



Dagsorden for møde i  
*Teknik- og miljøudvalget*

Torsdag d. 11-08-2005 kl. 15.00 i udvalgsværelse II

Deltagere:

Jan Ohlsson  
formand

Jens Ross Andersen

Jens Jørgensen

Jesper Henriksen

Torben Petterson

Mødet

hævet kl.: 17.25

Dagsordenen omfatter punkterne fra nr. 65 til 81 inkl.

De respektive sager ligger til gennemsyn i udvalgsværelse II i weekenden.



*Teknik- og miljøudvalgsmødet d. 11-08-2005*

**Åben dagsorden**

<b>Punkt</b>	<b>Resumé</b>	<b>Init.</b>	<b>Sagsid</b>
65	Frigivelse af renoveringsmilerne for år 2005	SL	20946
66	Samarbejdsaftale om levering af vand	KBJ	19628
67	Lokalplan for boligområde JB9 i Over Dråby	SA	20334
68	Projektforslag for fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Duemosevej, Jægerspris	SA	20739
69	Projektforslag for Fjernvarmeforsyning af Fyrrevænget, Jægerspris	SA	20737
70	Lovliggørelse af lade for kreaturer/samt foder, matr.nr. 1b, 5a mfl, Krogstrup by, Krogstrup	SA	20658
71	Ansøgning om etablering af ridehal på Mejerigårdsvej 22 , matr.nr. 19, Lyngerup by, Krogstrup	MW	20257
72	Inretning af 5 lejligheder Matr.nr. 14I NederDråby, Møllevej 95	SA	20870
73	Byggemodning af salg, Gerlev, Lokalplan 72A	SA	20979
74	Lokalplan 24 - påbud - Strandmarksvej 25 (6ak)	SA	20942
75	Lokalplan 24 - påbud - Strandmarksvej 29 (6ah)	SA	20943
76	Dispensation til helårsbeboelse af sommerhuse samt procedure vedr. afviklingsdispensationer	EM	20957
77	Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten	AS	20813
78	Etablering af autoværksted/salg af biler Askevej 56 (Byplanvedtægt nr. 1)	SA	20924
79	Skitseforslag til udvidelse af Kignæs Mole	SA	20864
80	Landerslev Strand, surfere	MM	20882
81	Orienteringssager	GA	13662

**Lukket dagsorden**

<b>Punkt</b>	<b>Resumé</b>	<b>Init.</b>	<b>Sagsid</b>
--------------	---------------	--------------	---------------



Punkt 65

Møde TMU d. 11-08-2005

---

Journalnr. BM-03.02.00S05 Sagsid: 20946 Sagsbehandler: SL/TF Fmd. init.

---

**Frigivelse af renoveringsmilerne for år 2005**

---

**Økonomi:**

**Bilag:**

Renoveringsplanen for kommunens ejendomme 2005 og 2006

**Sagsfremstilling:**

I budget 2005 er afsat 1.150.000 kr. til renovering som hermed søges frigjort.

Teknisk afdeling har på det årlige bygningsyn gennemgået renoveringsplanen for 2005 og 2006 og ønsker på den baggrund at gennemføre arbejderne som anført på bilaget.

Det skal bemærkes, at vinduerne på Solbakkeskolen er udskiftet (uden frigivelse) idet arbejdet var meget påtrængende og det blev skønnet vigtigt, at få dem leveret til udskiftning i skolesommerferien.

Renovering/ombygning af køkkenet i institutionen Krabbedam er ligeledes udført - idet det har været et krav fra levnedsmiddelkontrollen - og indgår med 95.000 kr.

**Økonomiske konsekvenser den 1. august 2005**

Budget- og Planafdelingen bemærker, at der på anlægsbudgettet er afsat 1.150.000 kr. i 2005 og 1.100.000 kr. til 2006 til renovering af bygninger. I 2005 er der indtil nu forbrugt 673.665 kr.

**Teknisk Afdeing den 14. juli 2005.**

Det indstilles at frigive midlerne til gennemførelse af renoveringsplanen for år 2005.

---

**Beslutning:**

*Det indstilles, at seilligen frigives.*

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: ØK



Punkt 66

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-13.02Ø54    Sagsid: 19628    Sagsbehandler: KBJ/TF    Fmd. init.

**Samarbejdsaftale om levering af vand**

**Økonomi:** 1,64 kr. pr. m<sup>3</sup>

**Bilag:**

- Samarbejdsaftale mellem I/S Jægerspris Vandværk og Jægerspris Kommunal Vandforsyning om periodevis levering af vand.
- Samarbejdsaftale mellem I/S Jægerspris Vandværk og Jægerspris Kommunal Vandforsyning om periodevis levering af vand til Neder Dråby Vandværk.

**Sagsfremstilling:**

Teknisk Afdeling har i samarbejde med I/S Jægerspris Vandværk udarbejdet to kontrakter vedrørende levering af vand.

Den ene: "Samarbejdsaftale mellem I/S Jægerspris Vandværk og Jægerspris Kommunal Vandforsyning om periodevis levering af vand" er en generel aftale om levering af vand i nødstilfælde. Aftalen er en følge af den vedtagne strategi om at øge forsyningssikkerheden, ved at etablere nødforbindelser mellem vandværkerne i kommunen.

Den anden: "Samarbejdsaftale mellem I/S Jægerspris Vandværk og Jægerspris Kommunal Vandforsyning om periodevis levering af vand til Neder Dråby Vandværk" vedrører udelukkende levering af vand fra I/S Jægerspris Vandværk til Neder Dråby Vandværk. Aftalen er en følge af byrådet beslutning om på sigt at nedlægge Neder Dråby Vandværk. Med aftalen er alt forberedt til at I/S Jægerspris Vandværk kan forsyne forbrugerne i Neder Dråby Vandværks forsyningsområde. Strategien er, at Neder Dråby Vandværk får lov at forsætte så længe det kan, hvorefter værket nedlægges og vandet købes af Jægerspris Vandværk.

Begge kontrakter er godkendt på I/S Jægerspris Vandværks generalforsamling.

**Økonomiske konsekvenser den 1. august 2005**

Budget- og Planafdelingen oplyser, at der i perioden 2005-2006 er afsat i alt 1.279.000 kr. på anlægsbudgettet til etablering af nødforbindelser.

**Teknisk Afdeling den 28. juli 2005**

Det indstilles, at Teknik- og Miljøudvalget godkender kontrakterne.



---

**Beslutning:**

Kontraktene godkendes.

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: TF



Punkt 67

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-01.02.05P16 Sagsid: 20334 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

Lokalplan for boligområde JB9 i Over Dråby

- Økonomi:** \* uddraget er selvfølgelig væk, at forslaget udelukkende tilskudspligtigt til Jægerspris Antennefjerning samt mulighed for
- Bilag:**
- Forslag til Lokalplan 81. Opsætning af antenneværk.
  - Forslag til alternativ vejbetjening af området. (ligger i sagen)

Sagsfremstilling:

Teknisk afdeling har i samarbejde med ejendommens ejer "Lind og Risør" udarbejdet forslag til Lokalplan 81 for et boligområde ved Druedalsvej i Over Dråby. Lokalplan 81 giver mulighed for at opføre 33 parcelhuse og planen udlægger et område til fællesareal som danner et grønt bælte gennem bebyggelsen. Det er en bærende idé i lokalplanen, at området skal virke åbent og grønt. Derfor angiver lokalplanen, at der skal hegnes med bøgehække i varierende højde, lavest ud mod vejen, hvor hækken maksimalt må være 60 cm.

Det nye boligområde vejbetjenes til Druedalsvej. Under udarbejdelsen af lokalplanen har kommunen modtaget et forslag til en alternativ vejbetjening som indebærer etablering af en ny vej mellem Druedalsvej og Hyllestedvej (ligger i sagen). Forslaget er blevet rejst tidligere i forbindelse med udbygningen af bebyggelsen Ved Skellet. Ideen bag forslaget er dels at der etableres en ny vejadgang dels at der åbnes mulighed for en fremtidig bebyggelse mellem villakvarteret Over Dråby og Hyllestedvejen. Dette areal er imidlertid ikke del af hverken kommune- eller regionplan og denne del af forslaget kan derfor ikke umiddelbart anvendes i lokalplan 81.

Økonomiske konsekvenser den 1. august 2005

Budget- og Planafdelingen har ingen bemærkninger.

Teknisk afdeling den 21. august 2005.

Det indstilles at udvalget anbefaler forslaget til lokalplan 81 til udsendelse i offentlig høring.

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: OK

Beslutning:

Det indstilles, at lokalplanforslaget udkendes i offentlig høring, idet forslaget består af 2 dele, udelukkende, jf. side 7, pkt. 3.3 og pkt. 8.4, udlægges normen inden Byrådets møde, idet



Punkt 68

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-13.03.00P20 Sagsid: 20739 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

**Projektforslag for fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Duemosevej, Jægerspris**

**Økonomi:**

**Bilag:**

Høringssvar fra: (alle vedlagt sagen)

- 04. juli 2005. Arne og Marianne Larsen, Svanemosevej 40, 3630 Jægerspris.
- 11. juli 2005. Torben Andersen, Karina Andersen, Duemosevej 4, 3630 Jægerspris

**Sagsfremstilling:**

Byrådet godkendte den 31. maj 2005, at projektforslag for optagelse af det nye boligområde ved Duemosevej blev udsendt i høring. Dette skete den 15. juni 2005. Varmeforsyningsområdet medtager 2 eksisterende helårsboliger Duemosevej 4 og Svanemosevej 40.

De to berørte ejere af helårsboliger ønsker ikke fjernvarmeforsyning jfr. høringssvarene.

Der er ikke indkommet høringssvar fra HNG og NESA.

Det fremgår af projektforslaget, at varmeprojektet alene omfatter tilslutningspligt for nye bebyggelser. Indsigelserne vedrører eksisterende boliger, hvor projektforslaget ikke skaber mulighed for at pålægge en pligt til tilslutning.

Jægerspris Fjernvarme a.m.b.a. blev etableret for 10 år siden som et såkaldt "barmarksprojekt". Jægerspris Byområde, Neder Dråby, Gerlev m.v. blev udlagt som såkaldte "forsyningsområder for fjernvarme" hvilket (som projekterne blev opstillet) indebærer, at nye bebyggelser skulle forsynes med fjernvarme. Byrådet valgte, at stille de eksisterende bebyggelser frit. Nogle valgte at tilslutte sig på grund af, at der blev markedsført særligt favorable vilkår, hvis man gik med med det samme.

Det er nu blevet muligt at udlægge nye boligområder i Jægerspris. Da det skønnes hensigtsmæssigt at inddrage disse områder som forsyningsområder bliver der udarbejdet varmeforsyningsprojekter for de enkelte områder. Dette sker på samme måde og under samme vilkår som det skete for ti år siden. Hvis projekterne bliver endeligt godkendte skal nye bebyggelser tilsluttes og de eksisterende bebyggelser får mulighed for tilslutning nu eller senere hvis det ønskes.



Økonomiske konsekvenser den 1. august 2005

Budget- og Planafdelingen har ingen bemærkninger.

Teknisk Afdeling den 20. juli 2005

Det indstilles, at udvalget over for økonomiudvalget og byrådet anbefaler, at projektforslaget godkendes.

---

**Beslutning:**

Projektforslaget indstilles til Byrådets  
godkendelse.

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: ØK





Punkt 69

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-13.03.00P20 Sagsid: 20737 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

**Projektforslag for Fjernvarmeforsyning af Fyrrevænget, Jægerspris**

**Økonomi:**

**Bilag:**

Høringssvar fra: (alle vedlagt sagen )

- 1. juni 2005. Dorthe Allenbæk (nr. 13)
- 5. juni 2005. Dorthe Allenbæk (nr.13), Kirsten og Erik Vedelspang (nr5), Jørgen Beicher (nr.4) og J.Jørgensen (nr.6).
- 13. juni 2005. Dorthe Allenbæk
- 15. juni 2005. Dorthe Allenbæk (nr. 13)
- 27. juni 2005. Andelsboligforeningen "Fyrrevænget"
- 27. juni 2005. Dorthe Allenbæk (nr. 13)
- 05. juli 2005. Dorthe Allenbæk (nr. 13)

**Sagsfremstilling:**

Byrådet godkendte den 31. maj 2005 at projektforslag for optagelse af Andelsboligforeningen Fyrrevænget blev udsendt i høring. Dette skete den 14. juni 2005.

Der er indkommet høringssvar fra følgende 4 andelshavere samt andelsboligforening (se bilag). Andelsboligforeningen har 18 medlemmer. På generalforsamlingen i marts 2005 var der flertal for fjernvarme idet 12 medlemmer stemte for og 4 imod. Andelsboligforeningens bestyrelse ønsker derfor området forsynet med fjernvarme.

Det fremgår af foranstående indsigelser at man ikke tror på, at der opnås de ønskede besparelser i varmeudgiften. Som bilag til skrivelse af 27. juni 2005 vedlægger Dorthe Allenbæk bilag fra El-sparefonden til understøttelse af sin påstand om stigende varmepriser ved fjernvarme.

Andelsboligforeningen oplyser i høringsskrivelse af 27. juni 2005 at Projektforslaget er behæftet med flere fejl og uddyber disse.

Der er ikke indkommet høringssvar fra HNG og NESA.



Vurdering.

Da der foreligger tvivl om projektets beregninger har Teknisk Afdeling den 20. juli 2005 anmodet om udarbejdelse af et revideret projekt således, at der tilvejebringes en fælles forståelse mellem Jægerspris Kraftvarme a/s og Andelsboligforeningen Fyrrevænget om projektets økonomiske grundlag. Afdelingen modtog den 27/07.05 et revideret projekt. Dette projekt er umiddelbart udsendt i fornyet høring.

Økonomiske konsekvenser den 1. august 2005

Budget- og Planafdelingen har ingen bemærkninger.

Teknisk Afdeling den 20. juli 2005

Det indstilles, at udvalget tager til efterretning, at det revidere projekt er udsendt i en fornyet høring.

---

**Beslutning:**

Efterretning.

Jr. nr.: \_\_\_\_\_  
Bevaret: \_\_\_\_\_  
Sagen til: TF



Punkt 70

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-01.03.04P16 Sagsid: 20658 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

**Lovliggørelse af lade for kreaturer/samt foder, matr.nr. 1b, 5a mfl, Krogstrup by, Krogstrup**

**Økonomi:**

**Bilag:** (alle bilag vedlagt sagen)

- Ansøgning dateret den 18. marts 2005 om lovliggørelse af opført 298 m<sup>2</sup> stor stald / ladebygning
- Skrivelse af 15. juli 2005 fra Frederiksborg Amt til Per Andersen
- Skrivelse af 27. april 2005 fra Jægerspris Lokalkomite
- Skrivelse af 6. april 2005 fra Hovedstadens Udviklingsråd

**Sagsfremstilling:**

Ansøger Per Andersen har anmeldt byggeriet efter reglerne for landbrugsbyggeri den 20. marts 2002. Den 11. september 2002 meddelte Jægerspris at byggeri kunne iværksættes

Da driftsbygningen skulle opføres uden tilknytning til de øvrige landbrugsbygninger (på modsatte side af Kyndbyvej) burde ansøger ved indgivelse af anmeldelse have være henvist til at søge tilladelse efter planlovens zonebestemmelser ved Hovedstadens Udviklingsråd, der på daværende tidspunkt var zonemyndighed.

I forbindelse med byggesagens behandling skal byggemyndigheden påse, at sagen ikke forudsætter tilladelse efter anden lovgivning (i dette tilfælde planloven og naturbeskyttelsesloven).

Byggeriet er omfattet af skovbyggelinie ved Julianehøj Skov. Frederiksborg Amt oplyser, efter besigtigelse, i skrivelse af 15. juli 2005, at bygningen anses som værende erhvervsmæssig nødvendig. Amtet har lagt til grund at stalden anvendes i forbindelse med et dyrehold på 20 kreaturer samt maskinhus og foderopbevaring.

Teknisk Afdeling blev oprindeligt bekendt med ovennævnte forhold i forbindelse med at Per Andersen indgav ansøgning om udvidelse af laden samt ansøgning om etablering af en aftægtsbolig i forbindelse med lade- stald byggeriet.

Byggeriet ligger umiddelbart vest for Kyndby Kirke, dog uden for kirkens beskyttelseslinie.



Danmarks Naturfredningsforening udtaler i skrivelse af 27. april 2005 at bygningen ligger i et meget værdifuldt landskab og at byggeriet næppe var tilladt hvis der var sket en sagsbehandling efter planloven.

Hovedstaden udviklingsråd HUR udtaler i skrivelse af 6. april 2005 at det ansøgte ligger inden for

- Beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskaber (afsnit 4.1.1.-4.1.7 i Regionplan 2001 og afsnit 4.1 i forslag til regionplan 2005)
- Turisme og fritidsliv (afsnit 2.5 i Regionplan 2001)

### Vurdering

Planlovens §36, stk. 2 kan ikke anvendes til generelt at nægte tilladelse til at opføre erhvervsmæssigt nødvendige bygninger. Hvis bygningen skønnes at være erhvervsmæssig nødvendig, er det således ikke et spørgsmål om, hvorvidt der skal meddeles tilladelse, men med hvilken beliggenhed og udformning tilladelsen skal meddeles.

De vilkår, der evt. kan stilles, skal være relevante i forhold til de hensyn der skal varetages efter planloven, herunder også hensyn til varetagelse af et velfungerende landbrug (skovbrug eller fiskeri).

Arealet, der ligger (isoleret) syd for Kyndbyvej, er ca. 4 ha. anvendes i forbindelse med et dyrehold på 20 kreaturet.

### Økonomiske konsekvenser den 1. august 2005

Budget- og Planafdelingen har ingen bemærkninger.

### Teknisk Afdeling 20. juli 2005

Det indstilles :

- at der meddeles landzonetilladelse til det udførte byggeri.
- at det over for ansøger oplyses at tilladelsen meddeles uden præjudice for efterfølgende byggeønsker på ejendommen -syd for Kyndbyvej

---

### **Beslutning:**

*Der administrativt udstilling godkendes.*

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: TF



Punkt 71

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-01.03.04P16 Sagsid: 20257 Sagsbehandler: MW/TF Fmd. init.

**Ansøgning om etablering af ridehal på Mejerigårdsvej 22 , matr.nr. 19,  
Lyngerup by, Krogstrup**

**Økonomi:**

**Bilag:**

- Ansøgning om midlertidig tilladelse til benyttelse af faciliteterne på Tagegård.
- Brev til Dansk Landbrugsrådgivning att. Annemarie Skodborggaard.

**Sagsfremstilling:**

Teknisk afdeling har modtaget vedlagte ansøgning fra bestyrelsen af Mejerigårdens rideklub. Rideklubben ansøger om en midlertidig tilladelse til at benytte de eksisterende faciliteter på Tagegård (udendørs fold og klublokale) indtil sagen om ridehallen når en endelig afgørelse. Rideklubben anfører at deres ca. 100 junior medlemmer akut mangler et sted hvor de kan dyrke deres fritidsinteresse, og at en midlertidig tilladelse vil give klubben ro til at lede efter alternative lokaler. Begrebet midlertidig tilladelse findes ikke i planloven men der kan gives en landzonetilladelse ved vilkår der gør tilladelsen tidsbegrænset. Derud over er det kun ejendommens ejer der kan søge landzonetilladelse til aktiviteter på ejendommen, rideklubben kan derfor ikke søge tilladelse til aktiviteter på en ejendom som foreningen ikke ejer. Ansøgningen skal derfor bekræftes af ejeren Birthe Sørensen.

**Sagens aktuelle status:**

Teknisk afdeling har i samråd med advokat Poul Hvilsted besluttet at tilskrive Birthe Sørensen og foreslå 2 muligheder for at få fornyet fremdrift i sagen (Se bilag).

1. Teknisk afdeling starter en landzone sagsbehandling af Birthe Sørensens ridehal samt rideklub, rideskole og hestepension.
2. Teknisk udvalg behandler ansøgning om landzonetilladelse til rideklub, rideskole og hestepension alene med benyttelse af de nuværende faciliteter på Tagegård. Behandlingen af tilladelse til ridehallen kan i dette tilfælde afvendte Naturklagenævnets behandling af sagen og en evt. efterfølgende landzonebehandling.

I begge tilfælde kræver en sagsbehandling en tilladelse fra ejeren og Teknisk afdeling har derfor den 2. august tilskrevet Birthe Sørensen for at kunne få en evt. bekræftelse inden mødet i TMU.

I begge tilfælde vil sagen kunne behandles forholdsvis hurtigt i teknisk afdeling, da afdelingen er i besiddelse af alle nødvendige oplysninger til sagen.



Med hensyn til rideklubbens ansøgning vil den kunne behandles med det samme da en ansøgning fra ejeren har været udsendt i nabohøring i maj 2005. Det er derfor muligt at give en betinget landzonetilladelse til den del af den oprindelige ansøgning som drejer sig om at rideklubben kan benytte de nuværende faciliteter på Tagegård med følgende vilkår:

- At ejendommens ejer Birthe Sørensen godkender at udvalget kun behandler en del af den oprindelige ansøgning.
- At der kan opnås dispensation til at benytte overkørsel til amtsvejen fra Frederiksborg Amt.
- At rideklubben kan etablere sig på Tagegård i en periode på maksimalt et år med mindre der forinden er kommet en tilfredsstillende løsning på opførelse af ny stald og ridehal.
- At der skal etableres de nødvendige parkeringsmuligheder på ejendommen.
- At der ikke må foregå udendørs aktiviteter efter kl. 22 og at den udendørs ridebane ikke må belyses i en højde der kan genere naboerne.
- At tilladelsen ikke omfatter tilladelse til midlertidig opstaldning af heste i ikke godkendte staldbygninger.

**Økonomiske konsekvenser den 4. august 2005**

Budget- og Planafdelingen har ingen bemærkninger.

**Teknisk afdeling den 25. juli 2005.**

Det indstilles at udvalget tager stilling til om rideklubben kan få en tidsbegrænset landzonetilladelse til ophold på ejendommen med de foreslåede betingelser.

---

**Beslutning:**

Teknisk Afdeling Samtykker til at  
udredele tidsbegrænset landzonetilladelse på de anførte betingelser,  
Såfremt ansøgeren skaffer af ejeren.

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: TF



Punkt 72

Møde TMU d. 11-08-2005

---

Journalnr. BM-01.03.04P16 Sagsid: 20870 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

---

**Inretning af 5 lejligheder Matr.nr. 14I NederDråby, Møllevej 95**

---

**Økonomi:**

**Bilag:**(alle vedlagt sagen)

- 23. juni 2005 Ansøgning fra Allan Jensen, Fagerkærvej 3
- 28. juni 2005, Frederiksborg Amt.
- 29. juni 2005, Frederiksborg Amt
- 06. juli 2005 Hovedstadens Udviklingsråd

**Sagsfremstilling:**

Allan Jensen, Fagerkærvej 3, 3630 Jægerspris har købt ejendommen Møllevej 95, 3630 Jægerspris. Ejendommen indeholder en bolig samt en erhvervsbygning hvor virksomheden KOATEK tidligere har haft produktion.

Allan Jensen ønsker at indrette 3 lejligheder i værkstedsbygningen samt opdele den eksisterende bolig i 2 lejligheder.

Ejendommen ligger i landzone, derfor forudsætter det ønskede, at der meddeles tilladelse fra Jægerspris Kommune efter planlovens landzonebestemmelser.

I forbindelse med høringen er der indkommet følgende høringssvar:

1. HUR oplyser i skrivelse af 6. juli 2005, at det ansøgte ikke er i overensstemmelse med Regionplanlægningen idet der konkret henvises til bestemmelser i Regionplan 2001, afsnit 2.3, og afsnit 1.2 og 2.1 i Forslag til Regionplan 2005.

2. Frederiksborg Amt oplyser i skrivelse af 28. juni 2005, at det ansøgte kræver tilladelse efter vejlovens §80 idet amtsvejen er pålagt adgangsbegrænsning.

3. Frederiksborg Amt oplyser i skrivelse af 29 juni at ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 efter Lov om forurennet jord hvilket betyder at eventuel ændret anvendelse af værkstedsbygningen forudsætter at meddeles tilladelse efter §8 i Lov om forurennet jord. Amtet oplyser, at der i 2005 vil blive udført forureningsundersøgelse på ejendommen og at resultatet vil foreligge i marts 2006.



Ejendommen ligger umiddelbart tilgrænsende Dråby Kirke og er dermed omfattet af kirkens "næromgivelser" som udpeget i rapporten "Kirkeomgivelser i Frederiksborg Amt". Det ansøgte skønnes dog ikke at ville påvirke omgivelserne mærkbart.

Formålet med Planlovens landzonebestemmelser er at undgå byspredning i det åbne land. Grænsen mellem byzone og landzone ønskes fastholdt med mindre der er behov for at inddrage et samlet område til byzone efter en særlig planlægning (regionplan, kommuneplan).

Naturklagenævnet udtaler i forbindelse med en afgørelse således, at der som hovedregel bør gives afslag på sager om indretning af beboelse i erhvervsbygninger i landzonen. Nævnet udtaler at "sådanne sager bør vurderes på lige fod med nyopførelse".

Der er i Jægerspris området ikke mangel på muligheder for etablering af nye boliger. Nye boliger bør derfor etableres således, at de understøtter den igangværende byggemodningsaktivitet inden for planlagte byzoneområder. Ejendommen er ikke i Planstrategien udmeldt som et kommende nyt byområde.

Ejendommen udgør, som den forefindes, mulighed for anvendelse i forbindelse med opstart af virksomhed for en iværksætter der har behov for en bolig med tilknytning til mindre værkstedsfaciliteter.

#### Økonomiske konsekvenser den 12. juli 2005

Løn- og Regnskabsafdelingen har ingen bemærkninger.

#### Teknisk Afdeling den 11. juli 2005

Det ansøgte er i modstrid med hensyn som skal varetages gennem planlovens landzonebestemmelser om at undgå byspredning i landzoneområder ligesom det ansøgte er i modstrid med regionplanretningslinier

Med ovennævnte begrundelse indstilles, at det ansøgte ikke imødekommes.

---

#### Beslutning:

*Den administrative uerklings gældes.*

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: TF \_\_\_\_\_





**Punkt 73**

Møde TMU d. 11-08-2005

---

Journalnr. BM-01.04.00P16 Sagsid: 20979 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

**Byggemodning af salg, Gerlev, Lokalplan 72A**

---

**Økonomi:**

**Bilag:**

- Kort der viser foreslåede byggemodningsetaper (4a,3a,3b,5, 7 og 4b)

**Sagsfremstilling:**

Kort der viser foreslåede byggemodningsetaper (4a,3a,3b,5, 7 og 4b)

Teknisk Afdeling foreslår, at kommunen tager skridt til byggemodning og salg af lokalplanområdet (øst for Esrogaardsvej).

Afdelingen har forsøgt at opstille et budget for udgifter (byggemodning) og indtægter (salg) for lokalplanens delområde 4a. Imidlertid har det vist sig, at områdets overordnede spildevandsafledning må ændres for at opnå en hensigtsmæssig afledning for lokalplanområdet i dets helhed.

Lokalplanen omhandler åbning af et vandløb og etablering af et rekreativt område omkring vandløbet. Dette vandløbsprojekt forudsætter en projektering ligesom sagen skal fremmes efter vandløbslovens regler. Projektet tilgodeser lokalplanens nye grunde, derfor foreslås, at projektets udgifter indregnes i salgsprisen i forbindelse med grundsalg. Etablering af øvrige fællesarealer foreslås foretaget under samme regnskab.

I forbindelse med opstilling af et budget for et grundsalg er det således nødvendigt (såvel teknisk som økonomisk), at hele området planlægges samlet og på baggrund af lokalplanens disponering.

Den overordnede spildevandsløsning bør allerede etableres som en forudsætning for en byggemodning og grundsalg af en første etape ( delområde 4a). Åbning af vandløbet skal ikke nødvendigvis ske i forbindelse med påbegyndelse af byggemodning af en første etape, men omkostningerne bør være beregnede således, at de med en rimelig sikkerhed kan indgå som indtægt i forbindelse med et grundsalg. Det forventes ikke, at være muligt at pålign forannevnte udgifter til andre end de kommende beboere i lokalplanområdet. Det forventes, at en åbning af vandløbet kan ske uden problemer for øvrige interessenter, men disse vil blive inddraget i forbindelse med vandløbssagen.

Det er derfor hensigtsmæssigt, at der foretages en skitseprojektering, der fastlægger den nødvendige spildevandsafledning og afledning for overfladevand.



Herefter foreslås, at der opstilles et (rå)-budget for indtægter og udgifter for det samlede lokalplan-område. Herefter foretages en detailplanlægning af parcelhusområdet (område 4a) med henblik på kommunal salg af enkeltparceller. Parallelt hermed kan delområde 3a planlægges til salg som en (byggemodnet) storparcel.

Teknisk Afdeling har anmodet Dines Jørgensen & Co om at udarbejde notat og skitseprojekt der argumenterer for og prissætter en overordnet spildevandsløsning, der er optimalt tilpasset lokalplan 72 A, de eksisterende forhold, herunder de investeringer der tidligere er foretaget.

Afdelingen anbefaler således, at der etableres et beslutningsgrundlag for området samlet. Beslutningsgrundlaget skal sikre de bedste samlede tekniske løsninger samt give grundlag for fastsættelse af grundpriser og salgsform. Beslutningsgrundlaget skal endvidere sikre, at der i forbindelse med salget akkumuleres midler til etablering af de fælles anlæg i lokalplanens område, overensstemmende med lokalplanens formål, - at skabe gode boliger i et attraktivt grønt område.

#### Økonomiske konsekvenser den 1. august 2005

Budget- og Planafdelingen bemærker, at byggemodning og salg af dette område ikke er optaget i budget 2005. I forslag til budget 2006 er området heller ikke konkret budgetteret, men der er overordnet budgetteret ejendomssalg for 10,0 mio. kr.

Forsyningsvirksomhedernes anlægsudgifter bør om muligt afholdes i 2005, da disse i så fald vil være omfattet af låneadgang. Afholdes udgifterne først i 2006 vil de, pga. nye regler i forbindelse med strukturreformen, kun i begrænset omfang, eller slet ikke, være låneberettigede.

#### Teknisk Afdeling den 15. juli 2005

Det indstilles, at udvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler :

1. at der opstilles et rå-budget for byggemodning af lokalplanens delområder, herunder en rå-kalkule for fællesarealer (vandløb m.v.)
2. efter afklaring af de tekniske forhold og prissætning forelægges sagen til politisk beslutning med henblik på fastsættelse af rammer for den videre proces for områdets realisering til boliger.

---

#### **Beslutning:**

Det godkendes, at der afgives  
ci den med det skitserede oplæg.

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: OK



Punkt 74

Møde TMU d. 11-08-2005

---

Journalnr. BM-01.02.05K08 Sagsid: 20942 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

**Lokalplan 24 - påbud - Strandmarksvej 25 (6ak)**

---

**Økonomi:**

**Bilag:**

- Foto og kort

**Sagsfremstilling:**

Jægerspris Kommune meddelte ved skrivelse af 22. oktober 2004 påbud om fjernelse af et plankeværk opsat i skellet mellem Strandmarksvej 25 (opsat af ejer Ole Lyng) og Strandmarksvej 31.

Ved skrivelse af 25. maj 2005 har Ole Lyng ansøgt om forlængelse af tidsfrist fastsat i påbudet idet det oplyses, at der vil blive plantet en hæk ca. 1,30 m inde på egen grund.

Efter at hækken er vokset til og indbliksgenerne derved er eliminerede vil plankeværket blive nedtaget. Ole Lyng har ved besigtigelse oplyst, at det vil være ubærligt for husstanden såfremt afskærmningen skal fjernes inden et levende hegn er vokset op.

Nabo Jan Møller, Strandmarksvej 21 har i skrivelse af 21. juni bl.a. tilbudt at medvirke med 50 % i forbindelse med etablering af et fælles levende hegn med en plantehøjde på 1.80 m.

Afdelingen har telefonisk forelagt tilbudet for Ole Lyng. Ved skrivelse af 23. juni 2005 har Ole Lyng oplyst, at han ikke agter at samarbejde med sin nabo om en fælles løsning.

**Økonomiske konsekvenser den 12. juli 2005**

Løn- og Regnskabsafdelingen har ingen bemærkninger

**Teknisk Afdeling, 21. juni 2005:**

Påbudet er givet med en frist på 1 år. Ole Lyng har ikke taget skridt til at efterkomme påbudet eller forhandlet med nabo om en fælles løsning. Sagen ses ikke at være tilført nye oplysninger i forhold til den problematik der forelå, da påbudet blev meddelt.

Det indstilles derfor, at påbudet af 22. oktober 2004 fastholdes.



---

**Beslutning:**

*Den administrative indstilling godkendes.*

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: TF



Punkt 75

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-01.02.05K08 Sagsid: 20943 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

**Lokalplan 24 - påbud - Strandmarksvej 29 (6ah)**

**Økonomi:**

**Bilag:**

- Foto og kort.

**Sagsfremstilling:**

Jægerspris Kommune meddelte ved skrivelse af 22. oktober 2004 påbud om fjernelse af et plankeværk opsat i skellet mellem Strandmarksvej 29 (ejer Isidor Hansen) og Strandmarksvej 31.

Ved skrivelse af 16. juni 2005 har Isidor Hansen ansøgt om forlængelse af tidsfrist fastsat i påbudet indtil et levende hegn har nået en passende højde. Det er ved besigtigelse konstateret, at der ikke foretaget en nyplantning af hæk.

**Økonomiske konsekvenser den 12. juli 2005**

Løn- og Regnskabsafdelingen har ingen bemærkninger

**Teknisk Afdeling, 21. juni 2005:**

Påbudet er givet med en frist på 1 år. Isidor Hansen har ikke taget skridt til at efterkomme påbudet. Sagen ses ikke at være tilført nye oplysninger i forhold til den problematik der forelå, da påbudet blev meddelt.

Det indstilles derfor, at påbudet af 22. oktober 2004 fastholdes.

**Beslutning:**

*Den administrative udløstning godkendes.*

Jr. nr.: \_\_\_\_\_  
Besvaret: \_\_\_\_\_  
Sagen til: TF



Punkt 76

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-01.07.04P21 Sagsid: 20957 Sagsbehandler: EM/TF Fmd. init.

**Dispensation til helårsbeboelse af sommerhuse samt procedure vedr. afviklingsdispensationer**

**Økonomi:**

**Bilag:**

- Notat vedr. dispensation til helårsanvendelse af sommerhuse.

**Sagsfremstilling:**

Administrationen har udarbejdet et notat med det formål:

- at gøre status over kommunens hidtidige administration af dispensationsansøgninger samt forslag til evt. ændring af praksis.
- at give en status over kommunens administration vedr. ulovlig sommerhusbeboelse.
- At gøre status over sammensætningen af antallet af borgere med afviklingsdispensation og at lægge op til politisk debat og evt. stillingtagen til håndtering af ansøgninger om permanent dispensation fra ansøger med afviklingsdispensation.

**Budget- og regnskabsafdelingen den 1. august 2005**

Budget- og Planafdelingen bemærker, at administrationen af sommerhusreglerne har væsentlig økonomisk betydning for kommunen, idet der, som ved alle andre indbyggere, er udgifter og indtægter forbundet med beboere i sommerhusområder. Beboere i sommerhusområde har væsentlig betydning i forbindelse med beregning af skatter, tilskud og udligning, men det er ikke muligt for afdelingen at opstille et "nettoregnskab" over den økonomiske påvirkning ved beboelse i sommerhusområder.

**Teknisk afdeling den 28. juli 2005**

På baggrund af notatet indstilles det:

1. at Teknik- og Miljøudvalget godkender forslag til ændret formulering omkring retningslinier for dispensation til helårsbeboelse i sommerhus.
2. at Teknik- og Miljøudvalget beslutter om ministerens henstilling, om at lade flexydelsesmodtagere være omfattet af pensionistreglerne, skal følges.
3. at Teknik- og Miljøudvalget beslutter om man på nuværende tidspunkt vil overveje i hvilken udstrækning, og efter hvilke principper der skal gives varig dispensation ved udløb af afviklingsdispensationer.
4. at Teknik- og Miljøudvalget i givet fald tilkendegiver hvilke forhold der sammen med afviklingsdispensationen bør kunne medføre varig eller tidsbegrænset dispensation.



**Beslutning:**

Teknik- og miljøudvalget foreslår indstille til  
~~Flg. indstille til Byrådet:~~  
Byrådet, at:

1. Den ændrede forordning godkendes.
2. Modtagelse af fremsendte oplysninger om  
af pensionsstrøgelse.

St. 4: Præcis fastlægges ved, at evt. ansøgninger  
fastlægges til behandling i Teknik- og  
miljøudvalget.

Vedr. pkt. 3-4 indstille for Jægerspris,  
at udsende præcis fastlæggelse.

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: DY



Punkt 77

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-02.01.06P25 Sagsid: 20813 Sagsbehandler: AS/TF Fmd. init.

**Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten**

**Økonomi:**

**Bilag :**

- Kort visende ejendommene før og efter regulering (vedlagt sagen).

**Sagsfremstilling:**

Udvalget besluttede på møde 9. juli 2005 at udsætte sagen til augustmødet med henblik på en besigtigelse og uddybende drøftelse med ansøgerne.

En besigtigelse har fundet sted. Udvalgsformanden, teknisk Afdeling og ansøgerne deltog. Lars Enger oplyste, at han først ville udarbejde projekt for boligen når han var sikker på, at kunne erhverve grundarealet.

Kris- Ku Aps. oplyste, at reguleringen ville skabe bedre forhold for lejerne af Hovedgaden 101, idet det ville være muligt at etablere et bedre udeareal til ophold for lejerne.

Forholdene omkring bygningerne, terrænet, byggestil i området samt grundens beliggenhed i forhold til skel mod naboer og nabobebyggelser blev besigtiget. Det blev aftalt, at Lars Enger nærmere skulle overveje, hvorledes han evt. kunne tænke sig at opføre bolig 160 m<sup>2</sup> på 34 c.

Lars Enger, Vængetvej 6 ønsker at købe matr. nr. 34 c og 33 a af Kris-Ku Aps.

Modsat ønsker Kris-Ku Aps at tilkøbe en del af 34 b der ejes af (Lars Enger) således, at der bliver mere plads omkring boligen Hovedgaden 101 ( 34 a) der ejes af Kris-Ku Aps.

Mageskiftet indebærer, at bebyggelsesprocenten for den reducerede ejendom, Hovedgaden 101 (34 a) stiger til 49 % hvor den generelle regel fastsætter 35 % for dobbelthuse som den maksimale udnyttelse. (dette udløser pligt til at foretage en nabohearing). Samtidig skabes mere plads øst for Hovedgaden 101.

En eksisterende bygningsrest på Hovedgaden 103 fjernes og arealet (34 b) fordeles mellem Hovedgaden 101 og 34 c m.fl., hvorefter arealet vil tjene som et adgangsareal.

Ændringen indebærer således, at "byggeretten" på 34 b (bygningensresten) flyttes til det bagvedliggende areal (34c og 33a m.fl) hvor Lars Enger ønsker at opføre et parcelhus til erstatning for bygge-





resten ud mod Hovedgaden. (opførelse af et nyt hus på 34 c kan ske under overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser og udløser ikke i sig selv pligt til at foretage nabohøring)

Da bygningsresten på 34 b er en ruin vil byggeri på dette areal skulle behandles som en nyopførelse. Da bygningen mod øst (Hovedgaden 105) er med stråtag vil de brandmæssige bestemmelser indebære, at der ikke kan genopføres en bygning samme sted.

Modsat indebærer mageskiftet for Hovedgaden 103 at bebyggelsesprocenten for denne ejendom ændres fra 42 % til 25 % svarende til den retningsgivende bestemmelse for parcelhuse. (og indregnet et nyt byggeri på 160 m<sup>2</sup>.)

Vurderes bebyggelsestætheden i området samlet ( efter opførelse af et parcelhus på 160 m<sup>2</sup> på 34 c) vil bebyggelsesprocenten blive ca. 28%.

Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten har været sendt i 2 ugers naboorientering til alle naboer, der grænser op til de 2 berørte ejendomme.

Høringssvarene giver udtryk for en modvilje i forhold til, at der skabes vejadgang og dermed mulighed for opførelse af en ny bolig på 34 c og 33 a.

Høringssvarene vurderer ikke selve grundlaget for høringen som er den øgede udnyttelse af Hovedgaden 101.

- Naboejendomme nord for matr. nr. 34 c er imod opførelse af et enfamiliehus på matr. nr. 34 c, fordi det er beliggende 1½ til 2 meter lavere og derfor kan medføre indbliksgener,
- Hvis der fældes flere træer på matr. nr. 34 c vil der komme mere vand i haverne hos de lavere beliggende naboer end der er i forvejen,
- Ejere af Vængetvej 8 er generet af parkerede biler fra Hovedgaden 101 og 103 og frygter at generne bliver større,
- En eventuel større udkørsel ved Hovedgaden 103, kan medføre farlige opbremsninger, fordi der kun er ca. 25 m til en rundkørsel,
- Ved at nedrive gammelt hus på Hovedgaden 103, ødelægges det gamle bybillede, som stadig eksisterer med små perler i Neder Dråby. Sådanne perler bør bevares og genopbygges,
- Ejeren af Hovedgaden 105 er imod et byggeri nord for sin ejendom, fordi det delvis vil ødelægge udsigten til fjorden.

#### Vurdering.

Det konstateres, at der ikke er indkommet indsigelse imod at der meddeles dispensation fra den generelle regel om en maks. bebyggelsesprocent på 35.

Indsigelserne retter sig imod byggeri på 34 c, nabohøringen er en konsekvens af den øgede bebyggelsesprocent på 34 a.

Det konstateres samtidig, at den samlede bebyggelse i området efter ændringen efter omdeling og nybyggeri på 160 m<sup>2</sup> vil være 28 % .

Det ansøgte vil indebære at de brandmæssige bestemmelser for bebyggelse tæt på tage af strå kan overholdes. En bebyggelsesrest, der ikke længere i byggelovens terminologi kan betragtes som en bolig/bygning fjernes og erstattes af en tidssvarende helårsbolig.



Frederiksborg Amt har som vejmyndighed godkendt vejadgang til Hovedgaden fra Hovedgaden 103.

Efter en evt. ændring af skelforholdene, og derved etablering af en vejadgang, vil der være en almindelig ret til opførelse af en bolig på 34 c og 33 a som alene reguleres af de generelle bestemmelser i bygningsreglementet. Såfremt der på anden måde kunne tilvejebringes en vejadgang til 34 c ville naboer ikke være høringsberettigede.

Et byggeri vil således ikke som en lovmæssig forudsætning skulle respektere naboernes eventuelle synspunkter og udsigtsmuligheder m.v.

Byrådet kan imidlertid varetage naboers interesser ved at nedlægge forbud i forhold til et konkret byggeønske. Projektet kan herefter måske tilpasses – sker dette ikke skal forbudet følges op af en lokalplan, hvor man så kan indarbejde de planmæssige hensyn som byrådet ønsker at varetage i området.

*Den ønskede arealregulering mellem ejendommene er ikke i sig selv betænkelig når der henses til de resulterende bebyggelsesprocenter. Der kan således særskilt gives tilladelse til dette.*

Herefter vurderes, om udvalget ønsker en særlig regulering af byggeriet på den opståede ejendom matr. nr. 34 c m.fl. ud over den regulering som alt byggeri er omfattet af (byggeloven).

Såfremt der ønskes en mere vidtgående regulering, bør dette meddeles i forbindelse med, at udvalget meddeler, at man kan godkende arealreguleringen.

#### Økonomiske konsekvenser den 31. maj 2005

Løn- og Regnskabsafdelingen har ingen bemærkninger

#### Teknisk Afdeling den 29. juli 2005

Det indstilles, at den ansøgte arealregulering godkendes. Samtidigt hermed tager udvalget stilling til, hvorvidt ansøgning om byggetilladelse skal forelægges udvalget med henblik på stillingtagen til Et evt. forbud efter planlovens §14.

---

#### **Beslutning:**

*Arealregulering = godkendt. Evt. ansøgning  
om byggetilladelse forelægges udvalget.*

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: TK



Punkt 78

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-01.02.05P16 Sagsid: 20924 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

**Etablering af autoværksted/salg af biler Askevej 56 (Byplanvedtægt nr. 1)**

**Økonomi:**

**Bilag:**

- Ansøgning dateret den 16. juli 2005. (vedlagt sagen)

**Sagsfremstilling:**

Sagen forelægges for udvalget med henblik på udvalgets stillingtagen til, om der fra ejendommen kan etableres værksted / salg af biler samt plantesalg.

Martin Maribo Andersen og Lene Andersen ønsker i forbindelse med forhandlinger om køb af ejendommen Askevej 56 oplyst, om ejendommen kan anvendes med henblik på reparation og salg af biler samt salg af planter.

Henvendelsen berører planlovens område samt miljølovens område.

Planlovens område.

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 og udlagt som et område til blandet bolig og erhverv. Byplanvedtægten oplyser, at der i området kan oprettes beboelse og til brug for sådanne mindre forretnings- eller håndværksprægede virksomheder, som efter byrådets skøn ikke fremkalder støv, røg, lugt, støj og rystelser.

Der har tidligere været drevet autoværksted og bilsalg på ejendommen, men da der har været et ophold på mere end 3 år kan den hidtidige drift ikke fortsætte uden fornyet ansøgning og tilladelse efter planloven. Efter at værkstedsdriften ophørte, er der på det tilstødende areal (Ahornkrogen) opført tæt lav boligbebyggelse

Den vestlige del af delområdet (den del der ligger ved Kastanievej) anvendes til Smedeværksted, automobilværksted og salg af biler, vinduesfabrik, og redningsstation..

Byplanvedtægten fastsætter ensartede bestemmelser (se ovenfor) for det samlede område (område for "blandet bolig og erhverv").

**Miljølovens område**

Værkstedsaktiviteten reguleres efter autoværkstedsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 922. Da ejendommen ligger i forureningsfølsomt område (blandet bolig og erhverv) samt grænsende til et boligområde, må stærkt støjende aktiviteter ikke finde sted, fx slibning, sandblæsning, pladearbejde



og højtryksspuling. Støjende aktiviteter må kun finde sted for lukkede døre og vinduer, og kun mellem kl. 7 og 22.

### Afdelingens vurdering

#### Vurdering i forhold til miljøbestemmelser.

Værkstedet ligger meget tæt på skel, under 10 m fra nærmeste terrasse i Ahornkrogen, der ligger i rent boligområde. Teknisk afdeling skønner, at et autoværksted sandsynligt vil give anledning til nabogener og dermed klagesager.

En vurdering efter bekendtgørelsens bestemmelser om støj indebærer, at så godt som al værkstedsaktivitet skal foregå indendørs for lukkede døre og vinduer, uanset udetemperaturen. Det vil således være meget vanskeligt at overholde bekendtgørelsens bestemmelser med mulige naboklager som følge. Det vurderes, at det ikke er muligt at forhindre den påtænkte anvendelse med hjemmel i miljøloven idet ansøger kan erklære sig indforstået med at overholde miljøreguleringen.

#### Vurdering efter planlovens regelsæt.

Der er i området tilladt lokaliseret af virksomheder, der må antages at have en nærpåvirkning der mindst modsvarer værkstedsdrift og automobilsalg. Der er ikke fastsat særlige planbestemmelser for ejendommen øst for Askevej. Såfremt værkstedsdrift på Askevej 56 ønskes forhindret, kan planloven anvendes ved at der nedlægges et forbud mod den påtænkte anvendelse efter planloven. Inden en frist på 1 år skal forbudet følges op af vedtagelse af en ny lokalplan for området. En sådan lokalplan kan fastsætte bestemmelse om, at der i et delområde kun må etableres bestemte virksomhedstyper.

Teknisk Afdeling ser således to beslutningsmuligheder,-

1. Godkendelse af den påtænkte anvendelse, idet der gøres opmærksom på vilkårene fastsat i bekendtgørelse nr. 992, sanktionsmuligheder m.v.
2. Det oplyses over for forespørgeren, at Jægerspris Kommune ikke ønsker, at der etableres et autoværksted på ejendommen. Synspunktet begrundes med den nære beliggenhed i forhold til boligområde. Det oplyses videre, at Jægerspris Kommune, såfremt der indgår ansøgning om værksteddrift på ejendommen vil nedlægge et forbud efter bestemmelser i planloven.

### Økonomiske konsekvenser den 1. august 2005

Budget- og Planafdelingen har ingen bemærkninger.

### Teknisk Afdeling den 21. juli 2005

Det indstilles at udvalget tager stilling til valget indenfor ovennævnte muligheder.

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: TF

### Beslutning:

Udvalget ønsker, på baggrund af de faktorer, der er nævnt i sagstjenstillingen, ikke at etablere autoværksted på ejendommen.



Punkt 79

Møde TMU d. 11-08-2005

Journalnr. BM-08.03.00P16 Sagsid: 20864 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

**Skitseforslag til udvidelse af Kignæs Mole**

**Økonomi:**

**Bilag:**

- Ansøgning modtaget 17. juni 2005. (Vedlagt sagen)

**Sagsfremstilling:**

Bestyrelsen for Kignæs Mole har den 17. juni 2005 fremsendt et skitsefremstillet forslag til udvidelse af Kignæs Mole. Sagen forelægges med henblik på en politisk stillingtagen til om sagen ønskes fremmet i et videre samarbejde med de involverede myndigheder.

Bestyrelsen oplyser, at der er en stor efterspørgsel på bådpladser i havnen med en lang venteliste til følge. Derfor ønsker man at udvide havnen med ca. 75 nye pladser. Ved den vestlige havnemole forestiller man sig anlagt græsplæne, og baner til beachvolley og petanque m.v.

Havneudvidelsen ønskes finansieret gennem tegning af anparter.

**Vurdering**

Skitseforslaget tager ikke stilling til, hvorledes arealet til parkering og vinteropstilling af både skal findes. Det skønnes at der vil være behov for at opstille 80-90 % af skibene på landarealer om vinteren.

De arealer, der er nødvendige for havneudvidelsen ejes af Jægerspris Kommune. Arealerne er omfattet af Lokalplan 54. Da arealerne mod fjorden er strandeng med stor landskabelig værdi er de ud over den almindelige kystbeskyttelse omfattet særlig fredning. Fredningen sikrer udsigten, idet der er forbud mod at opføre bygninger og opstille oplag, der kan virke skæmmende.

Der er ikke i gældende regionplan eller forslag til Regionplan 2005 bestemmelser, der gør det muligt umiddelbart at fremme det ansøgte ved kommune og lokalplanlægning.

Med hensyn til mulighederne for udvidelse af kapaciteten for sejlsport foreligger der regionplanmæssig mulighed for at udvide Kulhuse havn.

HUR er den 21. juni 2005 anmodet om en indledende udtalelse til ansøgningen. Svar fra HUR foreligger endnu ikke.



I forbindelse med debatten forud for tilvejebringelse af Regionplan 2005 er det overvejet, at etablere et samlet fritidsområde ved de tidligere skalleværk. Disse planer har ikke kunnet fremmes, da man samtidigt hermed ønskede at integrere boliger i fritidsområdet.

Den foreslåede væsentlige forøgelse af antallet af pladser ved Kignæs Mole forudsætter således en længere forberedelse og planlægning. Der skal ske en indarbejdning i det overordnede plangrundlag (regionplan, VVM redegørelse og miljøvurdering). Projektet vil forudsætte justering af kommuneplan, og fravigelse af gældende fredning og kystbeskyttelse. Der skal udarbejdes lokalplan til erstatning for Lokalplan 54 og der skal dispenseres fra adgangsgrænsningen til landevej 542.

Teknisk Afdeling foreslår, at det ønskede projekt indgår til overvejelse i forbindelse med tilvejebringelse af planstrategi (fritidsområdet) for den kommende Frederikssund Kommune. I den forbindelse bør projektet naturligvis vurderes i en sammenhæng med andre muligheder for tilvejebringelse af øget kapacitet for lystsejlere i området- eksempelvis Kulhuse, havnen ved Skalleværket eller havnen ved Kyndbyværket.

#### Økonomiske konsekvenser den 1. august 2005

Budget- og Planafdelingen har ingen bemærkninger.

#### Teknisk Afdeling den 11. juli 2005

Det indstilles, at udvalget over for Økonomiudvalg og Byråd anbefaler, at det ansøgte medtages til vurdering i forbindelse med tilvejebringelse af planstrategi (fritidsområdet) for det kommende Frederikssund Kommune.

---

#### **Beslutning:**

Den administrative ickeklig

Filtredag.

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: ØK



Punkt 80

Møde TMU d. 11-08-2005

---

Journalnr. BM-04.11.01P21 Sagsid: 20882 Sagsbehandler: MM/TF Fmd. init.

---

**Landerslev Strand, surfere**

---

**Økonomi:**

**Bilag:**

- Forslag af 16.07.2005 fra grf. Strandhøjgård om regulering af Landerslev Strand mht. parkering, surfing og badning (brevnr. 58524)
- Luftfoto med indtegnning af Strandhøjgårds forslag til badeområde.

**Sagsfremstilling:**

Grundejerforeningen Strandhøjgård har gennem sommeren oplyst, at Landerslev Strand er blevet populær blandt kite-surfere, og at der undertiden er mange kitere til stede ad gangen, med tilhørende parkering. Kitesurfere står på et bræt og trækkes af en skærm, og kan flyve som en drage. Teknisk Afdeling har i fællesskab med foreningen besøgt stranden, og aftalt at foreningen skulle sende et forslag til hvordan stranden kan indrettes fremover. Ved mødet var afdelingen enig med grundejerforeningen i at sliddet fra kørsel på arealet er i overkanten, og vi har derfor foreløbig opsat bomme på en måde der muliggør parkering for ca. 20 biler.

På arealet er der i 1939 iht. Naturbeskyttelsesloven tinglyst at kommunen kan anvende arealet til offentlig bade-, sports- telt- og parkeringsplads. Kommunen vedligeholder det som badestrand: der slås græs, der er opstillet mobile toiletter, og tilkørselsvejen vedligeholdes. Den generelle beskyttelse i naturbeskyttelsesloven af strandenge gælder også for arealet. Arealet er privat ejet.

Grundejerforeningen foreslår at stranden opdeles således at kite-surferne henvises til at gå ud fra stranden syd for det sted, der i dag bruges mest. Der foreslås et badeområde 300 m ud og 150-200 m bredt, både for at beskytte de badende og dyre- og fuglelivet på strandengen nord for badestranden. Afgrænsningen foreslås markeret med bøjer. Der skal opsættes skilte med reglerne, og der kan træffes aftale med politiet om håndhævelse, samtidig med at regelsættet sendes til udtalelse/orientering hos kitesurferne, der har en hjemmeside [www.kitesurferen.dk](http://www.kitesurferen.dk).

På hjemmesiden var der allerede en debat i gang om brug af Landerslev Strand, under spørgsmål/kommentarer, og titel: Vigtig information om Landerslev Strand. Teknisk Afdeling præsenterede problematikken på siden. Der har meldt sig to kontaktpersoner, og det er aftalt at de vil fremsende kommentarer set fra kiteside til kommunen først i august. I indlæggene er der overvægt



af forståelse for at der skal tages hensyn til badende, hvis alle skal kunne bruge stranden. Men ikke forståelse for at badeområdet skal være så stort som foreslået af grundejerforeningen.

Hvis der skal opsættes skilte, skal udformning og placering godkendes af amtet på grund af beskyttelsen som strandeng. Der vil naturligvis umiddelbart kunne formuleres henstillinger. Hvis ordensreglerne skal kunne håndhæves, kan politiet fastsætte regler iht. politivedtægtsens § 17, stk.4. Der er afdelingen bekendt ikke fortilfælde i politikredsen.

Teknisk Afdeling vil høre Skov- og Naturstyrelsen om det er rimeligt at begrænse surfing af hensyn til dyrelivet, og med hvilken hjemmel det kan ske. Når katernes kommentarer er modtaget, kan Teknisk Afdeling formulere udkast til regler, der kan annonceres ved skiltning.

#### Økonomiske konsekvenser den 1. august 2005

Budget- og Planafdelingen har ingen bemærkninger.

#### Teknisk Afdeling den 28. august 2005:

Det indstilles at udvalget vurderer, om kommunen skal arbejde videre mod et sæt henstillinger, der kan bekendtgøres ved skiltning i løbet af foråret 2006.

---

#### Beslutning:

Forholdet søges reguleret ved  
henstillinger.

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: TF





**Punkt 81**

**Møde TMU d. 11-08-2005**

---

**Journalnr.** BM-09.11100      **Sagsid:** 13662      **Sagsbehandler:** GA/TF      **Fmd. init.**

**Orienteringssager**

---

**Økonomi:**

**Sagsfremstilling:**

**Div. orienteringer fra Amtet og andre kommuner:**

- Frederiksborg Amt: Teknik og miljø udvalgsmøder samt beslutninger: Se Frederiksborg Amts [hjemmeside](#)
- Teknik og Miljø Frederiksborg Amt, Miljøafdelingen: Miljønyt nr. 1 2005.

**Div. Skrivelser og informationer:**

- Vestforbrændning: Referat fra bestyrelsesmøde nr. 341 den 11. maj 2005.  
Referat fra I/S Vestforbrændings ordinære generalforsamling torsdag den 2. juni 2005.
- Agenda 21 center: Folder fra Stenløse Syd.
- Dalby Huse Strand Vandværk: Ny formand.
- Miljøministeriet, Skov og naturstyrelsen: Brev til MiljøPlan A/S af den 29. juli 2005 vedr. Postrenden.

**Div. Rapporter:**

- Agenda 21 center: Endeligt regnskab for 2004.

---

**Beslutning:**