

# FREDERIKSSUND KOMMUNE



## UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

Mandag den 19. juni 2006 kl. kl. 8.00

i mødelokale udvalgsværelset

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

### Indholdsfortegnelse

#### Åbent møde

##### [Sag nr. 64](#)

Lokalplan 105 for et område ved Kocksvej og Lundebjergvej og Falkenborgvej

##### [Sag nr. 65](#)

Den private realskole, drøftelse af den videreproces. Sag genoptaget

##### [Sag nr. 66](#)

Beplantningsplan for Sydkajen

##### [Sag nr. 67](#)

Tornsangervej 2, Genoptagelse af sag vedr. klage over privat vognmandsvirksomhed på ejendommen

##### [Sag nr. 68](#)

Jernbanegade 38. Ansøgning om dispensation til konvertering af butiksljemål i stueetagen til kontor

## Forvaltningen orienterer

Sag nr. 70

## Eventuelt

<b>Sag nr. 64</b>	<b>Lokalplan 105 for et område ved Kocksvej og Lundebjergvej og Falkenborgvej</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/8872 - cnl
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>I 2004 søgte en bygherre om tilladelse til at udvide den eksisterende bebyggelse på hjørnet af Kochsvej/J. F. Willumsens Vej, som i dag huser Tæppeland og bowlingcentret. Ansøgeren ville købe naboejendommen – matr. nr. 7 nt Frederikssund Markjorder – med henblik på at opføre en tilbygning på op til 1.800 m<sup>2</sup> butiksareal til handel med arealkrævende udvalgsvarer samt varer så som malerartikler, kontorartikler og babyudstyr. Ansøgningen var i overens-stemmelse med lokalplan 71, men i strid med det nyvedtagne Kommuneplantillæg 16a for detailhandel og erhverv.</p> <p>Med begrundelse i trafikken i området, indebar kommuneplantillægget at den type forretninger skulle placeres enten ved Askelundsvej eller ved Centervej.</p> <p>På Plan- og Miljøudvalgsmødet den 17. august 2004 besluttede Plan- og Miljøudvalget at nedlægge et forbud i henhold til planlovens § 14. Et § 14 forbud medfører, at en ejendom ikke må bygges, før der er vedtaget en ny lokalplan for området.</p> <p>Ansøgeren ankede sagen til naturklagenævnet med begrundelsen, at man har handlet på baggrund af bestemmelserne i lokalplan 71, og at man ikke er blevet orienteret om ændringen i området's anvendelses-muligheder i forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg 16a.</p> <p>Naturklagenævnet fremkom med afgørelsen den 20. maj 2005. I afgørelsen bliver det fastslået at kommunen ikke har mulighed for at forbyde detailhandel med arealkrævende varegrupper i medfør af lokalplan 71, men at kommunen har mulighed for at nedlægge et § 14 forbud og udarbejde en ny lokalplan for området inden for et år.</p> <p>Der blev udstedt et § 14 forbud den 28. juni 2005, og kommunen har således pligt til at offentliggøre et nyt lokalplanforslag senest den 27. juni 2006.</p> <p>Hermed fremlægges et lokalplanforslag, som med hensyn til anvendelsesbestemmelser og miljøzoner er i overensstemmelse med kommuneplantillæg 16 a. Derudover er lokalplanen ikke detaljeret. Lokalplanen er at betragte som en rammelokalplan og det er derfor et krav i lokalplanen, at der udarbejdes nye projektlokalplaner ved evt. større byggerier eller ombygninger, der ikke umiddelbart kan reguleres inden for lokalplanens og byggelovens bestemmelser.</p>

	Der er ikke udarbejdet en selvstændig miljøvurdering af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet områdets miljøforhold er behandlet i kommuneplantillæg 16a
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Forslag til lokalplan 105
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning anbefaler, at Plan- og Miljøudvalget overfor økonomiudvalget og byrådet anbefaler forslag til lokalplan 105 vedtaget, men henblik på offentlig fremlæggelse i 8 uger + 2 ugers forlængelse på grund af ferieperioden.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2006:</b>  Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

<b>Sag nr. 65</b>	<b>Den private realskole, drøftelse af den videreproces. Sag genoptaget</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/8024
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Kommuneplan 1997-2009, lokalplan 50, byplanvedtægt nr. 8.
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>På plan- og miljøudvalgets møde den 24. april 2006, sag nr. 40, fremlagde repræsentanter for realskolens bestyrelse deres hidtidige skitser for nybyggeri til skolens indskolingsklasser.</p> <p>Udvalget drøftede sagen og besluttede, at sagen skulle genoptages på næste møde.</p> <p>Skolen har fremsendt en ny redegørelse for skolens lokalebehov ud fra klassekvotienter, pædagogiske vinkler, arealopgørelse og bebyggelses -procenter. Desuden er der vedlagt et kortbilag hvor det ønskede byggefelt er indtegnet.</p> <p>Skolen ønsker at nedrive de to villaer Kocksvej 14 og 16, som i dag benyttes til lokaler for indskolingen, men med lokaler der er helt uegnede til undervisningsformål. De to huse som ønskes nedrevet er i kommuneatlasen udpeget som en del af en bevaringsværdig sammenhæng. Husene fremstår dårligt vedligeholdt, og med reparationer, der ikke er i overensstemmelse med byggestilen. De to bygninger har et samlet etageareal på 256 m<sup>2</sup>.</p> <p>Husene ønskes erstattet med et hus på 1200 m<sup>2</sup> i to etager (600 m<sup>2</sup> i grundplan) i to etager. Skolens bestyrelse vil holde huset i 8,5 m højde og tage hensyn til naboerne, når der skal placeres vinduer mod nord. Huset er vist som en vinkelbygning, der er placeret i skel. Huset vil med den angivne bygningsdybde enten være med lav rejsning eller med fladt tag.</p> <p>Placering og omfang af dette byggefelt er i strid med Plan- og Miljøudvalgets ønske om at udbygningen skal ske fra bymidten og udefter. Skolen ser det som udelukket, at man i stedet kan nedrive Kocksvej 6 og 8 ned, da disse bygninger er anvendelige for skolen.</p>

	<p>På denne baggrund anbefales det, at oplægget afvises, og at det besluttes at lade udarbejde et lokalplanforslag for Kocksvej i sin helhed, som indeholder retningslinier for evt. nybyggeri ved realskolen.</p> <p><b>Gældende planbestemmelser for skolen:</b>  <u>Skolebygningen og idrætsområdet</u>  Kommuneplanrammeområde C1.2 er en del af bymidten, og der er fastlagt en bebyggelsesprocent på 60.  Byplanvedtægt nr. 8 fra 1969, hvor den tilladte "bebyggelsesgrad" er 0,4. Bebyggelsesgraden er en beregning af bygningens grundplan (ikke etageareal). Bygninger skal være 2 fulde etager, og der kan etablere høj kælder.</p> <p><u>Villaerne langs Kocksvej:</u>  Kommuneplanrammeområde C1.2 bebyggelsesprocenten 40.  Endvidere er villaerne ud mod Kocksvej omfattet af lokalplan nr. 50 med følgende anvendelsesbestemmelser: Området må kun anvendes til centerformål og blandet bolig- og erhvervsbebyggelse som f.eks. kontorer, liberalt erhverv og offentlige formål, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Hvad angår bebyggelsens ydre fremtræden står der om husene langs Kocksvej: husene må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse. Ved modernisering skal bygningernes oprindelige udseende reetableres ved anvendelse af originale materialer. Lokalplanen er vedtaget i 1990.</p> <p>De matrikulære skel går på tværs af disse planområder. Se kortbilag.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Teknisk Forvaltnings tilbagemelding til privatskolen fra Plan- og Miljøudvalget den 24. april 2006. Redegørelse: Udbygning af Frederikssund Private Realskole. Forvaltningens kortbilag, der viser matrikelgrænser og planområder.
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at det fremsendte oplæg til udbygning af realskolen ikke imødekommes som grundlag for en lokalplan for skolen, men</li> <li>2. at der tilvejebringes en lokalplan for Kocksvej i sin helhed, som indeholder retningslinier for nybyggeri ved realskolen. Derudover bør lokalplanen indeholde retningslinier for Tværstrædet og skolens areal.</li> </ol>
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2006:</b>  Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 66</b>	<b>Beplyntningsplan for Sydkajen</b>
<b>Journal nr.:</b>	05.01.15G01/8890 cnl/bra
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning og Plan- og Miljøudvalget

<b>Lovgrundlag:</b>	Lokalplan 78 for Sydkajen.
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>På Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj orienterede forvaltningen om forskellige emner, der har været drøftet med de to ejerforeninger på Sydkajen. Et af emnerne var piletræerne, som ejerforeningerne ønsker fjernet. Et bilag til orienteringspunktet var lokalplanens kortbilag, hvorpå grænsen mellem de fælles friarealer og bebyggelsens interne/nære friarealer er vist.</p> <p>I lokalplan 78 § 9 står der:  9.2 Beplantningen af fælles friarealer inden for planens område skal foregå efter en samlet beplantningsplan, som skal godkendes af Byrådet. Der skal anvendes almindelige danske planter, som er almindeligt forekommende i fjordkystområder.</p> <p>9.5 Internt i bebyggelserne plantes mindre træer og buske såsom opstammet tjørn, slåen eller hvidblomstrende paradisæbler.</p> <p>På parkeringspladserne ved Kajhusene og mellem Kajhusene er der plantet henholdsvis sølvpil og hvidpil, hvilket er i strid med lokalplanens § 9.5.</p> <p>Landskabsarkitekten har, for at bringe beplantningen i overensstemmelse med lokalplanen indvilliget i at fjerne piletræerne på bebyggelsens interne/nære friarealer.</p> <p>Derudover har forvaltningen godkendt planerne som værende i overensstemmelse med lokalplanen.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Beskrivelse af beplantningen på Sydkajen og lister over planter. Plantegningerne vil være ophængt til mødet.
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender beplantningsplanerne med den ændring at piletræer inden for bebyggelsens interne/nære friarealer skal erstattes med mindre træer efter aftale med ejerforeningen for Kajhusene.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2006:</b>  Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 67</b>	<b>Tornsangervej 2, Genoptagelse af sag vedr. klage over privat vognmandsvirksomhed på ejendommen</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.00P00/8529
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>På Plan- og Miljøudvalget´s møde d. 24. april 2006 behandlede udvalget sag nr. 46 vedrørende klage over privat vognmandsfirmas på ejendommen Tornsangervej 2. Der henvises til sagsfremstillingen fra dette møde.</p> <p>Påklagede ejer af Tornsangervej har efterfølgende bedt om at få sagen genoptaget, dels fordi han ikke har følt sig korrekt orienteret af Teknisk Forvaltning, - dels fordi han har ønsket at kommentere på indsigelserne.</p>

	<p>Påklagede har fejlagtigt fået en opfattelse af, at indhentning af en erhvervstilladelse på ejendommen var en formsag. Teknisk Forvaltning mener ikke at have givet påklagede en begrundet forventning om dette, men har taget bemærkningen til efterretning for fremtidig behandling af lignende sager.</p> <p>Påklagede har desuden følgende relevante bemærkninger til indsigelserne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Virksomheden råder over to biler, der parkeres på ejendommen og to biler, der parkeres andetsteds.</li> <li>• Der har ikke fundet bilreparationer sted på ejendommen de sidste måneder</li> <li>• Der har ikke stået biler i tomgang på matriklen de sidste fire måneder</li> </ul> <p>Hvad angår antallet af biler, er det antal påklagede oplyser lavere, end det forvaltningen oprindeligt har fået oplyst. Uanset antallet kan det konstateres af de bemærkninger, der indkom i forbindelse med naboorienteringen, at trafikken på ejendommen er til gene.</p> <p>Da naboorienteringen i øvrigt er foretaget indenfor de sidste fire måneder, står påklagedes øvrige bemærkninger i modsætning til naboernes opfattelse af forholdene.</p> <p>Påklagede stiller desuden spørgsmål ved hvor grænsen går mellem privat og - erhvervsrelateret parkering på egen matrikel samt det forhold, at han driver kontor/døgntilkaldevagt fra ejendommen.</p> <p>Det er vanskeligt at definere forskellen mellem privat- og erhvervsrelateret parkering på egen matrikel. Det bemærkes imidlertid, at kommuneplanen kun tillader erhverv på ejendommen, når karakteren af boligområde ikke ændres. En omfattende parkering af mindre lastbiler på en ejendom, er ikke forventeligt i et parcelhuskvarter.</p> <p>Endelig skal det bemærkes, at det forhold, at påklagede har eget kontor og tilkaldevagt på sin ejendom, ikke er i strid med ovennævnte bestemmelse.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Påklagedes bemærkninger.
<b>Indstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at udvalgets beslutning af 24. april 2006 fastholdes, idet der ikke synes at være fremkommet væsentlige nye oplysninger til sagen.</p> <p>Tidsfrist på 2 måneder for afvikling af virksomheden regnes fra meddelelse om Plan- og Miljøudvalget´s beslutning på nærværende møde.</p>
<b>Beslutninger:</b>	<p><b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2006:</b></p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

	<b>Jernbanegade 38. Ansøgning om dispensation til konvertering af butiksljemål i stueetagen til kontor</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.00G01/8867
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Ejer af de to butiksljemål i stueetagen på ovennævnte ejendom ønsker at etablere kontor i lejemålet, når det bliver ledigt.</p> <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan 30. Heraf fremgår det af § 3, stk. 3.4 at stueetagen primært skal anvendes til publikumsorienteret handel og service. Kontorer henvises til bygningens øvrige etager.</p> <p>Anvendelsesbestemmelsen er med til at fastholde Jernbanegades funktion som et af centrumets handelsstrøg.</p> <p>Som hovedregel kan der ikke dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser. Kun i sager, hvor helt særlige forhold gør sig gældende, kan man overveje om en dispensation er af så underordnet karakter, at det kan begrunde en naboorientering samt efterfølgende tilladelse. Det skønnes ikke at være tilfældet i den konkrete sag.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	-
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan – og Miljøudvalget meddeler afslag på dispensation til anvendelse af butiksløkkale til kontor i stueetagen på ejendommen Jernbanegade 38, idet det ansøgte er i strid med lokalplan 30´ anvendelsesbestemmelser.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2006:</b>  Indstillingen tiltrådt.

<b>Sag nr. 69</b>	<b>Forvaltningen orienterer</b>
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>1. <b>Kirkegade 7-9, nedlæggelse af præstebolig.</b> 01.02.03P18/8818 - kar Frederikssund Menighedsråd har med brev modtaget 17. maj 2006 ansøgt om nedlæggelse af eksisterende præstebolig på Kirkegade 7- 9, da bygningen ønskes brugt til kontorer og sognegård.</p> <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan 158. Den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Ibrugtagning af en beboelseslejlighed til andet formål end beboelse, kræver normalt kommunalbestyrelsens godkendelse jf. Boligreguleringslovens § 46, men sammentykke er uforholdsmæssigt, når en bolig af staten eller kommunen tages i brug til offentlige formål. Reglen gælder dog kun i den periode, hvor boligen er i brug til offentligt formål jf. Boligreguleringslovens § 46 stk. 3.</p>

	På ovennævnte baggrund har Teknisk Forvaltning meddelt tilladelse til nedlæggelse af eksisterende præstebolig, idet det er et vilkår at boligen genoprettes, når ejendommen ikke længere anvendes til offentlige formål.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2006:</b>  Indstillingen tiltrådt.
<b>Sag nr. 70</b>	<b>Eventuelt</b>
<b>Sagsfremstilling:</b>	
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2006:</b>  Intet.