

# FREDERIKSSUND KOMMUNE



## UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

6. november 2006 kl. 14.00

i mødelokale udvalgsværelset

<b>Mødedeltagere:</b>	<b>Anette Lauge Jensen</b> , Finn Vester, Kurt Jensen, Henning Romme, Stefan G. Rasmussen.
<b>Fraværende:</b>	Afbud fra Anette Lauge Jensen og Stefan G. Rasmussen
<b>Mødet slut:</b>	Kl. 15.30
	Henning Romme (sign.) Kurt Jensen (sign.)
	Finn Vester (sign.)

### Indholdsfortegnelse

#### Åbent møde

##### [Sag nr. 105](#)

Klage over byggesagsbehandlingen – erstatning ny carport – Bakkekammen 159

##### [Sag nr. 106](#)

Bakkekammen 159, matr. Nr 11by, Græse by, Græse. Dispensation for vejadgang til carport.

##### [Sag nr. 107](#)

Tids- og handlingsplan for videre arbejde med lokalplan nr. 105 for erhvervsområde ved Kocksvej, Lundebjergvej og Falkenborgvej

##### Sag nr. 108

Principgodkendelse af skitseprojekt for 3 dobbelthuse som grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommen Græse Strandvej nr. 6

##### [Sag nr. 109](#)

Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 98 for et område mellem Lærkevej og AC Hansensvej til ændring af Lærkevej og opførelse af bygning syd for lærkevej

##### [Sag nr. 110](#)

Ved Gadekæret i Store Rørbæk/Lille Rørbækvej 1

Sag nr. 111

Færgevej 79, matr. nr.14 bg og 14 bi Frederikssund Markjorde

Sag nr. 112

Lille Bløden – udarbejdelse af lokalplan for området

Sag nr. 113

Dyrlægegårds Alle 31 – dispensation vedrørende småbygninger

Sag nr. 114

Lille Færgevej 1 – ombygning af enfamiliehus

Sag nr. 115

Roskildevej 106 – Ombygning af busgarage til bolig samt nybygning af dobbelthus

Sag nr. 116

Politianmeldelse af borger pga. manglende overholdelse af påbud om forbedret rensning af spildevand.

Sag nr. 117

Forvaltningen orienterer

Sag nr. 118

Eventuelt

<b>Sag nr. 105</b>	<b>Klage over byggesagsbehandlingen – erstatning ny carport – Bakkekammen 159</b>
<b>Journal nr.:</b>	02.00G01/7461 - br
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Byggeloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning har fra ejeren af Bakkekammen 159 modtaget en mundtlig klage over byggesagsbehandlingen på ovennævnte sag med hensyn til fastsættelse af niveauplanet for byggeriet. Der klages over, at niveauplanet og gulvkoten er fastlagt så lavt i terrænet, at indkørsel fra vejen ikke er muligt.</p> <p>Klagen omfatter også et krav om erstatning svarende til levering og opsætning af en ny carport – kr. 143.623,00 . Carporten ønskes placeret hvor det er muligt at køre ind på ejendommen, hvilket vil sige ad den nord for ejendommen anlagte offentlige sti, hvilket dog forudsætter dispensation fra lokalplan 77.</p> <p><b>Gennemgang af sagsforløbet for behandling af ovennævnte sag:</b></p> <p>Forvaltningen modtog den 20. juli 2005 et projekt til et enfamiliehus på ovennævnte ejendom. Projektmateriale var ret mangelfuldt og den 9. august 2005 sendte vi en kvittering for ansøgningen sammen med en afkrydsningsformular til ansøgeren, Hedy Juul, om mangler i projektet.</p> <p>På afkrydsningsformular blev der blandt andre punkter afkrydset følgende som mangler i projektet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Koter/højdekurver visende eksist. og fremtidige terræn.</i></li> <li>• <i>Fundamentskote, stuegulvskote, vejkote og fixpunkt.</i></li> </ul> <p>Afkrydsningsformular er Bilag 1</p>

Forvaltningen modtog den 16. august 2005 supplerende materiale som indeholdt en facadetegning, som viser en byggekote på 14.20 og en vejkode på 14.50, altså en beskeden terrænforskel.

Facadetegningen er Bilag 2.

Hedy Juul meddeler på et tidspunkt at sagen skal stilles i bero da hendes entreprenør er gået i betalingsstandsning.

Den 6 december 2005 modtog forvaltningen et projekt til det samme hus fra en anden entreprenør, Bovik Træhuse ApS, Højvang 14, 7323 Give. Projektet er Bilag 3

Situationsplanen til dette projekt er mere eller mindre identisk med forslaget fra den 16. august og viser samme gulvkote som det tidligere projekt nemlig kt. 14.20. Bortset fra denne kote vises ikke andre koter eller højdeangivelser.

I forbindelse med behandling af sagen, fastlægger bygningsmyndigheden et niveauplan for ejendommen i kote 13.80 og huset skal placeres med stuegulv i kote 13.80 – 14.00. Stuegulvkoten blev fastlagt 20 cm lavere i terrænet end ansøgt, for at sikre, at der ikke ville blive en for stor opfyldning ved bygningens sydgavl.

Der tages ikke særligt stilling til adgangsforholdene, som på baggrund af projekt fra 16. august skønnes at være i orden. På byggetilladelsens forside er det dog anført, at bygningsmyndigheden kan acceptere at der ses bort fra bestemmelsen i BR-S 98, afsnit 3.2 om udførelse af niveaufri adgang. Dette på baggrund af det kuperede terræn og at bygningen ikke opføres med henblik på salg. Byggetilladelsen er Bilag 4.

Den 24. februar 2006 modtog forvaltningen anmeldelse om påbegyndelse af byggearbejdet, og den 1. marts 2006 modtog vi en afsætningsplan fra en landinspektør, som beskriver sokkelkote = stuegulv til kote 14.00, uden yderligere bemærkninger. Afsætningsplanen er Bilag 5.

I marts 2006 blev forvaltningen kontaktet af grundejeren, som mente, at der var noget galt med fastlæggelse af gulvkoten. Forvaltningen og ejeren besigtigede sammen stedet for om muligt at finde en praktisk løsning på problemet. Man var ved besigtigelsen enige om, at det så ud til at være umuligt at etablere en rimelig indkørsel fra vej til integreret carport. Terrænforskellen mellem vej og carport skønnedes at være ca 1.35 m. Forvaltningen foreslog to løsningsmuligheder, dels at tillade indkørsel til eksisterende carport via den nordfor beliggende offentlige sti, dels tilladelse til indkørsel via samme sti til en ny carport, som skulle opføres vest for eksisterende. Begge løsninger ville forudsætte dispensation fra lokalplan nr. 77.

Grundejeren meddelte efterfølgende, at hun ville acceptere løsning med opførelse af ny carport vest for eksisterende, under forudsætning af, at alle omkostninger til carport og asfaltering af sti m.v. blev afholdt af kommunen.

Løsningsforslagene blev forelagt Teknisk Udvalg og Plan- og Miljøudvalget den 7. august 2006, og det blev besluttet at sende forslagene i nabohøring. Nabohøringen blev afholdt i slutningen af august og medførte massive naboindsigelser.

På baggrund af indsigelserne har Teknisk forvaltning gennemgået sagen endnu en gang og i den forbindelse bedt landinspektør Erik Jensen opmåle de faktiske koter på vej, carport m.v. Målebladet er Bilag 6.

Målebladet viser, at vendepladsens kote er 14.76 (kantsten 14.84) og carportens gulvkote er 13.94 (6 cm. lavere end nødvendigt i forhold til byggetilladelse.) Terrænforskellen er således 82 cm, og kunne lovligt have været 76 cm. Afstanden mellem vejkant og forkant af carport er ca. 3,75 m. Ved gulvkote på 14.00 vil der kunne etableres nedkørsel med en hældning på ca 1 på 5 svarende til 200 ‰.

En hældning på 200 ‰ er ikke i overensstemmelse med regler for niveaufri adgang, men byggetilladelsen muliggør også at se bort fra disse. Forvaltningen finder ikke at en indkørsel med en hældning på 200 ‰ er unormalt i et så kuperet terræn som området omkring Bakkekammen.

#### **Opsummering/ konklusion:**

Det fremsendte projekt er som helhed svagt og mangelfuldt.

Der mangler væsentlige oplysninger om koter og terræn.

Det først indsendte projekt, fra 16. august 2005 viser en forkert vejkote (26 cm for lav).

Havde projektet været tilstrækkeligt belyst fra starten, havde problemet været undgået.

Havde den projekterende været opmærksom på problemet, kunne man have henvendt sig i forbindelse med byggetilladelsen og fået fastlagt anden kote for carportens gulv.

Havde bygherren fulgt med undervejs i byggeriet kunne problemet have været løst inden huset stod færdigt.

Problemet er ikke større end at det kan løses nu uden dispensation fra lokalplan eller deklaration i området, f.eks. på en af følgende måder:

1. Grundejer kan acceptere en indkørsel på ca. 200 ‰.
2. Carportens gulv kan hæves og indkørslen dermed gøres mindre stejl.
3. Carportens gulv og tag kan (efter indhentning af byggetilladelse) hæves, således at den kommer mere i niveau med vejen.

Det bemærkes, at der ikke er direkte adgang (dør) mellem carporten og boligen.

Forvaltningen finder, at bygherren selv har ansvaret for, at carportens indkørsel bliver stejl, og dermed også selv har ansvaret for at løse problemet, f.eks. på ovennævnte måde, alternativt må acceptere tingenes tilstand. Forvaltningen afviser derfor kravet om erstatning.

Det bemærkes, at hvis vi havde fået forelagt et mere gennearbejdet projekt, kunne vi måske have rådgivet ansøgeren og ejeren bedre.

<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	6 stk. bilag som ovenfor beskrevet.
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget: <ul style="list-style-type: none"> <li>- at afvise at der er begået fejl ved sagsbehandlingen, set i lyset af det ret svage og mangelfulde projekt</li> <li>- at afvise ethvert erstatningskrav i forbindelse med sagen.</li> </ul>
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006:</b> Sagen udsættes, idet udvalget ønsker yderligere belysning af sagen.

<b>Sag nr. 106</b>	<b>Bakkekammen 159, matr. nr. 11by, Græse by, Græse. Dispensation for vejadgang til carport</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/8967 –aw
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning, Teknisk udvalg samt Plan- og Miljøudvalget den 7. august 2006
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven, lokalplan nr. 77
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Den 7. august 2006 behandlede ovenstående sag om Bakkekammen nr. 159 af Teknisk Udvalg (sag nr. 97) og Plan- og Miljøudvalget (sag nr. 86).</p> <p>Udvalgene fik forelagt to løsningsforslag udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Løsningsforslagene forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 77 for så vidt angår anvendelse af sti som tilkørselsvej.</p> <p>Teknisk Udvalg godkendte løsningsforslagene, og Plan- og Miljøudvalget besluttede, at forslagene skulle sendes i nabohøring og at sagen skal genbehandles i udvalget såfremt der indkommer væsentlige indsigelser.</p> <p>Der er nu afholdt nabohøring og der er i den forbindelse indkommet 2 høringssvar, dels fra ejerne af Bakkekammen nr. 149 og dels fra ejerne af Bakkekammen nr. 151, 153, 161, 165, 169. Der er således indkommet indsigelser fra 5 ud af 8 ejendomme på stikvejen. Se vedlagte kortbilag.</p> <p>Indsigerne er uforstående over, hvordan problemet kan være opstået og er stærkt utilfredse med den skitserede løsning, dels at stien vil blive anvendt til biltrafik, hvilket vil gøre den usikker for området børn, dels at en ny carport vest for den eksisterende vil tage udsigten fra de øvrige beboere i området. Indsigerne fra nr. 149 meddeler, at de til nød kan gå med til en indkørsel via sti til nuværende garage, men at de vil lægge sag an mod kommunen, såfremt der gives tilladelse til etablering af ny carport vest for eksisterende. Øvrige indsigere anfører, at den bedste løsning vil være at erstatte den sammenbyggede garage med en fritstående, der lever op til reglerne.</p> <p>Efterfølgende har bygherren set de indkomne høringssvar og kommenteret disse – se bilag 2.</p> <p>På baggrund af indsigelserne har Teknisk Forvaltning gennemgået sagen igen (se sag nr. 106). Sags gennemgangen har vist, at indkørsels-problemet bør kunne løses på en enkel</p>

	måde, som overholder lokal-plan og deklaration. Dette sammenholdt med, at tilladelse til vejadgang hen over offentlig sti giver en u hensigtsmæssig trafikblanding, som naboerne vil føle sig generet af, gør, at Teknisk Forvaltning <i>ikke</i> kan anbefale at dispensere fra lokalplanen til etablering af indkørsel ad den offentlige sti.
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	1. Nabohøring samt høringssvar. 2. Grundejerens kommentarer til høringssvarene. 3. Oversigtskort
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at der <i>ikke</i> gives dispensation til det ansøgte og at det meddeles ejeren, at parkering, indkørsel og evt. carport skal overholde bestemmelserne i lokalplan nr. 77 samt deklaration for parcelhuse i Græse Bakkeby Nord.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006:</b> Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 107</b>	<b>Tids- og handlingsplan for videre arbejde med lokalplan nr. 105 for erhvervsområde ved Kocksvej, Lundebjergvej og Falkenborgvej</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/8872 –aw
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde den 2. oktober 2006, sag nr. 99 følgende: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. At den endelige vedtagelse af Lokalplan 105 udsættes,</li> <li>2. at forvaltningen indleder undersøgelser med henblik på at opstille realistiske og ønskelige udviklingsscenarier for området</li> <li>3. At forvaltningen til Plan- og Miljøudvalgets møde i november fremlægger en aktivitets – og tidsplan for den videre planproces.</li> </ol> <p>Teknisk Forvaltning har nu udarbejdet vedlagte forslag til tids- og aktivitetsplan for den videre planproces.</p>
<b>Bevilling:</b>	-
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	-
<b>Bilag:</b>	Forslag til tids- og aktivitetsplan for den videre planproces.
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at planprocessen videreføres i overensstemmelse med vedlagte tids- og aktivitetsplan.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006:</b> Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 108</b>	<b>Principgodkendelse af skitseprojekt for 3 dobbelthuse som grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommen Græse Strandvej nr. 6</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/9041-aw

<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven, lokalplan 15
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Mangor og Nagel har på vegne af ejeren af ejendommen Græse Strandvej nr. 6 fremsendt ansøgning om tilladelse til nedrivning af eksisterende erhvervsbebyggelse og opførelse af 3 dobbelthuse i 1½ etage på ejendommen.</p> <p>Plan – og Miljøudvalget har den 4. september 2006 behandlet ansøgning fra samme ejer og arkitektfirma om tilladelse til opførelse af 8 rækkehuse på ejendommen. I den forbindelse besluttede udvalget, at der kan gives tilladelse til at udarbejde lokalplan for opførelse af 3 parcelhuse på ejendommen.</p> <p>Den nye ansøgning tager udgangspunkt i Plan- og Miljøudvalgets beslutning, idet de 3 dobbelthuse udformes og placeres i lighed med 3 parcelhuse. Husene placeres dog ikke inderst på aflange matrikler med skel til Græse Strandvej, som tidligere foreslået af Teknisk Forvaltning. I stedet foreslås husene placeret forskudt for hinanden på fælles grønt areal med små individuelle havelodder umiddelbart ved boligen.</p> <p>Forskellen mellem 3 dobbelthuse og 3 tilsvarende beliggende parcelhuse vil primært være antal beboere og biler, samt indretningen af de udendørs arealer. Bebyggelsesgraden forbliver uændret.</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer, at projektet vil kunne tilpasses tilfreds-stillende til områdets karakter.</p>
<b>Bevilling:</b>	-
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	-
<b>Bilag:</b>	Skitseforslag og ansøgning fra Mangor og Nagel
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender, at der kan iværksætte lokalplanudarbejdelse på baggrund af skitseforslaget. Lokalplanen forudsættes udarbejdet af ejeren.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006</b> Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 109</b>	<b>Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 98 for et område mellem Lærkevej og A.C. Hansensvej til ændring af Lærkevej og opførelse af bygning syd for Lærkevej</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/3807aw
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	Mangor og Nagel har på vegne af LIDL Danmark K/S, som ejer ejendommene mellem Lærkevej og A.C. Hansensvej, fremsendt vedlagte skitseprojekt med ansøgning om dispensation fra lokalplan 98 til ændring af Lærkevejs nye forløb samt opførelse af ny bygning til butik og liberalt erhverv syd for Lærkevejens udmunding i A.C. Hansensvej. Baggrunden er et reduceret behov for butiksareal til LIDL-butikken og et ønske om at optimere udnyttelsen af grunden.

	<p>Området er omfattet af lokalplan nr. 98 og kommuneplantillæg nr. 16 b.</p> <p><b>Lokalplan nr. 98</b> har bl.a. til formål ”at fastlægge retningslinier for placering og udformning af bebyggelse og ubebyggede arealer med henblik på at sikre et sammenhængende bymiljø i området i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplan tillæg 16b”. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser (§3) fastlægger bl.a., at områdets anvendelse skal ske i overensstemmelse med kortbilaget (som er i tæt overensstemmelse med kommuneplantillæggets kortbilag).</p> <p>Det ansøgte projekt er i strid med kortbilaget. Derudover er projektet i strid med en række andre bestemmelser i lokalplanen. Planloven fastlægger, at der kun kan dispenseres til mindre betydende afvigelser. Der kan ikke dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser, når disse knytter sig til lokalplanens formål. På den baggrund vurderer Teknisk Forvaltning, at der ikke kan dispenseres til det ansøgte.</p> <p><b>Kommuneplantillæg nr. 16b</b> fastlægger bl.a. principper for Lærkevejs forløb, for placering af randbebyggelse langs A.C. Hansensvej, samt for afgrænsning af den del af bymidten, hvor der kan være detailhandel.</p> <p>LIDL´s nye projektforslag afviger fra kommuneplantillæggets kortbilag, idet detailhandelsområdet udvides en smule og Lærkevejs udmunding flyttes ca. 10 m mod nord. Til gengæld lever projektet i højere grad end lokalplan 98 op til kommuneplantillæggets intentioner om randbebyggelse langs A.C. Hansensvej.</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer, at LIDLs projekt samlet set vil medføre en forbedring af gademiljøet langs A.C. Hansensvej, hvorfor det anbefales, at følgende meddeles LIDL Danmark:</p> <p>At der ikke kan dispenseres fra lokalplan 98 til det ansøgte, men at der på grundlag af skitseprojektet kan iværksættes en revision af lokalplan nr. 98 (ny lokalplan) samt kommuneplantillæg for det samme område såfremt LIDL Danmark ønsker det. Det er en forudsætning, at LIDL deltager i arbejdet i det omfang Teknisk Forvaltning anmoder herom.</p>
<b>Bevilling:</b>	-
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	-
<b>Bilag:</b>	Skitseprojekt fra Mangor og Nagel
<b>Indstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget meddeler LIDL Danmark følgende:</p> <p>At der ikke kan dispenseres fra lokalplan 98 til det ansøgte men at der på grundlag af skitseprojektet kan udarbejdes ny lokalplan og kommuneplan for området såfremt LIDL Danmark ønsker det og deltager i udarbejdelsen i det omfang, Teknisk Forvaltning anmoder herom.</p>
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006</b> Indstillingen tiltrådt.



<b>Sag nr. 110</b>	<b>Ved Gadekæret i Store Rørbæk/Lille Rørbækvej 1</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02G01/9064
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning har konstateret at en del af det offentlige areal mellem Store Rørbækvej 18 og gadekærets bred er inddraget af en grundejer til haveformål.</p> <p>Forholdet er ifølge grundejer ca. 30 år gammelt. Kommunen har i forbindelse med en besigtigelse af gadekæret i 1987 ikke kommenteret forholdet. Ej heller har kommunen modtaget klager.</p> <p>Formelt vil være hensigtsmæssigt at have klare retningslinier omkring ejerforholdet af jorden, hvis ejendommen handles. Teknisk Forvaltning foreslår derfor, at der lyses en deklaration på jordlodden, der giver grundejeren en personligt brugsret til jordloddet. Ved salg af ejendommen hvortil jordloddet er tilknyttet, skal arealet reetableres og atter overgå til kommunen, således at der atter vil blive adgang for områdets beboere.</p>
<b>Bevilling:</b>	
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	
<b>Bilag:</b>	Situationsplan
<b>Indstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget,</p> <p>at der lyses en deklaration for ejer af matr. nr. 28 d Store Rørbæk, hvoraf det fremgår at ejer af matriklen har brugsret over et nærmere defineret jordlod mellem matriklen og gadekæret på matrikel nr. 28 0 Store Rørbæk.</p> <p>Brugsretten tilfalder den eksisterende husstand og bortfalder ved salg af ejendommen. Ved bortfald af brugsretten skal området reetableres. Udgifterne skal afholdes af indehaveren af matr. nr. 28 d Store Rørbæk.</p>
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006</b> Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 111</b>	<b>Færgevej 79, matr. nr.14 bg og 14 bi Frederikssund markjorde</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.04P24/9147
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Matr. 14 bg og 14 bi Frederikssund markjorde er to selvstændige matrikler, som ligger i forlængelse af hinanden.</p> <p>D. 13. maj 1953 er der tinglyst en servitut på de to matrikler, hvoraf det fremgår at de to matrikler skal høre sammen. Matr. nr. 14 bi skal anvendes som have og ikke må bebygges. Frederikssund Kommune er påtaleberettiget.</p>

	<p>Der er ingen argumentation for servituttens bestemmelse, men det antages, at den er formuleret for at sikre en fri udsigt til fjorden.</p> <p>Matr. nr. 14 bi er den eneste ubebyggede parcel i det ellers fuldt udbyggede boligkvarter. Ejer ønsker nu at sælge matr. nr. 14 bg Frederikssund markjorde (den bagerste) og opføre en ny bolig til sig selv på matr. nr. 14 bi Frederikssund markjorde. Matriklen er på 754 m<sup>2</sup> – en typisk grundstørrelse for kvarteret.</p> <p>Der er ingen planmæssige hindringer for projektet ud over ovennævnte deklARATION.</p> <p>På den baggrund søges der nu om ophævelse af servituten.</p>
<b>Bevilling:</b>	
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	
<b>Bilag:</b>	Situationsplan
<b>Indstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget,</p> <p>at Frederikssund Kommune påtegner dokument om aflysning af servitut af 13. maj 1953 for matr. nr. 14 bi og 14 bg Frederikssund markjorde, idet der ikke ses at være nogen planmæssige forhold der kan begrunde en opretholdelse af servituten.</p>
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006</b> Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 112</b>	<b>Lille Bløden – udarbejdelse af lokalplan for området</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.00G01/7608
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Området Lille Bløden er udpeget som byomdannelsesområde jf. kommuneplantillæg nr. 16b. Teknisk Forvaltning har modtaget en henvendelse fra ejerne af ejendommene i området. Man ønsker, at der igangsættes en lokalplanlægning for området, der muliggør en realisering af kommuneplantillæggets intentioner for området: etablering af boliger og erhverv i klasse 1 – 2.</p> <p>Området er ligeledes omfattet rammelokalplan 94, der vedrører de miljømæssige forhold i området. Der ligger en virksomhed i området, der pt. umuliggør opførelse af nye boliger på flere af matriklerne jf. lokalplan 94's bestemmelser.</p> <p>Grundejerne har efter forhandling med ejer af den matrikel, hvorpå virksomheden ligger, udarbejdet en deklARATION. Af deklARATIONens tekst fremgår det, at ejer af ovennævnte matrikel indvilliger i at virksomheden er fraflyttet senest 2011. Matriklen kan herefter kun anvendes til bolig og/eller erhverv i klasse 1 og 2. DeklARATIONen er endnu ikke tinglyst.</p> <p>Lille Bløden-området har en særdeles attraktiv beliggenhed i forhold til såvel centrum, som havnen og de rekreative områder ved Kalvøen, hvilket man netop har været opmærksom på, da man udpegede det som byudviklingsområde.</p>

	Såfremt deklarationen tinglyses, er der tilvejebragt et reelt grundlag for udarbejdelse af en lokalplan for området med efterfølgende faktisk byomdannelse.
<b>Bevilling:</b>	-
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	-
<b>Bilag:</b>	-
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget at udarbejdelse af lokalplan for byudviklingsområdet Lille Bløden igangsættes, når deklaration vedr. afvikling af miljøbelastende virksomhed i området er tinglyst.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006</b> Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 113</b>	<b>Dyrlægegårds Alle 31 – dispensation vedrørende småbygninger</b>
<b>Journal nr.:</b>	02.00G01/8988
<b>Sag fra:</b>	
<b>Lovgrundlag:</b>	Byggeloven, Bygningsreglement for småhuse 1998 (BR-S 98)
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning har i juli 2006 modtaget anmodning fra ejeren af Dyrlægegårds Alle 31 om lovliggørelse af nogle eksisterende bygninger, som i alt udgør 100,8 m<sup>2</sup> og alle er placeret nærmere naboskel end 2,5 meter. Af dette areal er kun en carport på 39 m<sup>2</sup> godkendt tidligere. Af det resterende areal på 61,8 m<sup>2</sup> er 30,0 m<sup>2</sup> (tørreplads opført omkring år 1979) placeret i hjørnet mellem Dyrlægegårds Alle 33 (tillige med carporten) og Dyrlægegårds Alle 29, hvor de resterende 31,8 m<sup>2</sup> også er placeret imod.</p> <p>Teknisk Forvaltning har udarbejdet et forslag til reducere af det samlede set meget store areal af småbygninger i skelbræmmen: Carport (lovlige) og tørreplads (ældre byggeri) forslås ikke ændret i forslag 1, hvorimod det noget nyere byggeri mod naboen i nr. 29 foreslås ændret på følgende måde (gældende for begge alternativer):</p> <p>Den overdækkede terrasse nedrives delvis og flyttes, således at den ikke ligger nærmere skel end 2,5 m. Desuden nedrives overdækningen mellem udekøkken og skur. Herved opdeles skur og udekøkken i selvstændige bygninger under 10 m<sup>2</sup>, som derved ikke tæller med i hverken areal- eller længdeopgørelse.</p> <p>Forslag 2 (udarbejdet efter afholdelse af naboorientering) er en stramning af forslag 1, således at den del af tørrepladsen, der er placeret nærmere naboskel end 2,5 meter mod naboskel mod nr. 29 desuden forlanges fjernet.</p> <p>Forslag 1 har været sendt i naboorientering uden indsigelser fra nr. 33, men med diverse indsigelser fra nabo i nr. 29 (jf. bilag). Nabo i nr. 29 ønsker ikke meddelt nogen form for dispensation. Nogle af indsigelserne skal viderebehandles af hegnsekretariatet.</p> <p>Følges forslag 1 er byggeriet stadig i modstrid med Bygningsreglement for småhuse 1998 (BR-S 98), afsnit 2.3.1,</p>

	<p>hvorefter den maksimalt tilladelige bebyggelsesprocent er 25. I henhold til det ansøgte projekt vil bebyggelsesprocenten blive 25,9. Arealet i skelbræmmen ændres til 69 m<sup>2</sup> mod tilladeligt 50 m<sup>2</sup> (idet småbygningerne under 10 m<sup>2</sup> ikke medregnes). Den samlede længde bliver 15,0 m mod tilladeligt 12,0 m.</p> <p>Følges forslag 2 bliver bebyggelsesprocenten 24,4 (&lt; 25, d.v.s. ingen dispensation), arealet i skelbræmmen 56,5 m<sup>2</sup> og den samlede længde i skel 12,5 m.</p> <p>Det bemærkes at forslag 2 kun indeholder meget små dispensationer, men til gengæld indebærer krav om delvis nedrivning af byggeri, som har eksisteret i 27 år, men opført uden tilladelse.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Situationsplan, indsigelse fra nabo, fotos fra nabo
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender den af forvaltningen foreslåede ændring af skelbyggeriet på Dyrslægegårds Alle 31 (forslag 1) med deraf følgende dispensationer. Som alternativ hertil har forvaltningen lavet en løsningsmulighed (forslag 2), som kun indeholder små dispensationer.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006</b> Indstillingen tiltrædes (forslag 2).

<b>Sag nr. 114</b>	<b>Lille Færgevej 1 – ombygning af enfamiliehus</b>
<b>Journal nr.:</b>	02.00G01/9046
<b>Sag fra:</b>	
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning har i august 2006 modtaget ansøgning om byggetilladelse til ombygning af enfamiliehus på Lille Færgevej 1. Den nuværende bolig med underetage og stueetage påbygges med en hel etage placeret forskudt ovenpå stueetagen. Underetagen er tidligere blevet godkendt til beboelse, og indeholder også i det fremsendte projekt rum, som kan anvendes til beboelse. Grunden har et stærkt stigende terræn fra vejen mod øst med en højdeforskel på ca. 8 meter.</p> <p>Det ansøgte projekt indeholder således efter forvaltningens opfattelse 3 beboelseslag, hvilket er i modstrid med en tinglyst servitut på ejendommen, som foreskriver maksimalt 2 beboelseslag, samt med Frederikssund Kommuneplan, hvorefter der i området maksimalt må bygges i 1½ etage.</p> <p>Arkitekten har efter møder med Teknisk Forvaltning, herunder møder på stedet, fremsendt et revideret projekt, som indeholder en ændret indretning af underetagen, som efter forvaltningens opfattelse herefter ikke kan betragtes som et beboelseslag (jf. bilag).</p> <p>Bestemmelsen i den tinglyste servitut om maksimalt 2 beboelseslag er således opfyldt, og kommuneplanen betragtes</p>

	<p>som underordnet i forhold til denne. Desuden vurderes projektet at indeholde en fornuftig tilpasning til det specielle terræn, ligesom der er andre bygninger i området, som har 2 og 2½ etager.</p> <p>Opmærksomheden henledes på, at det ansøgte byggeri vil være til gene for østlig nabo (jf. indsigelser fra denne), men at det under alle omstændigheder vil være muligt for ansøgeren at opføre en tilbygning, der er til større gene end det ansøgte, f.eks. ved at placere en tilbygning længere mod øst, d.v.s. højere oppe på grunden.</p> <p>Opmærksomheden henledes desuden på, at tilladelse til 2 planer kan være præcedens skabende for lignende situationer.</p> <p>Et § 14-forbud mod byggeriet forekommer ikke rimeligt i betragtning af grundens terræn og de øvrige bygninger i området.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Tegninger, tinglyst deklARATION, indsigelse fra nabo
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender det fremsendte projekt som værende et enfamiliehus med to beboelseslag, og dermed i overensstemmelse med bestemmelse i tinglyst deklARATION på ejendommen.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006</b> Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 115</b>	<b>Roskildevej 106 – Ombygning af busgarage til bolig samt nybygning af dobbelthus</b>
<b>Journal nr.:</b>	02.00G01/7988
<b>Sag fra:</b>	
<b>Lovgrundlag:</b>	Byggeloven, planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p><i>Baggrund</i></p> <p>Teknisk Forvaltning har i november 2005 modtaget ansøgning om for-håndsgodkendelse til ombygning af busgarage, bolig samt opførelse af nye boliger på Roskildevej 106, jf. sag nr. 7 fra Plan- og Miljøudvalgets møde den 9. januar 2006.</p> <p>På dette møde tiltrådte udvalget Teknisk Forvaltnings indstilling om principgodkendelse af projektet med dispensation til en bebyggelses-procent på 35, hvor lokalplan 83 angiver 25 som maksimum, dog således at sagen skulle forelægges udvalget, hvis der ville indkomme væsentlige indsigelser.</p> <p>Den efterfølgende naboorientering gav anledning til en del indsigelser, og sagen blev derfor forelagt igen på Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006. På dette møde blev sagen udsat, idet der ønskedes en redegørelse for de eksisterende bygningsarealers størrelse og anvendelse samt et alternativt bebyggelsesforslag for bebyggelse langs vestskelet.</p> <p><i>Nyt forslag</i></p> <p>Efter afholdelse af møder mellem bygherre, arkitekt og Teknisk Forvaltning er der fremkommet et alternativt projekt samt nærmere redegørelse for de eksisterende arealer.</p>

	<p>Det nye forslag medfører en bebyggelsesprocent på 35 (ligesom det tidligere projekt). Dette er en forøgelse af det nuværende bebyggede areal med 168 m<sup>2</sup>, men ikke en ændring af det totale areal i forhold til BBR, hvor arealet er registreret på baggrund af tidligere byggetilladelse, selvom dette byggeri aldrig er blevet udført.</p> <p>Det nye projekt er, i forhold til det tidligere, ændret på følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der påbygges ikke tagetage på den nuværende bygning med fladt tag ved adgangsvejen mod vest.</li> <li>2. I stedet for opførelse af enfamilehus mod adgangsvejen opføres et dobbelthus, som er trukket tilbage fra adgangsvejen, således at der er mulighed for have mod denne.</li> </ol> <p>Det er Teknisk Forvaltning opfattelse, at det nye projekt tilgodeser de indsigelser, der fremkom ved naboorientering af det tidligere projekt vedrørende indbliksgener, gener for adgangsvej samt forringelse af udsigt.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Situationsplan, udskrift af sag nr. 7 fra 9. januar 2006 samt sag nr. 49 fra 24. april 2006.
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at den af Plan- og Miljøudvalget tidligere tiltrådte indstilling om forhåndsgodkendelse til dispensation fra lokal-plan 83 til en bebyggelsesprocent på 35 fastholdes, med efterfølgende naboorientering, på baggrund af det ændrede projekt. Dog kan sagen forelægges for udvalget igen i tilfælde af, at der fremkommer væsentlige indsigelser ved naboorienteringen.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006</b> Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 116</b>	<b>Politianmeldelse af borger pga. manglende overholdelse af påbud om forbedret rensning af spildevand.</b>
<b>Journal nr.:</b>	06.01.05G01/4984 – tik
<b>Lovgrundlag:</b>	Miljøbeskyttelsesloven § 30, Frederikssund Kommunes Spildevands-plan og Frederiksborg Amts Regionplantillæg nr. 5 til Regionplan 1997.
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning har den 27. april 2005 givet ejerne af en ejendom påbud om at etablere en bedre rensning af spildevandet fra husstanden.</p> <p>Fristen for opfyldelse af påbuddet var sat til 31.12.2005, men blev senere forlænget til den 1.6.2006 efter ejers anmodning.</p> <p>Ejerne har ansøgt om endnu en udsættelse af fristen for opfyldelse af påbuddet, men dette har Teknisk Forvaltning afslået.</p>

	<p>Der har været en del korrespondance i sagen med både ejer og ejers advokat, men Teknisk Forvaltning har endnu ikke modtaget ansøgning og projektskitse og et anlæg til forbedret rensning er ikke etableret.</p> <p>Det er vedtaget i Spildevandsplan 2002-2009 at ejendomme som udleder spildevand til vandløb og dermed bidrager til at vandløbets målsætning ikke er overholdt skal have påbud om forbedret rensning af husspildevandet.</p> <p>Teknisk Forvaltning har givet påbud til ca. 50 ejendomme i det åbne land i Frederikssund Kommune.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Ingen
<b>Indstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning anbefaler overfor Plan- og Miljøudvalget</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- at ejerne af den pågældende ejendom anmeldes til politiet for ikke at have fulgt påbud om forbedret rensning af husspildevandet inden 1. juni 2006.</li> </ul>
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006</b> Anbefalingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 117</b>	<b>Forvaltningen orienterer</b>
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>1. <b>Andelsboligforeningen Kildebakken. Forespørgsel om omdannelse af fælleshus til andelsbolig jr. nr. 02.00G01/9111</b></p> <p>Andelsboligforeningen Kildebakken har forespurgt Teknisk Forvaltning, om der er noget "kommunalt" til hinder for, at foreningen kan omdanne sit fælleshus til andelsbolig. Boligforeningen består af 25 andelsboliger, hertil et fælleshus på 101 m<sup>2</sup>. Årsagen til det ønskede er, at fælleshuset koster hver andelsbolig 3.370 kr. årligt men kun bliver benyttet meget lidt.</p> <p>Teknisk Forvaltning har forespurgt formanden for Fællesforeningen i Græse Bakkeby om hans opfattelse af behovet for fælleshuse i Græse Bakkeby. Formanden har svaret, at han har indtryk af, at fælleshuset i Græse Bakkeby, som ejes af Boligselskabet Rosenvænget dækker det behov, der umiddelbart er i området.</p> <p>Da Teknisk Forvaltning ikke har fundet juridiske hindringer for omdannelsen, herunder f.eks. lokalplan- eller servitutbestemmelser, har Teknisk Forvaltning svaret andelsboligforeningen, at der i princippet ikke er noget til hinder for omdannelsen, såfremt bygningsreglementet overholdes.</p> <p>2. <b>Hotel på Kalvøen</b> Plan- og Miljøudvalget godkendte på møde d. 13. marts 2006 et forprojekt til nyt hotel på Kalvøen. Rumdisponeringen blev efterfølgende tilrettet af ansøger, således at projektet er i</p>

	<p>overensstemmelse med Landsplanafdelingens administrationsgrundlag for hotelvirksomhed.</p> <p>Teknisk Forvaltning sendte herefter projektet til Frederiksborg Amt for endelig godkendelse.</p> <p>Med brev dateret 4. oktober 2006 har Amtet meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinien til opførelse af hotel- og konferencefaciliteter på Kalvøen.</p> <p>3. <b>Lille Rørbækvej 16 C – ”Anders Hus”</b> Ejendommen Lille Rørbækvej 16 C er beliggende i området omfattet af Lille Rørbæk-fredningen. Ejendommen er et husmandssted, der med sine særlige proportionering, tidstypiske bindingsværk og sivvægge er karakteriseret som bevaringsværdig jf. kommuneatlasen.</p> <p>Husmandsstedet blev nedlagt som helårsbeboelse i 1995.</p> <p>D. 20. november 2005 modtog Frederikssund Kommune en ansøgning om reetablering af helårsbeboelse på ejendommen. Efter besigtigelse af ejendommen og efterfølgende møde med ansøger, videresendte Frederikssund Kommune ansøgningen til Frederiksborg Amt med kommunes anbefaling.</p> <p>Frederiksborg Amt videresendte ansøgningen til Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt. Amtet kunne ikke anbefale det ansøgte.</p> <p>I Fredningsnævnets efterfølgende høring har Danmarks Naturfredningsforening/lokalkomite for Frederikssund støttet kommunens anbefaling.</p> <p>Fredningsnævnet har truffet afgørelse i sagen. Nævnet har givet kommunen medhold. Med brev dateret 9. oktober 2006 har Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt meddelt tilladelse til ejendommen kan istandsættes med henblik på etablering af helårsbeboelse, idet man finder at projektet er foreneligt med den eksisterende fredning.</p>
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006:</b> Orienteringen taget til efterretning.

<b>Sag nr. 118</b>	<b>Eventuelt</b>
<b>Sagsfremstilling:</b>	Intet.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2006.</b>