

FREDERIKSSUND KOMMUNE  
PLAN- OG MILJØUDVALG

Dagsorden for møde i  
PLAN- OG MILJØUDVALGET  
onsdag den 30. januar 1990 kl. 13.30  
i udvalgsværelset på teknisk forvaltning  
Islebjerggård, Heimdalsvej 6.

## Plan- og Miljøudvalgets møde den 30. januar 1990

Fraværende: Alle medlemmer var mødt.  
Borgmesteren overværede mødet.

### Indholdsfortegnelse:

#### Byggesager:

Sag nr. 10  
PMU-møde den 30. januar 1990  
SK/vt  
Nedlæggelse af en bolig, Realskolen  
J.nr. 03.01.03G01/556

#### Miljøsager:

Sag nr. 11  
PMU-møde den 30. januar 1990  
OFO/LAH  
Fremlæggelse af MS's rapport over det kommunale miljøtilsyn i 1988  
J.nr. 09.17.06P21

Sag nr. 12  
PMU-møde den 30. januar 1990  
OFO/  
Opgørelse over miljøafdelingens bekæmpelse af rotter i 1989  
J.nr. 00.01.A21

Sag nr. 13  
PMU-møde den 30. januar 1990  
OFO/LAH  
Boligtilsyn, ejendommen matr. nr. 194 a Frederikssund bygrunde,

#### Plansager:

Sag nr. 14  
PMU-møde den 30. januar 1990  
NBG/  
Status over projekt for indretning af campingplads ved Kalvøen. Projekt v/Chr. Islef.  
J.nr. 04.14.10G01/347

Sag nr. 15

PMU-møde den 30. januar 1990

OL/

Ungdomsboliger Lundevej. Ændrede finansieringsvilkår i forhold til de gældende ved byrådets tidligere godkendelse af ansøgning.

J.nr. 03.02.00P21/128

Sag nr. 16

PMU-møde den 30. januar 1990

NBG

Superfos Kemi A/S. Status for sag nr. 7, PMU-møde den 3.1.1990

J.nr. 01.02.P15/126

Sag nr. 17

PMU-møde den 30. januar 1990

NBG, OL/

Forslag til bebyggelse på Frederikssund Havns østkaj samt "Jernstøberigrunden", indsendt af Mangor & Nagel A/S for HAFNIA ejendomme.

J.nr. 01.02P20/428

Sag nr. 18

PMU-møde den 30. januar 1990

NBG, OL

Forslag til hotel og vandland på Nordkajen, Frederikssund Havn, indsendt for Rytterhuset, Farum A/S af arkitektfirmaet Mangor & Nagel A/S

J.nr. 01.02P20/609

Sag nr. 19

PMU-møde den 30. januar 1990

NBG/

Udbudsmateriale vedrørende gl. rutebilstation. Forslag til udbudsform, -tidsplan og øvrige vilkår v/forvaltningen.

J.nr. 82.02.01P20/513

Sag nr. 20

PMU-møde den 30. januar 1990

Sager afgjort af formand og administration.

Sag nr. 21

PMU-møde den 30. januar 1990

Eventuelt

Teknisk forvaltning den 25. januar 1989

Niels Boje Groth

Sag nr. 10  
PMU-møde den 30. januar 1990  
SK/vt

Sag nr. 10

Nedlæggelse af en bolig på ejendommen .

J.nr. 03.01.03G01/556

Frederikssund Private Realskole har den 22. december 1989 ansøgt om tilladelse til at nedlægge boligen i ejendommens enfamiliehus.

Som baggrund for ansøgningen oplyser skolen, at den fik mulighed for at erhverve ejendommen til sikring af skolens fremtidige udbygningsplaner. Skolen ønsker i første omgang kun at anvende enfamiliehuset til depot for skolens materialer og rekvisitter.

Boligen står i øjeblikket tom og skolen oplyser, at den ved overtagelse af ejendommen fandt boligen så behæftet med mangler, at det ikke skønnedes hensigtsmæssigt af genudleje huset som bolig.

Bygningsinspektoratet har den 11. januar 1990 besigtiget ejendommen, og der vedlægges inspektoratets sagsbehandlingsnotat.

I fortsættelse af notatets punkt 1.02 kan det tilføjes, at det tidligere ejendomsudvalg i lignende tilfælde har anlagt den vurdering, at til særlige forhold hører den situation, at ejendommens ejer har brug for boligen til en virksomhed, som ejeren i forvejen driver på ejendommen.

For en nedlæggelse af boligen taler således skolens muligheder for at realisere sine videre dispositioner.

Imod en nedlæggelse taler målsætningen om at bevare antallet af boliger inden for centerområdet samt at boligen er i en rimelig god stand.

Lovgrundlag: Boligreguleringslovens § 46, stk. 1 og lokalplan nr. 30.

Indstilling:

Henstilles

**PMU's beslutning:**

Udvalget kan ikke for øjeblikket meddele tilladelse til nedlæggelse af boligen; men man er sindet at tage spørgsmålet op igen, når boligen skal anvendes til primære skoleformål. Uanset denne beslutning kan den tilliggende have inddrages i skolens friareal.

Sag nr. 11

Sag nr. 11

PMU-møde den 30. januar 1990

OFO/LAH

Fremlæggelse af MS's rapport over det kommunale miljøtilsyn i 1988

J. nr. 09.17.06.P21

Der fremlægges Miljøstyrelsens orientering nr. 11/1989 vedrørende det offentlige miljøtilsyn udført 1988.

Indstilling:

Det oplyste tages til efterretning.

**PMU's beslutning:**

Til efterretning.

Sag nr. 12  
PMU-møde den 30. januar 1990  
OFO/

Sag nr. 12

Opgørelse over miljøafdelingens bekæmpelse af rotter i 1989

J.nr. 09.13.01.P21

Miljøafdelingen har opgjort, at der i 1989 er bekæmpet rotter på 77 ejendomme i kommunen.

En plan over de berørte ejendomme fremlægges.

I 1979 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 og 88 var de tilsvarende tal: 194 - 199 - 143 - 119 - 75 - 59 - 71 - 74 og 94.

I 1980 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 og 88 påbød miljøafdelingen henholdsvis 11 - 4 - 17 - 8 - 4 - 3 - 6 - 9 og 13 lodsejere at sikre deres defekte spildevandssystem.

I 1989 androg tallet 12.

Rottebekæmpelsen sker p.t. som følger:

1. Halvårseftersyn af samtlige landejendomme i landzonen.
2. Udbringning af gift efter rotteanmeldelse foretages én gang per uge.
3. Kontinuerlig bekæmpelse af rotter i hovedkloakkerne ved ophængning af giftblokke, hvor kloakkerne konstateres defekte.
4. Drift af giftfoderstationer ved Sillebro Å, Gadekæret i St. Rørbæk, på havnen ved DLG og ved lossepladsen.
5. Halvårlige annonceringer om reglerne for rottebekæmpelse.

Indstilling:

Det oplyste tages til efterretning.

**PMU's beslutning:**

Til efterretning

Sag. nr. 13  
PMU - møde den 30. januar 1990  
OFO/LAH

Sag nr. 13

Boligtilsyn, ejendommen matr. nr. 194 a Frederikssund byggrunde,

J.nr. 03.03.G01/408

På grund af konstaterede sundheds- og brandfarlige forhold vedrørende beboelseslejemålene i den ovennævnte ejendom besluttede miljøudvalget den 20. september 1989 under sag 60 at kræve lejemålene istandsat eller kondemneret.

Under sag 77 besluttede udvalget den 22. november 1989 at bemyndige formanden til at afgøre sagen i samråd med en advokat.

Til grund for de ovennævnte beslutninger forelå embedslægeinstitutionens, brandinspektørens samt bygningsinspektoratets og miljøafdelingens rapporter over lejemålenes sundheds- og brandmæssige tilstand. Alle rapporter konkluderer, at lejemålene ikke er egnede til dag- eller natophold for mennesker.

Følgende skal oplyses om ejendommen:

har givet Nykredit tilladelse til at sælge ejendommen.

Ejendommen er af panthaverne begæret på tvangsauktion i marts 1990.

Der er følgende panthavere i ejendommen:  
Nykredit, 1. prioritet ca. 1.3 mill. kr.  
Jyske Bank, 2. prioritet ca. 275.000 kr.

Kontantværdi: 950.000 kr. heraf grundværdi: 658.700 kr.

Der er 5 beboelseslejemål i ejendommen. Heraf er 4 formelt udlejet. Fysisk er kun 2 lejemål beboet konstant.

Derudover findes 3 erhvervslejemål, hvoraf 2 skal være udlejet. Fysisk kan denne udlejning ikke konstateres.

Formanden for miljøudvalget har efterfølgende besluttet at anmode Byfornyelsesselskabet Danmark om assistance i sagen.

Et antal drøftelser mellem repræsentanter fra byfornyelsesselskabet, bygningsinspektoratet og miljøafdelingen og en besigtigelse af ejendommen har derfor fundet sted.

De ovennævnte repræsentanter har konstateret, at udvalget kan:

1. Kondemnere ejendommen og efterfølgende kræve den nedrevet, eller
2. Kræve lejemålene istandsat.

./.

Til udvalgets orientering vedlægges Byfornyelsesselskabets notat af 4. januar 1990 i sagen.

De ovennævnte repræsentanter har besluttet at indstille til udvalget, at der nedlægges forbud mod benyttelse af ejendommen.

Byfornyelsesselskabets jurist vil redegøre for indstillingen. Juristen er tilsagt til udvalgets nærværende møde kl. 13,45.

**PMU's beslutning:**

Indstillingen vedtaget.



Sag nr. 14

Sag nr. 14

PMU-møde den 30. januar 1990

NBG/

Status over projekt for indretning af campingplads ved Kalvøen. Projekt v/Chr. Islef.

J.nr.: 04.14.10.G01/347 campingplads kalvøen  
01.02.P20/348 boligbebyggelse campingplads  
09.03.P05 jordbundsundersøgelse

Det tidligere byråds ejendomsudvalg behandlede den 9.8.1989 et forslag fra firmaet Chr. ISLEF & CO vedrørende anlæg af en campingplads og vandrehjem på det grønne område bag lystbådehavnen. I projektet indgår, at den gl. stationsbygning på A.C. Hansensvej anvendes til vandrehjem og administrationsbygning for campingpladsen. En del af finansieringen af projektet foreslås fremskaffet ved salg af de arealer, hvorpå Frederikssund Campingplads og Vandrehjem ligger. Arealerne ejes af Frederikssund kommune og er udlejet til Turistforeningen på kontrakter, der udløber i 2016 for vandrehjemmets vedkommende og i 1995 for campingpladsens vedkommende. På området foreslår ISLEF opført en boligbebyggelse på ca 6.000 m<sup>2</sup> af særlig arkitektonisk kvalitet.

Ejendomsudvalget meddelte Chr. ISLEF & Co. i brev af 16.8.1989, at man ønskede at forhandle med firmaet om de nærmere vilkår for at gennemføre projektet.

Frederikssund Turistforening har også udtrykt interesse for at flytte den nuværende campingplads og vandrehjem til nævnte område. Turistforeningen er orienteret om kommunens planer.

Een af forudsætningerne for at gennemføre projektet er, at jordbundsforholdene tillader det. Hele området bag lystbådehavnen er en tidligere fyldplads, og det begrænser områdets anvendelsesmuligheder. Fyldpladsen er af Frederiksborg amtskommune klassificeret som kemikalieaffaldsdepot. På grund af manglende bevillinger til at gennemføre en jordbundsundersøgelse, har forhandlingerne med Chr. Islef & Co. været sat i bero. Forvaltningen har indhentet tilbud fra Kemp & Lauritzen og Geokon om udførelse af en jordbundsundersøgelse.

En anden forudsætning for at gennemføre projektet er, at havneporet nedlægges, og at de arealer i området, som ejes af DSB, kan erhverves til projektet. Havneudvalget har på sit møde den 8.9.89 udtalt, at havnesporet kan nedlægges, når øvrige byudviklingsinteresser gør sig gældende. Forvaltningen forhandler med DSB om arealovertagelse i området, bl.a. til Marbækvejens forlængelse.

På mødet vil det fremsendte projekt blive forelagt.

#### Indstilling

Det indstilles

at sagen oversendes til teknisk udvalg med en anmodning om, at iværksætte en jordbundsundersøgelse, der kan doku-

mentere, om det grønne område bag lystbådehavnen kan anvendes til campingplads og andre fritidsformål.

**PMU's beslutning:**

Indstillingen vedtaget.

---

Matr.nr.  
Beliggende:  
Ejer:

Sag nr. 15

Sag nr. 15

PMU-møde den 30. januar 1990

OL/rk

Ungdomsboliger Lundevej. Ændrede finansieringsvilkår i forhold til de gældende ved byrådets tidligere godkendelse af ansøgning.

J. nr. 03.02.00P21/128

Tidligere sag, FE nr. 100 den 5.11.1989

BY nr. 167 den 28.11.1989

Sagen genoptages, fordi lovgrundlaget for gennemførelsen af ungdomsboligprojekter, er ændret siden byrådets godkendelse af projektet den 28. november 1989, hvilket betyder ændrede finansieringsvilkår for projektet.

Ændringer af kommunens forpligtelser i forhold til tidligere er, at kommunen skal indgå med en grundkapital på kr. 195.440,-. Udgiften kan finansieres over konto nr. 824. Projektets samlede anskaffelsessum er kr. 4.886.000,-.

Tidligere indgik kommunen ikke i finansiering af anlæg.

Kommunen skal fortsat afholde udgift til ydelsesstøtte (renter m.v.) ca. kr. 17.000,- pr. år. Renter og afdrag indekseres hver termin.

#### Indstilling

Henstilles.

#### **PMU's beslutning:**

Fremsendes til byrådet med anbefaling.

Sag nr. 16

Sag nr. 16

PMU-møde den 30. januar 1990

NBG

Superfos Kemi A/S. Status for sag nr. 7 PMU-møde den 3.1.1990

J.nr. 01.02P15/126

I forlængelse af PMU-møde den 3.1.1990 afholdtes på teknisk forvaltning et møde med Superfos Kemi. DUMEX's areal besigtigedes og forskellige andre lokaliteter blev drøftet, herunder lokaliteter i industriområde Nord. Resultatet af virksomhedens beslutning om evt. placering i Frederikssund forventes at kunne fremlægges på mødet.

Indstilles:

Henstilles

**PMU's beslutning:**

Den tekniske direktørs orientering toges til efterretning.

Sag nr. 17

Sag nr. 17

PMU-møde den 30. januar 1990

NBG, OL/

Forslag til bebyggelse på Frederikssund Havns østkaj samt "Jernstøberigrunden", indsendt af Mangor & Nagel A/S for HAFNIA ejendomme.

J.nr: 01.02.P20/428

På vegne af ejeren, Hafnia Ejendomme, har arkitektfirmaet Mangor & Nagel A/S fremsendt forslag til bebyggelse af "Jernstøberigrunden" ved Frederikssund havn. Projektforslaget omfatter tillige dele af de omkringliggende arealer.

Ansøgeren henstiller, at forslaget danner baggrund for en videre bearbejdning med henblik på udarbejdelse af lokalplan.

./. Projektforslaget er beskrevet i vedlagte notat af 22.1.1990.

#### Indstilling

Det meddeles ansøgeren, at udvalget principielt er positiv overfor projektet, og at udvalget derfor vil søge at afklare, om forudsætningerne mht miljø, trafik og havnedrift er tilstede for at iværksætte den for projektet nødvendige lokalplanlægning.

Det meddeles ansøgeren, at kommunen står overfor at indhente tilbud på opførelse af et nyt hovedbibliotek på Frederikssund gl. busholdeplads. Med det formål at skabe grundlaget for helhedsvurdering af foreliggende muligheder for opførelse og finansiering af et nyt hovedbibliotek, opfordres ansøgeren til at konkretisere de økonomiske rammer for det foreslåede bibliotek/kulturhus.

Der indhentes en udtalelse om projektet fra havneudvalget, herunder om, hvorvidt udvalget ønsker at afhænde berørte havne- og sporarealer - samt om hvornår arealerne under hensyn til eksisterende lejeaftaler i givet fald vil kunne afhændes.

Havneudvalgets opmærksomhed henledes på de miljøkonflikter, der kan være forbundet med projektets realisering (Jordforurening samt nabogener mellem kommende forureningsfølsom bebyggelse og nuværende aktiviteter på sydkajen). Det anbefales derfor havneudvalget at iværksætte en undersøgelse af miljøforholdene.

Der indhendes en udtalelse om projektet fra teknisk udvalg, herunder om forslagene til ændrede vejforhold.

#### **PMU's beslutning:**

Indstillingen vedtaget med følgende ændring af 1. punktum:

Det meddeles ansøgeren, at udvalget har gennemgået projektet,

og at udvalget vil søge at afklare, om forudsætningerne mht miljø, trafik og havnedrift er tilstede for at iværksætte den for projektet nødvendige lokalplanlægning.

---

Matr. nr.: 168-e m.fl., Frederikssund bygrunde  
Beliggende: Bruhnsvej - Havnevej  
Ejer: HAFNIA Ejendomme

Sag nr. 18

Sag nr. 18

PMU-møde den 30. januar 1990

NBG,OL

Forslag til hotel og vandland på Nordkajen, Frederikssund Havn, indsendt for Rytterhuset, Farum A/S af arkitektfirmaet Mangor & Nagel A/S

J.nr. 01.02P20/609

Firmaet Mangor & Nagel har på vegne af Rytterhuse, Farum A/S fremsendt forslag til opførelse af hotel og vandland på Nordkajen, Frederikssund Havn.

./. Projektforslaget er beskrevet i vedlagte notat af 22.1.1990.

#### Indstilling

Det indstilles,

at der indhentes en udtalelse fra havneudvalget, herunder om hvorvidt havneudvalget ønsker at afhænde de berørte arealer - samt hvornår arealerne under hensyn til eksisterende lejeaftaler i givet fald vil kunne afhændes.

at havneudvalgets opmærksomhed henledes på de miljøkonflikter, der kan være forbundet med projektets realisering (jordforurening samt nabogener mellem kommende forureningsfølsom bebyggelse og nuværende aktiviteter på sydkajen). Det anbefales derfor havneudvalget, at iværksætte en undersøgelse af miljøforholdene.

at der indhendes en udtalelse om projektet fra teknisk udvalg.

at det meddeles ansøgeren, at man har iværksat en række undersøgelser af de forudsætninger, der må være tilstede for at realisere et projekt som det foreslåede.

#### **PMU's beslutning:**

Det indstilles, at der indhentes en udtalelse fra havneudvalget, idet udvalget overfor havneudvalget udtaler, at udvalget ikke mener, at projektet på nuværende tidspunkt bør nyde fremme. Det pålægges forvaltningen at udarbejde et notat om aktuelle projektforslag, planlægningsmuligheder og -vilkår for den fremtidige udvikling i området omkring havnen og Kalvøen.

Udvalget noterede sig, at projektet ligger i kommuneplanens rammeområde C 1.3 og ikke i C 1.4, som oplyst i notat af 23.1.1990.

---

matr.nre: 49-a Frederikssund bygrunde  
49-b do  
Beliggende: Frederikssund havn  
Ejer: Frederikssund kommune

Sag nr. 19

Sag nr. 19

PMU-møde den 30. januar 1990

NBG/

Udbudsmateriale vedrørende gl. rutebilstation. Forslag til udbudsform, -tidsplan og øvrige vilkår v/forvaltningen.

J.nr. 82.02.01P20/513

- ./.
- Det forrige byråds ejendomsudvalg indstillede den 13.12.1989, at gl. rutebilstation udbydes til salg, jvf. indstilling af 22.12.1990 til økonomiudvalget (vedlagt). Økonomiudvalget oversendte sagen til byrådet for orientering. Denne orientering fandt sted den 9.1.1990. Sagen er herefter sendt til fornyet behandling i plan- og miljøudvalget og genoptages derfor.
- ./.
- Til sagens fornyede behandling vedlægges det seneste udkast til udbudsmateriale af 24.1.1990.

Følgende nyt er indarbejdet i forhold til det udkast af 13.12.1989, som ejendomsudvalget behandlede:

- et parkeringskrav for biblioteket på 40 pladser. Dette krav svarer til ca 35 % af etagearealet og er lidt mindre end kravet for erhvervsarealer, der lyder på et udlæg af et parkeringsareal på 50 % af etagearealet. Parkeringskravet er sat under hensyn til, at store arealer i et bibliotek anvendes til magasiner, at mange lånere ikke anvender bil, samt at der på grund af forskelle i de populære besøgstider for butikker og bibliotek kan finde en vis fællesudnyttelse af parkeringspladser i området sted.
- regler for prækvalifikation omfatter begrænsning af antallet af bydende til 4-6.
- der er fastlagt en tidsplan under hensyn til, at indtægter fra grundsalg skal indgå i kommunekassen i 1990. Tidsplanen forudsætter, at udbudsmaterialet kan behandles i økonomiudvalget den 5.2.1990 og i byrådet den 13.2.1990.

Udvalgets opmærksomhed henledes på, at byggepligten med tilhørende sanktionsbærende terminer også gælder for biblioteket, således at et eventuelt bibliotek skal opføres indenfor samme periode som det øvrige byggeri på grunden.

- dispositioner vedrørende det eksisterende bibliotek er udgået.

#### Indstilling

Det indstilles,

at forslag til udbudsbetingelser af 24.1.1990 godkendes med en anbefaling til byrådet om at fastlægge en salgspris for udbudsarealet, den gl. rutebilstation, samt at der bevilges teknisk udvalg anlægsbevilling på denne indtægt.



at udgifter i forbindelse med rådgivning, udbud mv afholdes af nævnte indtægter.

at der ved plan- og miljøudvalgets foranstaltning - forinden byrådets endelige stillingtagen - afholdes en konference for byrådet, hvor de indkomne projekter gennemgås og vurderes, og hvor biblioteksspørgsmålet kan drøftes ud fra en helhedsvurdering af foreliggende muligheder.

**PMU's beslutning:**

Indstillingen vedtoges med ændringer og tilføjelser, som følger:

at forslag til udbudsbetingelser af 24.1.1990 godkendes med en anbefaling til byrådet om at fastlægge en salgspris for udbudsarealet, den gl. rutebilstation,

at udgifter i forbindelse med rådgivning, udbud mv afholdes af salgsindtægten,

at der ved plan- og miljøudvalgets foranstaltning - forinden byrådets endelige stillingtagen - afholdes en konference for byrådet, hvor de indkomne projekter gennemgås og vurderes, og hvor biblioteksspørgsmålet kan drøftes ud fra en helhedsvurdering af foreliggende muligheder,

at der ved tilbagekøb jvf. udbudsmaterialets side 10 ikke sker tilbagebetaling af salgssum, før videresalg har fundet sted. Salgssummen reguleres med tillæg af renter i perioden,

at afsnittet "Bedømmelse", jvf. side 12, justeres i overensstemmelse med den på mødet fremlagte tidsplan,

at salgssum fastsættes til kr. 16 mio.

Sag nr. 20  
PMU-møde den 30. januar 1990

Sag nr. 20

Sager afgjort af formand og administration.

Til efterretning

Sag nr. 21  
PMU-møde den 30. januar 1990

Sag nr. 21

Eventuelt

**PMU's beslutning:**

*[Handwritten signature]*

Singet Oladse

Morten

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Møde med nr. 17 45

*[Handwritten signature]*

Sag nr. 21  
PMU-møde den 30. januar 1990

Sag nr. 21

Eventuelt

-

**PMU's beslutning:**

Johannes Errild  
sign.

Birgit Madsen  
sign.

Morten Andersen  
sign.

Martin Dreier  
sign.

Gert Henriksen  
sign

/  
Oscar Larsen  
sign.

Mødet hævet kl. 17<sup>45</sup>.