



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

Ekstraordinært møde 24. juni 1997 kl. 18.30

i mødelokale Udvalgsværelse nr. 4 på Rådhuset

Mødedeltagere: Morten A. Andersen, Birgit Madsen, Ove Scheel, Lis Olsen, Bente Nielsen.

Fraværende:

Mødet slut:

Morten A. Andersen (sign.) Birgit Madsen (sign.)

Ove Scheel (sign.) Lis Olsen (sign.) Bente Nielsen (sign.)

Indholdsfortegnelse

Sag	Emne J.nr.
-----	---------------

Sag nr. 67 Deltagelse i Byplanmødet i Silkeborg - "Den regionale by"

Journal nr.: 01.00A08/22

Sag nr. 73 Opførelse af beboelsesejendom

Journal nr. B. 43/97

Sag nr. 67 Deltagelse i Byplanmødet i Silkeborg - "Den regionale by"

- Journal nr.: 01.00A08/22
- Indledning: Dansk byplanlaboratorium inviterer til det 47. danske byplanmøde, der i år foregår den 2. og 3. oktober i Silkeborg under titlen "Den regionale by". Vil udvalgsmedlemmer deltage?
- Lovgrundlag: Ingen
- Sagsfremstilling: Byplanmødets titel og program antyder, at emnet kan have relevans for den regionale by Frederikssund. Dette fremgår blandt andet af et af programmets 11 delmøder, der indeholder et oplæg af vores borgmester med titlen: "*Frederikssund-fingern - samarbejde om den fælles "gode sag" - og hvad så?"*"
Generelt plejer byplanmødet at være udbytterigt for den kollegiale kontakt mellem planlæggere og folkevalgte - på tværs af de regionale skel.
Tilmeldingsfristen er 4. august, og stillingtagen er derfor tilrådelig snarest
Sidste år deltog to udvalgsmedlemmer sammen med den tekniske direktør og byplanlederen.
- Bevilling: Udvalget råder over en konto til møder og repræsentation, hvor der for tiden resterer 17.800 kr og forvaltningen råder over en tilsvarende konto.
- Økonomi og personale-mæssige konsekvenser: Deltagelse koster 2.875 kr plus overnatning to nætter à 350 - 700 kr plus DSB-rejse Roskilde - Silkeborg kr 500 plus lommepenge kr 658, i alt 4.800 - 5.000 kr pr person.
- Bilag: Byplanmødets program.
- Indstilling: Forvaltningen anbefaler, at udvalget tager stilling til eventuel deltagelse. Det anbefales, at overnatning i givet fald søges reserveret på det hotel, hvor borgmesteren overnatter.
- Beslutninger: Sagen udsat til ekstraordinært møde i PMU den 24. juni 1997 kl. 18.30

Fortsættelse af protokoludskrift:

Formanden indstiller

at Ove Scheel, Bente Nielsen og Morten Andersen efter eget valg deltager i byplanmødet eller andet kursus/konference i efteråret 97.

Til orientering vedlægges kopi af program for "Byomdannelse af erhvervsområder" 23.-24.9.97 og "Det åbne land" 8.-9. sept. 97.

Beslutninger:

Morten Andersen tilsluttede sig indstillingen.

Lis Olsen og Birgit Madsen ønskede lodtrækning.

Bente Nielsen undlod at stemme.

Ove Scheel, Birgit Madsen og Lis Olsen deltager i Byplanmødet.

Sag nr. 73 Opførelse af beboelsesejendom

Journal nr. B. 43/97

Indledning Udvalget har tidligere behandlet sagen på sit møde den 22. maj 1997 under sag nr. 55.
Til mødet forelå en række indsigelser mod projektet fra ejerne af de omliggende ejendomme.
På denne baggrund besluttede udvalget at udsætte sagen.
Ansøger har nu fremsendt et revideret projekt, og selv indhentet erklæringer fra ejerne af de fleste af de omliggende ejendomme, Hvor de tilkendegiver, at de intet har at indvende i mod det reviderede projekt.

Lovgrundlag Lokalplan nr. 30, Planloven, Byggeloven og bygningsreglement BR 95

Sagsfremstilling Med skrivelse og projekt af 31.03.1997 ansøgte Murermester om byggetilladelse til opførelse af en 1192 m² stor beboelsesbygning i 2½ etage indeholdende 14 lejligheder, udformet som et længehus på ejendommen matr. nr. 7 I Frederikssund bygrunde, Fredensgade 7.
Projektet var i uoverensstemmelse med en række bestemmelser i henholdsvis lokalplan nr. 30, byggeloven og bygningsreglementet.
I forbindelse med behandling af selskabets ansøgning om dispensation, blev projektet forelagt ejerne af de ejendomme, der ligger ud til Fredensgade og naboejendommen mod nord.
Udvalget behandlede sagen på sit møde den 22. maj 1997 under sag nr. 55.
Til mødet forelå en række indsigelser imod projektet fra ejerne af de omliggende ejendomme.
På denne baggrund besluttede udvalget at udsætte sagen.

Murermester Frederikssund Aps. har nu med brev af 02.06.1997 fremsendt et skitseforslag til et revideret projekt.
Ejerne af tre ejendomme på Fredensgade, har ved deres underskrift på brevet tilkendegivet, at de ingen bemærkninger har til det reviderede projekt. Ejerne af den fjerde ejendom på Fredensgade og ejeren af ejendommen mod nord, har ved skrivelser af henholdsvis den 17.06.1997 og den 18.06.1997 tilkendegivet, at de ikke har nogen indsigelser mod det reviderede projekt. Der mangler således kun tilkendegivelse fra en ejer.

Det reviderede projekt omfatter opførelse af en 1094 m² stor beboelsesbygning i 2½ etageindeholdende 14 lejligheder, opført som en vinkelbygning, med facader mod Fredensgade og servicegaden.

I forhold til det tidligere projekt udføres der ikke kælder under bygningen. Det medfører, at pulterrum og varmecentral lægges op på terræn i form af et udhus på 50 m² og en lille varmecentralbygning på 9 m².

Bygningen, der er søgt tilpasset købstadsmiljøet, udføres med gule vandskurede facader med hvide frisebånd og hvid taggesims. Taget dækkes med røde vingetagtegl.

Ejendommen er i lokalplan nr. 30 henført til delområde 2.1, der er udlagt til centerformål. Stueetagen langs strøggaderne skal primært anvendes til publikumsorienteret handel og service. De øvrige etager kan anvendes til kontorer, liberale erhverv og boliger. Uden for strøggaderne kan stueetagen også anvendes til beboelse.

Spørgsmålet er om Fredensgade skal betragtes som en "strøggade", hvor stueetage kun må benyttes til publikumsorienteret handel og service.

Lokalplanen giver ikke svar på dette spørgsmål, idet den ikke fastlægger hvilke gader, der er "strøggader" ligesom den ikke definerer begrebet "strøggade".

I forbindelse med en konkret sag vedtog det daværende PMU i 1991, at betragte Fredensgade som en "strøggade".

Beslutningen blev truffet under hensyn til gadens nære tilknytning til bycentret og i forventning om en butiksmæssig udvikling.

De forløbne år viser imidlertid, at udviklingen ikke lever op til forventningerne og nærværende sag bringer derfor spørgsmålet om hvorvidt Fredensgade fortsat skal betragtes som en "strøggade" op til fornyet overvejelse.

Begrebet "strøggade" defineres almindelig vis, som en gade med butikker og overvejende sluttet bebyggelse på begge sider, opført i vejlinien eller i en for vejen fastsat byggelinie.

Fredensgade har umiddelbart ikke karakter af at være en strøggade og ejendommen er ikke omfattet af det i lokalplanen fastlagte byggefelt for opførelse af sluttet bebyggelse jfr. § 6 stk. 6.3 og kortbilag 3.

I den konkrete sag fra 1991 ansøgte ejeren af naboejendommen matr. nr. 7 a om indretning af 5 klubværelser med fælles bad og køkken i stueetagen. Da man havde vedtaget at betragte Fredensgade som en "strøggade", kunne der således ikke indrettes beboelse i stueetagen, og det forelagte projekt blev derfor ændret til 5 hotelværelser med fælles bad og køkken. Ændringen var mere formel end materiel.

Det reviderede projekt er i strid med følgende bestemmelser i lokalplan nr. 30:

§ 6 stk. 6.1, idet bebyggelsesprocenten udgør 95,74 %, hvor bestemmelsen kun tillader 95 %.

Overskridelsen skyldes udelukkende, at varmecentralen på 9 m² skal medregnes til bebyggelsesprocenten.

Der henvises til BR 95 kap. 2.2.3. om beregning af bebyggelsesprocent.

§ 6 stk. 6.7, idet byggelinien mod Servicegaden overskrides med ca. 12,5 m

Bemærkning:

Plan- & miljøudvalget har tidligere behandlet ansøgninger om principiel tilladelse til at opføre bebyggelse på ejendommen. I erkendelse af at byggeliniens beliggenhed gør det vanskeligt at bebygge grunden på en fornuftig måde, udtalte man til den første ansøgning, at man overvejede at ophæve byggelinien. Til den anden ansøgning meddelte man konkret dispensation til overskridelse af byggelinien. De nævnte sager er begge opgivet af andre årsager.

I forbindelse med ovennævnte beslutninger skelede man endvidere til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning i området, hvor der ikke er udlagt byggelinie på ejendommen.

I kommuneplanen er der udlagt en byggelinie langs Servicegadens nordøstlige side fra Nygade til vendepladsen ved glarmester Husmers ejendom.

Fra Glarmester ejendom og videre til Bruhnsvej er der derimod ikke udlagt byggelinier. Heller ikke i lokalplan nr. 35 er der udlagt byggelinier på denne strækning af Servicegaden.

Det er således muligt at meddele dispensation til overskridelse af byggelinien på omhandlede ejendom og samtidig fastholde byggelinien langs den nordøstlige del af Servicegaden.

Endvidere er der en byplanmæssig interesse i at trække bebyggelsen på ejendommen længere frem mod Servicegaden, så den harmonerer med bebyggelsen på den sidste del af Servicegaden ned mod Bruhnsvej.

Der henvises til PMU møde den 11.02.1988 - sag B 375/87 og 08.03.1989 - sag B 23/89.

§ 8 stk. 8.2, idet den store bevaringsværdige Blodbøg må fældes for at give plads til bygningen.

Det bemærkes, at bygningen er trukket 5 - 6 m tilbage fra Fredensgade således, at den række bevaringsværdige Rønnebærtræer, der står i vejskel, kan bevares.

Endvidere er projektet i strid med følgende bestemmelse i Byggeloven:

§ 8 stk. 1, idet nordgavlen, udhusene og varmecentralen opføres i skel mod matr. nr. 9 a Frederikssund bygrunde, hvor bestemmelsen forlanger en afstand på mindst 2,5 m.

Det bemærkes, at bebyggelsen på matr.nr. 9 a også er opført i skel mod omhandlede ejendom.

Endelig er projektet i strid med følgende bestemmelse i Bygningsreglement BR 95:

Kap. 3.3. stk. 1 b, idet nordgavlen, udhusene og varmecentralen overskrider det skrå højdegrænseplan mod matr. nr. 9 a Frederikssund bygrunde.

Bevilling: Ingen

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser: Ingen

Bilag: Beliggenhedsplan for Fredensgade nr. 7

Indstilling: Forvaltningen anbefaler udvalget at udtale, at Fredensgade ikke er en "strøggade", hvilket skriftligt meddeles ejerne af ejendommene langs Fredensgade.

Forvaltningen anbefaler endvidere udvalget, at meddele dispensation fra ovennævnte bestemmelser, så det forelagte projekt kan gennemføres.

Bemærkning:

Naboerklæringerne for så vidt angår det reviderede projekt er indhentet af ansøgeren selv. Grundlaget for nabohøringen er et skitseforslag bestående af en situationsplan.

Efter gældende regler er det bygningsmyndigheden, der skal foretage nabohøring. Der skal derfor foretages en nabohøring når, der er udarbejdet et projektforslag indeholdende situationsplan, planer, facader og tværsnit.

Dispensationen forudsætter derfor, at der ikke kommer indsigelser mod projektet efter den officielle nabohøring.

Beslutninger: Forvaltningen oplyste på mødet, at nabohøring var iværksat den 20/6 97 på baggrund af skitseforslag og beskrivelse. Udvalget vedtog at meddele dispensationen som indstillet under forudsætning af, at der ikke ved nabohøringen kommer udtalelser imod projektet.