

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

Mandag den 13. marts 2006 kl. 14.00

i mødelokale udvalgsværelset

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

Indholdsfortegnelse

Åbent møde

[Sag nr. 12](#)

Strandadgang til Roskilde Fjord ved Græse Strandvej

[Sag nr. 13](#)

Jernbanegade 33/Ågade. Dispensation til opførelse af penthouselejligheder

[Sag nr. 14](#)

Forprojekt til nyt hotel på Kalvøen

[Sag nr. 15](#)

Ansøgning om midlertidig dispensation til erhverv på Marbæk Alle 24.

[Sag nr. 16](#)

Markiser og espalierhegn på Enghusene på Sydkajen

[Sag nr. 17](#)

Oplæg til lokalplan for Betonvaregrunden m. fl.

[Sag nr. 18](#)

Nygade 7. Ombygning af ejendommen

Sag nr. 19

Bakkekammen 82 – 112 område B5, Dispensation til terrænregulering

Sag nr. 20

Havnegade 13 M, Dispensionsansøgning til etablering af altan over naboskel

Sag nr. 21

Bygaden 3 - § 14 – forbud og efterfølgende lokalplan

Sag nr. 22

Bakkekammen 137 – anvendelse af grå mursten

Sag nr. 23

Jernbanegade 28 – Opførelse af nyt forhus i 3½ etage

Sag nr. 24

Tilsynsberetning for miljøarbejdet i 2005

Sag nr. 25

Miljøtilsynsplan for 2006

Sag nr. 26

Forvaltningen orienterer

Opførelse af rækkehuse på Roskildevej 158, Matr. nr. 30 a Oppe Sundby

Sag nr. 27

Eventuelt

Sag nr. 12	Strandadgang til Roskilde Fjord ved Græse Strandvej
Journal nr.:	/kar
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven og Naturbeskyttelsesloven
Sagsfremstilling:	<p>Ved udbygningen af Græse Bakkeby, er der opstået et ønske blandt områdets beboere om at tilvejebringe en adgang til Roskilde Fjord tilknyttet det eksisterende stisystem. Med Grundejerforeningen Strandbakken som initiativtager, er der udarbejdet et responsum med en belysning af realistiske muligheder herfor.</p> <p>Responsummet angiver tre muligheder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Placering langs sydskel af matr. nr. 10 v Græse by 2. Placering mellem matr. nr. 10 m og 11 k Græse by 3. Placering på matr. nr. 11 k overfor Thorstedlund. <p>Af praktiske grunde foretrækkes mulighed nr. 3, der foreslår en trampesti fra Græse Strandvej overfor Thorstedlund og til sivkanten afsluttet med en badebro på 30 – 50 meter.</p> <p>Grundejerforeningen Strandbakken har modtaget en positiv tilkendegivelse fra Frederiksborg Amt. En egentlig tilladelse kræver dog, at Frederikssund Kommune indhenter en tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen for så vidt angår strandbeskyttelseslinien - og fra Kystdirektoratet for så vidt angår etablering af badebroen.</p> <p>Ansøger oplyser, at foreningen ikke selv har midler til realisering af projektet, men man vil søge diverse fonde for at rejse de</p>

	<p>nødvendige midler. Ansøger har ikke taget stilling til, hvorledes den løbende vedligeholdelse skal finansieres.</p> <p>Der kan ikke umiddelbart findes midler i kommunes budget til realisering af projektet. En eventuel principiel anbefaling må betinges af at Grundejerforeningen stiller garanti for driften af sti og bro.</p> <p>Grundejerforeningen Strandbakken har lavet et gennemarbejdet materiale. Ansøgers ønske om at søge mulighed nr. 3 realiseret, skønnes hensigtsmæssigt for beboerne i Græse Bakkeby. Inden sagen kan fremsendes til Frederiksborg Amt vil det imidlertid være nødvendigt at opnå en aftale med grundejerforeningen om drift og vedligehold af anlægget. Såfremt de nødvendige aftaler kan indgås, anbefaler Teknisk Forvaltning, at sagen sendes til behandling i henholdsvis Skov- og Naturstyrelsen samt Kystdirektoratet, såfremt Frederiksborg Amts anbefaling kan indhentes.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Kortbilag, der viser mulige placeringer af stien
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning anbefaler, at Plan - og Miljøudvalget beslutter, at anbefale Teknisk Udvalg, at ansøgning vedrørende etablering af strandadgang til Roskilde Fjord ved Græse Strandvej overfor Thorstedlund fremsendes til Frederiksborg Amt med henblik på at indhente en anbefaling, således at sagen efterfølgende kan sendes til behandling i henholdsvis Kystinspektatet og Skov- og Naturstyrelsen.</p> <p>Den videre behandling af sagen betinges dog af, at der opnås enighed med grundejerforeningen om drift og vedligehold af anlægget.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006:</p> <p>Indstillingen tiltrådt under forudsætning af, at anlægsudgiften også afholdes af grundejerforeningen.</p>

Sag nr. 13	Jernbanegade 33/Ågade. Dispensation til opførelse af penthouselejligheder
Journal nr.:	01.02.05P16/7993 - kar
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>På Plan- og Miljøudvalgets møde d. 15. december 2005 besluttede udvalget at der kunne meddeles dispensation fra lokalplan 14, stk. 7.4 til påbygning af en etage med penthouselejligheder på matr. nr. 86 Frederikssund Bygrunde mod Ågade og ligeledes mod Jernbanegade, hvis der kunne tilvejebringes tilfredsstillende adgangsforhold. Dispensationen blev givet under forudsætning af, at der ikke indkom væsentlige indsigelser i forbindelse med en naboorientering.</p> <p>Ansøger har efterfølgende eftervist, at der kunne tilvejebringes tilfredsstillende adgangsforhold for alle lejligheder. På det grundlag er sagen sendt i naboorientering.</p> <p>Der er indkommet 4 indsigelser.</p>

1. **Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund** anfører, at påbygning af penthouses mod Jernbanegade går ud over de bestemmelser, der er for bymidten, med mulighed for at skabe præcedens. Det anføres desuden, at påbygningen mod Jernbanegade vil blive visuelt dominerende i forhold til sine omgivelser. Indsiger har ikke indvendinger mod en påbygning mod Ågade.
2. **Ole Lykke Jensen, Jernbanegade 33, 3.sal** anfører også, at påbygningen mod Jernbanegade vil blive visuelt dominerende i forhold til omgivelserne. Det anføres desuden, at penthouselejlighederne vil være til gene for ejendommen samt naboejendommene og dermed medføre en væsentlig værdiforringelse samt nedsættelse af herlighedsværdien.
3. **16 beboerne på Kirkebakken** anfører, at påbygningen mod Jernbanegade vil blive visuelt dominerende i forhold til sine omgivelser og vil hindre udsigten fra Kirkebakken til Kalvøen.
4. **Melanie Nielsen, Ågade 1** gør opmærksom på, at der tidligere har været talt om en påbygning af penthouses. Ideen blev imidlertid skrinlagt, fordi man mente at byggeriet kunne give statik-problemer. Indsiger kommer med andre betragtninger vedr. lejernes forhold i ejendommen, som ikke skønnes at være relevante for den aktuelle sag.

Teknisk Forvaltning har kontaktet ansøger, der umiddelbart ikke finder anledning til at tro, at en eventuel påbygning af penthouselejligheder vil medføre statik-problemer. Ansøger understreger dog, at en egentlig byggeansøgning vil blive vedlagte statiske beregninger – herunder en vurdering af funderingen – samt et egentligt ingeniørprojekt.

Med baggrund i indkomne indsigelser og Teknisk Forvaltnings vurdering af byggeriets dominans jf. dagsordenspunkt af 15. december 2005, anbefales Plan- og Miljøudvalget at revurdere sagen og undlade at meddele tilladelse til penthouses mod Jernbanegade.

Flere ejere i ejendommen har telefonisk gjort opmærksom på, at der er ansøgt uden deres vidende. Forholdet er et resultat af, at enkelte ejere i ejendommen ejer mange enheder og dermed har flertal. Teknisk Forvaltning har derfor bedt ansøger om en redegørelse. Ansøger oplyser, at der er afholdt et orienteringsmøde i februar 2006 og har efterfølgende fremsendt en fuldmagt fra ejerforeningen, således at foreningens rådgiver kan søge alle nødvendige tilladelser i forbindelse med sagen.

Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	-
Indstilling:	Teknisk Forvaltning anbefaler, at Plan – og Miljøudvalget på baggrund af de indkomne indsigelser alene meddeler dispensation fra lokalplan 14, stk. 7.4 til påbygning af penthouses mod Ågade, således at byggeriet holder byens skala.

Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Indstillingen tiltrådt.
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

Sag nr. 14	Forprojekt til nyt hotel på Kalvøen
Journal nr.:	04.11.00G01/7639 - kar
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven og Naturbeskyttelsesloven.
Sagsfremstilling:	<p>Bestyrelsen bag "Kalvøen" ønsker at opføre en tilbygning til eksisterende pavillon med henblik på at etablere hotel-kursusfaciliteter i tilknytning til denne.</p> <p>Hele Kalvøen er omfattet af lokalplan nr. 48 vedtaget 18. august 1989 Lokalplanen fastlægger præcise bestemmelser for områdets anvendelse – herunder et nøje defineret byggefelt. Overfredningsnævnet meddelte i denne forbindelse en dispensation til byggeriet på en række vilkår. Dispensationen var gældende for fem år og er udløbet. Et byggeri kræver derfor en ny dispensation.</p> <p>Teknisk Forvaltning har derfor kontaktet Frederiksborg Amt, der nu varetager det tidligere Overfredningsnævns funktioner. Amtet har givet udtryk for, at man vil se velvilligt på en ny ansøgning under forudsætning af, at et givent projekt overholder de bestemmelser, der blev fastlagt i den oprindelige dispensation. Derudover ser Frederiksborg Amt gerne, at et fremtidigt projekt godkendes af Frederikssund Kommune, før det fremsendes til behandling af i Amtet. Frederiksborg Amt har tilkendegivet at sagen vil kunne færdigbehandles medio april, såfremt Frederikssund Kommune anbefaler projektet.</p> <p>På møde d. 7. februar 2006 modtog Teknisk Forvaltning et forprojekt til opførelse af hotel og kursusbygning i tilknytning til eksisterende restaurant. Projektet giver et diskret og funktionelt bud på et byggeri, der er i fuld overensstemmelse med lokalplanen og Overfredningsnævnets oprindelige krav. Projektet følger sig naturligt til den eksisterende pavillon. I forbindelse med opførelse af hotel og kursusbygningen forudsættes pavillonen restaureret.</p> <p>Teknisk Forvaltning anbefaler derfor, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at projektet videresendes til Frederiksborg Amt med Frederikssund Kommunes anbefaling.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Forprojektet vedlagt i nedfotograferet udgave. Tegninger i større målestok findes i Teknisk Forvaltning. Brev af 28. februar 2006 fra Mangor og Nagel A/S vedrørende udvendig fremtræden og materialer ligger i sagen.
Indstilling:	Plan- og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at projekt til opførelse af hotel - og kursusbygning i tilknytning til

	eksisterende restaurant på Kalvøen videresendes til Frederiksborg Amt med Frederikssund Kommunes anbefaling.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Indstillingen anbefales idet udvalget dog ønsker at der etableres bedre kursus- og conferencefaciliteter.

Sag nr. 15	Ansøgning om midlertidig dispensation til erhverv på Marbæk Alle 24.
Journal nr.:	01.02P00/8088 - kar
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Grundet en klage blev Frederikssund Kommune i december 2005 bekendt med, at der drives erhverv fra ejendommen Marbæk Alle 24.</p> <p>Ejendommen er omfattet af Kommuneplanens rammebestemmelser, hvoraf det fremgår, at erhverv kun kan drives, når:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. boligerne bebos af virksomhedens ejer 2. erhvervet ikke er til gene 3. erhvervet ikke ændrer områdets karakter af boligområde. <p>Ejer oplyser, at hans firma beskæftiger sig indenfor VVS-området, hvor man har specialiseret sig i opstilling, reparation og vedligehold af tekniske anlæg. Der er pt. 9 ansatte. Der er ikke værkstedsproduktion på ejendommen, men de ansatte mødes på adressen kl.07.00, hvor dagens opgaver fordeles. Man mødes igen til fyraften på ejendommen. De ansatte kører i firmabilene (alle under 3500 kg), som derfor ikke parkeres på matriklen efter arbejdstid.</p> <p>Ejer har ikke været opmærksom på, at erhverv på ejendommen kræver tilladelse. Virksomheden er startet som en "enmandshær" og har vokset sig større.</p> <p>Som følge af ovennævnte klage har Teknisk Forvaltning udvirket, at der er blevet ryddet op på matriklen. Ejer har flyttet større maskiner med mere til andre lokaliteter.</p> <p>Det er ejers intention at flytte virksomheden til en egnet lokalitet, når en sådan viser sig. Indtil da søges der om tilladelse til, at virksomhedens ansatte kan mødes på ejendommen ved arbejdstids start og ophør i en periode på op til 2 år..</p> <p>Den trafik, virksomheden generer nu, er i antal at sammenligne med en dagpleje. Da virksomheden synes at være inde i en positiv udvikling, skønner Teknisk Forvaltning, at det på sigt vil være hensigtsmæssigt at flytte virksomheden, da yderligere erhvervsrelateret trafik, ikke er ønskelig i kvarteret.</p> <p>På den baggrund anbefaler Teknisk Forvaltning, at der gennemføres en naboorientering. På baggrund af naboorienteringen fremlægges sagen efterfølgende for Plan- og Miljøudvalget med henblik på at afklare, hvorvidt der kan meddeles en tidsbegrænset tilladelse til erhverv jf. ovenstående på ejendommen i op til to år, således at ejer har en mulighed for at finde egnede lokaliteter til virksomheden og gennemføre en</p>

	flytning uden, at det får negativ indflydelse på virksomhedens aktiviteter.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	-
Indstilling:	Teknisk Forvaltning anbefaler, at Plan og Miljøudvalget meddeler tilladelse til at der iværksættes en naboorientering for at afklare, om der kan meddeles en tidsbegrænset tilladelse på vilkår til erhverv på ejendommen Marbæk Alle´ 24 løbende i to år.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 16	Markiser og espalierhegn på Enghusene på Sydkajen
Journal nr.:	02.00G01/7403 - cnl
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Lokalplan 78 Boligområde m.m. på Sydkajen
Sagsfremstilling:	<p>Ejerforeningen på Sydkajen har søgt om tilladelse til opsætning af markiser på deres huse. Sagen er blevet behandlet administrativt i henholdt til bestemmelserne i lokalplan 78.</p> <p>Foreningen er utilfreds med en del af afgørelsen, som derfor forelægges politisk. Der er oprindeligt fremsendt 5 fotos med forslag til markiser. De to fotos er godkendt af forvaltningen, de tre, benævnt 1, 4 og 5 er kun delvist godkendt. De situationer der kun delvis er godkendt omhandler vindues- og dørpartier, hvor facaden springer eller hvor der ikke er vinduer men murværk. Havedøren ligger tilbagetrukket i forhold til vinduespartiet. I lokalplan 8.11 står der: ” Markiser eller baldakiner kan efter grundejerforeningens vedtægter tillades såfremt de er med til at understrege bebyggelsens karakter m.v. Vedtægterne skal godkendes af byrådet.”</p> <p>Teknisk Forvaltning har truffet følgende afgørelse i de tre situationer: <u>Forslag 1:</u> Markisens udstrækning begrænses til det bagerst liggende facadeparti, således at markiseskinne ikke trækkes ud fra facaden. <u>Forslag 4 / 5:</u> Markisernes udstrækning begrænses til de store glaspartier. Der kan ikke etableres markise i det tilbagetrukne facadeparti.</p> <p>Foreningen finder det ikke tilfredsstillende, fordi solen en stor del af eftermiddagen står ind under de korte markiser. Dog er de indforståede med, at der ikke kan være markiser hen over alle de murede flader.</p> <p>Foreningen søger endvidere om, at de må opsætte espalier på forkanten af deres terrasser som angivet på vedlagte foto. Årsagen er, at boligerne ligger meget tæt, så der ingen privathed er på terrassen.</p>

	Teknisk Forvaltning anbefaler, at beslutningen om markiserne fastholdes, og at der gives tilladelse til at opsætte de ønskede espalierhegn.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	3 fotos af markiser, 1 foto af espalier ved terrasser.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning anbefaler: <ol style="list-style-type: none"> 1. at forvaltningens beslutning om markiserne fastholdes, 2. at der gives tilladelse til at opsætte de ønskede espalierhegn.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 17	Oplæg til lokalplan for Betonvaregrunden m. fl.
Journal nr.:	01.02.05P16/6533 - cnl
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Kommuneplantillæg 16b for detailhandel og erhverv
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har modtaget et skitseforslag til bebyggelse på A.C. Hansensvej 3 og 5 samt Nygade nr. 3 og 5 med ansøgning om at skitserne skal danne grundlag for en lokalplan. Området er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 16b, som en del af byomdannelsesområdet. Nygade 1, Mangor og Nagels ejendom er også med i forslaget, men ligger ikke inden for kommuneplantillægget.</p> <p>I kommuneplantillæg nr. 16 b er bl. a. følgende fastlagt som rammer for tilvejebringelse af en ny lokalplan:</p> <p>Bebyggelsesprocent max. 70 Max. 3 etager, hvor 3. etage er rykket ind som penthouse eller i form af en udnyttet tagetage, med mulighed for et eller fler tårnhuse i 4 etager. P-pladser (udlæg) mindst 1 plads pr bolig, mindst 1 plads pr. 50 m² erhvervsareal, mindst 1 plads på 25 m² butik.</p> <p>Ved en række møder i Teknisk Forvaltning har bygherren ønsket at drøfte, om området kunne udnyttes endnu mere bymæssigt, med bebyggelsesprocent på op til 90.</p> <p>Der foreligger nu to skitseprojekter, (A) med boliger, butikker og et kontorbyggeri der har dimensioner, så det kunne rumme et skattecenter, og (B) der rummer butikker, flere boliger, og et mindre antal etagemeter til kontor byggeri.</p> <p>Der er mulighed for at tilvejebringe det fornødne antal parkeringspladser, hvis der i forslag (A) etableres parkeringskælder under kontorbygningen. Der bør dog foretages en trafikanalyse for vurdering af, om én ind og udkørsel er tilstrækkeligt til at betjene så stor en bebyggelse.</p> <p>De særlige jordbundsforhold, og en terræn kote på 0-1m over dagligt vande betyder, at det er vanskeligt og dyrt at etablere en kælder. Det er dog bygherrens og arkitekternes indstilling, at der kun skal graves en halv etage ned, og at bebyggelsen i øvrigt</p>

	<p>skal hævet op på en bastion i kote 2, svarende til top koten på dæmningen (stien) langs Sillebro å.</p> <p>Skitserne forelægges til drøftelse med henblik på at vurdere, om der kan udarbejdes et revideret kommuneplantillæg og en lokalplan på baggrund af skitserne, eller om lokalplanen skal overholde Kommuneplantillæg 16 b.</p> <p>Der har i forbindelse med forhandlingerne også være forhandlinger med Flise Bent, Nygade 7 med henblik på at opnå en gensidig accept af hinandens planer, og evt. opnå en aftale om en fælles parkerings-løsning. Der er opnået accept af hinandens planer. Parterne er ikke afvisende overfor en fælles parkeringsløsning, men ejeren af Flise Bent ønsker ikke at binde sig endeligt hertil endnu. Der henvises til sagen om Nygade 7 på samme dagsorden.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ansøgning og de to skitseforslag A og B
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At de to skitser danner grundlag for et nyt kommuneplantillæg og en lokalplan for området. 2. At bygherren lader udarbejde en trafikanalyse, der kan afdække om én ind- og udkørsel til området er tilstrækkeligt.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tiltrådt med den tilføjelse at udvalget ønsker en særskilt behandling af facaderne forud for forslag til lokalplan. 2. At trafik- og parkeringsanalyse inddrager at der skal være adgangsvej fra Baneledet og at trafik- og parkeringsanalysen udarbejdes for hele området incl. Nygade 7.

Sag nr. 18	Nygade 7. Ombygning af ejendommen
Journal nr.:	01.02.05P16/7249 - cnl
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Ejeren af ejendommen Nygade 7, Flise Bent har fremsendt 2 skitseprojekter for ombygning af ejendommen. Ansøger ønsker primært at udføre projektet med flest boliger. Projekterne går ud på:</p> <ul style="list-style-type: none"> • at om og tilbygge ejendommen til en markant ejendom med et nutidigt formsprog, • at få anlagt en robust forplads med et bymæssigt præg, • at reducere butiksarealet på 1.147m² til 170 m² (alternativt 510m²), • at indrette 7 boliger (alternativt 4) i underetagen af ca. 100 m². • at etablere en penthouse etage med 7 boliger af ca. 100m²,

- at nedrive den lave del af bygningen, der vender ud mod krydset Nygade / A.C. Hansensvej.
- at udvide husdybden med 3 m for at give mulighed for indbygget trappe, og fremtidssikre til elevator.

Når Frederikssund kommune etablere en rundkørsel i krydset, vil der ikke længere være mulighed for en indkørsel, hvor den ligger i dag. Det er derfor foreslået, at hjørnet omdannes til en plads, i sammenhæng med pumpestationsgrunden, mod at der kan etableres en indkørsel til pumpestationsgrunden og etableres 7 – 8 p-pladser der.

Denne del af projektet kræver således en forhandling om anlægsudgifter og ejerforhold omkring pladsen og pumpestationen.

Området er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 16b hvor i det egentligt er forudsat at denne ejendom byudvikles i sammenhæng med betonvaregrunden. De to ejere ønsker imidlertid at udvikle hver deres ejendom.

Det fremsendte projekt afviger fra kommuneplantillæg 16b på to områder:

I stueetagen langs Nygade skal der være publikumsorienteret handel og service. I projektet er der vist 4 boliger i stueetagen ud mod Nygade. Desuden er bygningsdybden til boliger angivet til max. 10 meter.

Med tilbygningen mod gården kommer husdybden op på 14 m. Ansøger ønsker at gennemføre projektet som en ombygning, uden lokalplan som en om- og tilbygning.

Der er ikke noget miljømæssigt til hinder for at man kan indrette boliger i stueetagen ud mod kloakpumpestationen, da der er stor vand-gennemstrømning i denne pumpestation. Det vil dog blive nødvendigt at etablere kulfiltre på to udluftningskanaler. Pumpestationen trænger til forskønnelse.

Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at et projekt med boliger på første sal og tre boliger i stueetagen kan betragtes som en ombygning, der lever op til intentionerne i kommuneplantillæg 16b om at højne området bymæssige karakter og udseende. Det er derfor forvaltningens vurdering, at et sådant projekt, under forudsætning af at det lever op til den kvalitet der er indikeret i skitseprojektet, kan gennemføres uden at der tilvejebringes en lokalplan.

Der har i forbindelse med forhandlingerne også være forhandlinger med ejeren af betonvaregrunden Nygade 5 og AC Hansens Vej 5 med henblik på at opnå en gensidig accept af hinandens planer, og evt. opnå en aftale om en fælles parkeringsløsning. Der er opnået accept af hinandens planer. Parterne er ikke afvisende overfor en fælles parkeringsløsning, men ejeren af Flise Bent ønsker ikke at binde sig endeligt hertil endnu. Der henvises til sagen om Betonvaregrunden på samme dagsorden.

Bevilling:

Ingen.

Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:

Ingen.

Bilag:	Ansøgning med farveplaner der viser projektet.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning anbefaler, at skitseforslaget godkendes, med den ændring, at der skal være butikker i underetagen langs Nygade, hvorved der bliver mulighed for i alt 10 boliger. Projektet godkendes under forudsætning af: At der kan forhandles en tilfredsstillende løsning omkring anlæg og brug af forpladsen og pumpestationens areal.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Indstillingen tiltrådt under forudsætning af, at der opnås en tilfredsstillende trafik- og parkeringsløsning i sammenhæng med naboområderne, jfr. beslutning under sag nr. 17.

Sag nr. 19	Bakkekammen 82 – 112 område B5, Dispensation til terrænregulering
Journal nr.:	02.00G01/7602 – LW
Sag fra:	Plan og Miljøudvalgs sag nr. 42 af 22. april 2004
Lovgrundlag:	Planloven/lokalplan 77
Sagsfremstilling:	På plan og miljøudvalgsmøde den 22. april 2004 blev der meddelt principgodkendelse til vedlagte skitseprojekt udarbejdet af Kaae gruppen. Derudover blev der meddelt bemyndigelse til terrænreguleringer, som vurderes at understøtte bakkens form. Projektet havde været til naboorientering. Der kom mange indsigelser imod projektet. <u>Forslag nr. 1</u> Siden er der kommet ny bygherre: Egedal Udviklingsselskab A/S samt ansøger Bedre Bolig Slangerup ApS. I samarbejde med ansøger, bygherre og Teknisk Forvaltning, er der udarbejdet et projekt, som Teknisk Forvaltning kan godkende ud fra de tidligere udstukne rammer. (Bilag nr. 4). Projektet indebærer, at den maksimale regulering af niveauplan er + 0,60 m. <u>Forslag nr. 2</u> Ansøger, Bedre Bolig Slangerup ApS, har anmodet om fornyet behandling af niveauplaner på rækkehusene Bakkekammen 82 – 112. Teknisk Forvaltning har den 31. januar 2006 modtaget ansøgning om dispensation til ændring af niveauplaner i forhold til det godkendte projektforslag med yderligere + 0,70 m til i alt +1,3 m. Begrundelsen for den ansøgte ændring er, at den interne vej dermed hæves, til at være i niveau med det eksisterende terræn. I modsat fald (ved udførelse som forslag nr. 1) skal der afgraves op til 1 m jord, og der skal etableres støttemure syd for P-pladser.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Forslag nr. 1 indebærer en anlægsomkostning på anslået 300.000,- Kr. til omlægning af kloakledning.
Bilag:	Bilag nr. 1 - Situationsplan med den ansøgte ændring på gulvkoter Bilag nr. 2 - Snit nord for bebyggelse, den ansøgte ændring Bilag nr. 3 - Snit nord for bebyggelse, foreløbig godkendt Bilag nr. 4 – Situationsplan godkendt iht. tidligere PMU afgørelse

	Bilag nr. 5 – Kaae gruppens projektforslag
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller at der gives afslag til forslag nr. 2, idet Forvaltningen er af den opfattelse, at yderligere dispensationer i forhold til forslag nr. 1, ligger uden for de rammer, der tidligere er vedtaget af Plan og Miljøudvalget.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 20	Havnegade 13 M, Dispensationsansøgning til etablering af altan over naboskel
Journal nr.:	02.00G01/7854 - lw
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Byggeloven
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har den 24. oktober 2005 modtaget ansøgning fra ejer Erling Sørensen om etablering af altan og vindue i gavlen på ejendommen Havnegade 13 M. Gavlen er beliggende ved naboskel. Den ansøgte altan vil, hvis etableringen godkendes, være beliggende ud over naboskel på anden mands grund.</p> <p>Teknisk Forvaltning understreger, at der i byggelovgivningen ikke gives hjemmel til at meddele dispensation for bebyggelse ud over skel.</p> <p>Ifølge vedlagte udkast til fremtidig deklaration, som ikke er underskrevet (bilag nr. 5) giver ejeren af nabogrunden, Per Christiansen Prima Frederikssund, sit samtykke til etablering af altanen.</p> <p>Det er dog en betingelse for gennemførelse af ombygningen, at</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der gives dispensation fra afstandskrav fra naboskel grundet risiko for brandspredning, jf. BR 95 kap. 6.5.3 2. Der tilskødes et areal svarende til altanens projektion på nabogrunden 3. Der tinglyses et byggeretslig skel 2,50 m ind på nabogrunden rundt om projektionen. Naboen skal i den forbindelse flytte vognskuret, som er placeret ved muren. <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 60 og 30. Ifølge formålsparagraf i lokalplan nr. 60 § 1 stk. 1 skal enhver ændring af de enkelte bygninger, herunder vinduer og døre i facader, godkendes af byrådet.</p> <p>Teknisk Forvaltning kan, ud fra lokalplanens intentioner, ikke anbefale den ønskede ombygning.</p> <p>Teknisk Forvaltning har givet ejer tilsagn om velvillig behandling af et evt. vindue med fransk altan.</p> <p>Ejer Erling Sørensen anmoder i brev af 30. januar 2006 om, at udvalget tager stilling til sagen.</p>
Bevilling:	Ingen
	Ingen

Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	
Bilag:	Bilag nr. 1 – Situationsplan Bilag nr. 2 – Tegning af facader Bilag nr. 3 – Detaljer af altan Bilag nr. 4 – Deklaration af 5. april 1990 (til orientering omhandler fjernelse af tidligere jordvold) Bilag nr. 5 – Udkast til fremtidig deklARATION såfremt byggeriet gennemføres.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at der gives afslag på balkon, men at der gives tilladelse til etablering af det ønskede vindue og en fransk altan.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 21	Bygaden 3 - § 14 – forbud og efterfølgende lokalplan
Journal nr.:	02.00G01/7919 - cla
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven, Kommuneplanen
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har den 7. november 2005 modtaget ansøgning om tilladelse til ombygning af en eksisterende bolig på Bygaden 3 i Lille Rørbæk.</p> <p>På ejendommen gælder kommuneplanens rammebestemmelser for område G 6.4, hvorefter der kræves særlig godkendelse i forhold til bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger.</p> <p>Den aktuelle ejendom er registreret i SAVE med karakteren 4 for arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig værdi og bevaringsværdi. (Der gives karakterer fra 1 til 10, hvor 1 er højeste vurdering.)</p> <p>Huset beskrives som værende traditionelt proportioneret, karakterfuldt og karaktergivende.</p> <p>Ejer oplyser, at det vil være muligt at ombygge huset så brugsværdien øges uden at ændre det væsentligt, f.eks. ved påbygning af kviste.</p> <p>Det vurderes af såvel Teknisk Forvaltning som Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund, at der på baggrund af de anførte bevaringsværdier ikke bør gives tilladelse til det ansøgte projekt, idet det vurderes, at nuværende proportioner og karakter af bygningen ikke videreføres i projektet.</p> <p>Der blev den 18. november 2005 meddelt afslag på ansøgningen med henvisning til kommuneplanen og planlovens § 12, hvorefter man kan modsættes sig bebyggelse, som er i modstrid med en kommuneplan.</p> <p>Imidlertid kan planlovens § 12 ikke anvendes i landzone. Det er derfor den 22. december 2005 meddelt ejeren, at Teknisk Forvaltning ønsker at anbefale Plan- og Miljøudvalget, at der</p>

	<p>gives et § 14 –forbud mod byggeriet med efterfølgende pligt til udarbejdelse af lokalplan for området.</p> <p>Ønsket om lokalplan for Lille Rørbæk skal også ses på baggrund af tidligere sager vedrørende Bygaden 6 (forbud mod nedrivning af ejendom) og Bygaden 9 (forbud mod byggeri –nyt projekt).</p> <p><u>Bygaden 6:</u> Bygning med højere bevaringsværdi (karakter 3) ifølge SAVE-registeret end Bygaden 3 , men i dårligere stand. Ejerne anmelder nedrivning i februar 2004. Der nedlægges herefter et § 14-forbud, som vedtages i Plan- og Miljøudvalget d. 16. marts 2004.</p> <p>Ejerne protesterede mod nedrivningsforbudet. Herefter blev der lavet en vurdering, som viste, at det ville være væsentligt dyrere at ombygge huset end at opføre et nyt. Dette indebærer en risiko for, at kommunen kunne blive pålagt at overtage ejendommen, hvilket hverken ejerne eller kommunen var interesseret i.</p> <p>Det blev på Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. juni 2004 på baggrund af dette vedtaget at ophæve nedrivningsforbudet.</p> <p><u>Bygaden 9:</u> Der ansøges om opførelse af enfamiliehus på ny matrikel. Husets arkitektur vurderes til ikke at passe ind i miljøet, ligesom projektet indeholder diverse overskridelser vedrørende bygningens højde i forhold til kommuneplanen og bygningsreglementet.</p> <p>Ansøger var indforstået med dette, og har indsendt et revideret projekt, hvortil der er meddelt landzonetilladelse.</p> <p>Byggesagsbehandlingen pågår p.t.</p> <p>En lokalplan ville i begge sager have kunnet forenkle sagsbehandlingen.</p> <p>Lokalplanen bør indeholde præcisering vedrørende bevaring af nuværende forhold, jf. SAVE-registreringen, samt specifikke retningslinjer for hvilke typer byggeri, der gives mulighed for opførelse af.</p> <p>Det bemærkes at ejeren af Bygaden 3 fastholder sin ansøgning om opførelse af det ønskede byggeri.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Udarbejdelse af bevarende lokalplan for LI. Rørbæk er ikke prioriteret på den liste over arbejdsopgaver for 2006 som Plan- og Miljøudvalget godkendte den 9. januar 2006. Udarbejdelse af bevarende lokalplaner er erfaringsmæssigt meget arbejdskrævende og vil derfor ikke med den nuværende prioritering af opgaver kunne udføres af Teknisk forvaltning. Udarbejdelse af en bevarende lokalplan af en konsulent vil koste ca. 100.000,- kr.
Bilag:	SAVE-registrering, tegninger vedr. ønsket ombygning, mødereferater fra møder i Plan- og Miljøudvalget d. 16.03.2004 og 15.06.2004.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget: <ol style="list-style-type: none"> 1. At der meddeles afslag på det ansøgte projekt, idet der nedlægges forbud efter § 14 i planloven

	2. At der udarbejdes forslag til en bevarende lokalplan for Lille Rørbæk- området indenfor et år
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 22	Bakkekammen 137 – anvendelse af grå mursten
Journal nr.:	02.00G01/7973 - cla
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven, lokalplan 77
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ovennævnte adresse med facader af blank mur (d.v.s. murkværk som ikke er efterbehandlet ved pudstning, filtsning eller lignende) med en grå mursten med lys fuge samt vingetegltag.</p> <p>Den ansøgte murtype ønskes af arkitektoniske og vedligeholdelsesmæssige årsager.</p> <p>Området er omfattet af lokalplan 77 samt tinglyst deklaration af den 24.10.2002 vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v.</p> <p>Det fremsendte projekt er ikke i overensstemmelse med deklarationens afsnit 3.2, hvoraf det fremgår, at blank facademur skal fremstå i røde, rosa eller gule sten.</p> <p>Det bemærkes at en gråblå jordfarvenuance er tilladt i henhold til deklarationen, når der er tale om en pudset, kalket eller malet facademur, men ikke til en blank mur.</p> <p>Der har været afholdt naboorientering, hvor der indkom 2 indsigelser. Efter forvaltningens opfattelse er indsigelserne ikke velbegrundede, idet der ikke argumenteres imod anvendelsen af den ønskede murstenstype.</p> <p>Der er tidligere opført to byggerier på Bakkekammen med blanke facademure med sten i grå nuancer:</p> <p>Bakkekammen 131 (sag nr. 6216) er opbygget af murværk med udseende nogenlunde som det der søges om i den aktuelle sag. Af projekt materialet fremgår tydeligt, at der ønskes anvendt en gul, håndstrøget sten, kulbrændt massiv med lyse fuger. En vedlagt farveprøve viser en tydelig gul mur. Ejer har senere oplyst, at der er anvendt sten af fabrikatet Wienerberger, "nærmest sandfarvet med smuldrende overflade". Der er hverken ansøgt eller meddelt dispensation til ændringen i forhold til den type, der er givet byggetilladelse til.</p> <p>Bakkekammen 17 (sag nr. 4313) er tilsvarende opført af mursten med en grå farve uden efterbehandling. På projektttegningerne er angivet Egersund grådæmpet gul tegl, type 2.7.05. Der har derfor ved sagsbehandlingen ikke været grund til at tvivle på, at der var tale om en gul tegl. Af Egersunds katalog fremgår dog, at stenen nærmest er grå. Der er således hverken ansøgt eller meddelt dispensation.</p>

	Teknisk Forvaltning finder det ikke rimeligt på nuværende tidspunkt at forlange murværket på ovennævnte ejendomme lovliggjort ved efterbehandling. Som følge heraf, og på baggrund af, at gråblå jordfarvenuancer til efterbehandlede facademure er tilladt, anbefales det at give dispensation i den aktuelle sag.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Facadetegninger, farveprint af murtype samt farvefotos af Bakkekammen 17 og Bakkekammen 131 samt indsigelser.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget: at der dispenseres fra den tinglyste deklaration til opførelse af et enfamiliehus med blanke facademure med sten i grå nuancer. Begrundelsen for dette er, at deklarationen giver mulighed for facader med næsten samme udseende ved anvendelse af gråblå jordfarvenuancer til pudsede, kalkede eller malede facademure. Teknisk Forvaltning vil herefter tage stilling til lovliggørelse af forholdene på Bakkekammen 17 og 131.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Udvalget kan ikke godkende dispensation for deklarationens bestemmelser.

Sag nr. 23	Jernbanegade 28 – Opførelse af nyt forhus i 3½ etage
Journal nr.:	02.00G01G01/8094 – br
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven og Lokalplan nr. 30 og 60
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har den 3. og 13. februar 2006 fra arkitekt Jørn Nøregaard, Sættedammen 14, 3400 Hillerød modtaget et projekt, til oven nævnte byggeri.</p> <p>Projektet viser en bygning i 3½ etage med en husdybde på 10,0 m, og med en butik i stueetagen, som også omfatter en del af de eksisterende bag- og sidebygninger, samt 3 overliggende etager med 3 stk. hotel-ejer-lejligheder per etage i alt 9 stk.</p> <p>Ejendommen er beliggende som nabo til biblioteket mod sydøst.</p> <p>Biblioteket har en højde 3½ etage mod Jernbanegade og 4 etager mod Servicegaden, og forvaltningen finder vel at det ville klæde biblioteket at få en nabo med samme højde, som tegningerne også viser.</p> <p>Adgangen til lejlighederne på 1., 2. og 3. sal foregår via elevator og trappe til altangange på bagsiden mod Servicegaden.</p> <p>Bebyggelsesprocenten er angivet til 98 %</p> <p>Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr.30, som fastsætter følgende regler for bebyggelsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 6, stk. 6.1 og kortbilag 1 – maksimal bebyggelsesprocent på 95%

	<ul style="list-style-type: none"> • § 6, Stk. 6.2 – en største bygningshøjde på 2½ etage. • § 6, Stk. 6.2 – en gesimshøjde på max. 7,0 m og en kiphøjde på max. 12,0 m. • § 6, stk. 6.4 fastsætter størrelsen af opholds- og parkeringsarealerne på ejendommen. <p>Ejendommen har et grundareal på 777,0 m², og der skal naturligvis etableres nødvendige opholdsarealer til bebyggelsen.</p> <p>Såfremt der ikke er tilstrækkelige arealer til de nødvendige parkeringsarealer skal parkeringspladserne tilvejebringes ved at der betales til parkeringsfonden for de manglende parkeringspladser.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ansøgning og projekt bestående af 8 tegninger
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at der gives principiel tilladelse til projektet og dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan nr. 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 6, stk. 6.1 og kortbilag 1 – til en bebyggelsesprocent på op til 100% • § 6, Stk. 6.2 – til en største bygningshøjde på 3½ etage. • § 6, Stk. 6.2 – til en gesimshøjde på max. 11,0 m og en kiphøjde på max. 16,5 m. • § 6, stk. 6.4 til at det accepteres at manglende parkeringspladser tilvejebringes ved indbetaling til parkeringsfonden. <p>På vilkår: At der ikke ved naboorienteringen indkommer væsentlige indsigelser imod projektet.</p> <p>At der søges og opnås byggetilladelse til et detailprojekt som overholder bestemmelserne i BR 95 og Lokalplan nr. 30 ud over ovennævnte dispensationer.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006:</p> <p>Indstillingen tiltrådt med den ændring, at udvalget ikke kan godkende dispensation fra parkeringsbestemmelserne, og</p> <p>at udvalget ønsker offentlig adgang gennem åben passage opretholdt fra Jernbanegade til Servicegaden.</p>

Sag nr. 24	Tilsynsberetning for miljøarbejdet i 2005
Journal nr.:	09.00P21/7080 - vav
Lovgrundlag:	Miljøbeskyttelsesloven, Bek. Nr. 753 af den 25.08.2001.
Sagsfremstilling:	<p>Kommunerne skal hvert år udarbejde beretning om det foregående års tilsyn efter Lov om Miljøbeskyttelse, Jordforurening, Vandforsyning, Vandløb og Kemiske stoffer og produkter. Beretningerne skal sendes til henholdsvis Miljøstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen og skal desuden offentliggøres.</p> <p>I 1997 indgik Kommunernes Landsforening aftale med Miljøstyrelsen om minimumkrav til kommunernes årlige tilsyn med virksomheder og landbrug.</p>

	<p>Tilsynet er forløbet planmæssigt i 2005 efter tilsynsplanen godkendt af Byrådet ved møde i marts 2004. Minimumskravene for kommunernes tilsyn med virksomheder er overholdt, hvilket fremgår af nedenstående:</p> <table border="0"> <tr> <td>Udførte totaltilsyn 2005</td> <td>Krav fra Miljøstyrelsen</td> </tr> <tr> <td>8 landbrug</td> <td>7 landbrug</td> </tr> <tr> <td>16 autoværksteder</td> <td>16 autoværksteder</td> </tr> <tr> <td>4 listevirksomheder</td> <td>3 listevirksomheder</td> </tr> <tr> <td>6 tidligere anmeldevirks</td> <td>6 tidligere anmeldevirks.</td> </tr> </table> <p>Teknisk Forvaltning udfører en lang række andre opgaver end miljøtilsyn og har udarbejdet et supplerende notat om Miljøarbejdet 2005(vedlagt).</p>	Udførte totaltilsyn 2005	Krav fra Miljøstyrelsen	8 landbrug	7 landbrug	16 autoværksteder	16 autoværksteder	4 listevirksomheder	3 listevirksomheder	6 tidligere anmeldevirks	6 tidligere anmeldevirks.
Udførte totaltilsyn 2005	Krav fra Miljøstyrelsen										
8 landbrug	7 landbrug										
16 autoværksteder	16 autoværksteder										
4 listevirksomheder	3 listevirksomheder										
6 tidligere anmeldevirks	6 tidligere anmeldevirks.										
Bevilling:	Driftsbudget under Politikområde 20 Miljø										
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-										
Bilag:	Miljøarbejdet for 2005 i Frederikssund Kommune. Udskrift af indberetninger til Miljøstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen ligger i sagen.										
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan og Miljøudvalget anbefaler at Økonomiudvalget og Byrådet tager Frederikssund Kommunes miljøtilsynsberetning for 2005 til efterretning og at beretningen offentliggøres.										
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.										

Sag nr. 25	Miljøtilsynsplan for 2006
Journal nr.:	09.00P21/ 7080 - tik
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Miljøbeskyttelsesloven, jf. Bekendtgørelse om tilsynsberetninger
Sagsfremstilling:	<p>Kommunerne har pligt til at godkende og føre tilsyn med overholdelse af krav i miljølovgivningen.</p> <p>I Miljøsamarbejdet i Frederiksborg Amt Vest (MIFAV) har kommunerne forpligtet sig til at udføre miljøtilsyn med virksomheder og landbrug, der overholder minimumsfrekvenserne i aftale mellem Kommunernes Landsforening og Miljøstyrelsen fra 1997.</p> <p>For at opfylde aftalen skal Frederikssund Kommunes miljøtilsynsplan omfatte tilsyn med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindst halvdelen af de godkendelsespligtige virksomheder i 2006, • mindst halvdelen af virksomheder omfattet af anmelde- og branchebekendtgørelser i løbet af 2005 og 2006, • mindst halvdelen af landbrug med erhvervsmæssigt dyrehold i løbet af de sidste 3 år, dvs. 2004, 2005 og 2006.

	<p>I 2006 vil der blive lagt en del ressourcer i arbejdet med forberedelserne til kommunens overtagelse af amtets natur- og miljøopgaver. Den arbejdsindsats, som skal lægges i erfagrupperne under Milsam, forventes at blive større i 2006 end de tidligere år.</p> <p>Derudover foreslås det at prioritere følgende miljøopgaver:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementering af ny lovgivning for virksomheder, herunder nye bekendtgørelser bl.a. for olietanke. • Opfyldelse af påbud om forbedret rensning af spildevand fra ukloakerede ejendomme. Udstedelse af tilladelser til private anlæg og tilsyn med udførelsen. • Opsamle erfaringer med det differentierede tilsyn, herunder kategorisering af virksomhederne og effekten heraf. • Miljøvurdering, vejledning og godkendelse af nye virksomheder, der etablerer sig i Frederikssund. • Revision af forældede vilkår i miljøgodkendelser og spildevandstilladelser. • Miljøvurdering i forbindelse med byudviklingsplaner. • Medvirke i fælleskommunalt kvalitetsudviklingsarbejde.
Bevilling:	Driftsbudget under Politikområde 20 Miljø
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	-
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalg og Byråd, at ovennævnte plan for miljøarbejdet i 2006 godkendes og at planen offentliggøres.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006: Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

Sag nr. 26	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	<p>1. Revision af Miljøgodkendelse for Kraftvarmeværk - kla jnr.: 09.02.01G01/7784 Teknisk Forvaltning har i samarbejde med Kraftvarmeværket udarbejdet en revideret miljøgodkendelse og spildevandstilladelse for virksomheden.</p> <p>Der vedlagt et notat af 7/12 2005, som viser problemstillingen.</p> <p>Teknisk Forvaltning har hørt virksomheden, om de vilkår der stilles i tilladelserne. Virksomheden har i 2005 oplyst, at de er uenig i det reviderede vilkår for lugt og har den 24/2 2006 oplyst at virksomheden generelt ikke kan acceptere de stillede vilkår.</p> <p>Tilladelserne meddeles endeligt til virksomheden og beslutningen offentliggøres i lokalavisen i marts 2006</p> <p>2. Orientering om verserende og godkendte projekter langs Servicegaden. 01.02.05P16/8223 - BR Teknisk Forvaltning har indtil nu, i løbet af det sidste årstid, modtaget 10 projekter til bebyggelse langs Servicegaden.</p>

Projekterne har forskelligt stade fra endeligt opført og afsluttet til helt løse skitser og ønsker på formøder.

Med baggrund i, og henvisning til, oplægget fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund, til planlægning af bebyggelse langs Servicegaden, er der givet tilladelse og dispensation til opførelse af 3 bebyggelserne.

På plan og miljøudvalgets møde den 9. januar 2006 – sag nr. 8, blev der yderligere givet principiel tilladelse og dispensation til at opføre en bebyggelse på jernbanegade 30, som ligger ud over byggelinien mod Servicegaden.

Forvaltningen oplever et stigende ønske om at opføre bebyggelse i området, og det vil være uhensigtsmæssigt for den fremtidige lokalplanlægning hvis bygningerne placeres "lovligt" bag den 20 m byggelinie, jf. Lokalplan nr. 30, og ikke som vist i ovennævnte oplægget fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund.

Forvaltningen foreslår at sagerne behandles med dispensation fra den 20 m byggelinie i Lokalplan nr. 30 i nødvendigt omfang og under hensyntagen til ejendommens specielle forhold og beliggenhed, indtil den nye lokalplan for Servicegaden er udarbejdet og vedtaget.

Der vedlægges en liste over ejendomme med projekter samt orienterende kopier af projekterne.

3.

Opførelse af rækkehuse på Roskildevej 158, Matr. nr. 30 a Oppe Sundby

Jnr.: 02.00G01/8147-ENa

Teknisk Forvaltning har den 6. januar 2006 fra HHM A/S modtaget projekt til opførelse af 5 rækkehuse på ovennævnte ejendom. Samtidig anmeldes nedrivning af den eksisterende bolig.

Der er den 15. november 2005 givet principitilladelse i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser til at nedrive boligen og opføre rækkehuse på grunden. Den 25. januar 2006 bekræftes anmeldelsen af nedrivningen iht. BR-S98. Dette arbejde pågår.

Bebyggelsens omfang

Jf. byggelovens § 10 A skal der når der ønskes opført mere end ét enfamiliehus til helårsboelse på en ejendom tages stilling til, om hver boligenhed med tilhørende grundareal skal kunne udstykket til en selvstændig ejendom, eller om boligerne skal udstykket til ejerlejligheder - alternativt opføres som andelsboliger.

Ejendommen, som er på 1966 m² vil ikke uden dispensation fra mindste grundstørrelse på 700 m² kunne udstykket i mere end 2 ejendomme, og der søges derfor om etablering af 5 ejerlejligheder. Ved principitilladelsen er der taget udgangspunkt i genbobebbyggelsen Kornvænget, som er en tæt/lav rækkehusbebyggelse på små grunde.

Jf. BR-S98 er den tilladte bebyggelseprocent på ejendommen 35%, hvis der opføres tæt/lavt byggeri. Forslaget medfører en b% på 25.

Ansøger ønsker ikke at udnytte de 35%, idet det vil betyde boliger i to etager, og der ønskes opført ældrevenlige boliger i ét plan.

Naboorientering

Grf. Tollerupparken har den 10. januar 2006 bedt om at blive holdt underrettet om sagen, og der henvises i brevet til en deklARATION fra 1968, som er tinglyst på samtlige ejendomme i Tollerupparken samt på Roskildevej 158. Deklarationen er ved en fejl ikke slettet for Roskildevej 158 i forbindelse med udstykningen i 1970.

Den 24. januar 2006 er udsendt naboorientering til alle beboere i området, idet der undervejs har været skitseret overvejelser om optagelse af de nye boliger i foreningen.

Der er modtaget indsigelse fra Grf. Tollerupparken samt ejere af Tollerupparken 8, 14, 20, 23, 24, 28, 47

Bemærkningerne kan samles som følger:

- 5 boliger ekstra giver øget trafik, uhensigtsmæssig parkering o.a.
- Vejen vil hurtigere blive nedbrudt ved mere trafik.
- Stikvejen er i forvejen underdimensioneret som vendeplads
- Der foreslås opdeling af ejendommen i 2 parceller med udkørsel til hhv. Roskildevej og Tollerupparken- alternativt ved 5 boliger kun udkørsel ved Roskildevej med trafiksikkerhedstiltag fra Kornvænget mod Roskildevej.
- Der ønskes flere p-pladser pr. bolig
- Problemer med renovationskøretøjer o.lign. på grund af lille vendeplads
- Der ønskes ens regler for alle, hvis der skal være udkørsel til Tollerupparken, herunder menes den foreslåede bebyggelse at afvige i sin karakter fra den nuværende enfamiliehusbebyggelse i grundejerforeningens område.
- Forslag til opdeling i 2 parceller evt. med adgang fra Tollerupparken med indlemmelse i grundejerforeningen.
- Eksisterende overkørsel bevares. Ikke rimeligt at belaste Tollerupparken til mere end den blev dimensioneret til. Der henvises til ekstra trafik i forbindelse med nabobørnehaven og plejehjemmet.

Adgangsforhold

Nuværende bolig har overkørsel fra Roskildevej. Projektet viser 8 p-pladser og adgang sker via Tollerupparken, som er en offentlig vej, der giver adgang til Grf. Tollerupparkens beboere, en børnehaven og sekundær adgang til et plejehjem.

Vejbestyrelsen finder det ikke hensigtsmæssigt af trafiksikkerhedsmæssige grunde at tillade overkørsel til 5 boliger fra Roskildevej 158, som ligger direkte overfor Kornvænget.

Afgørelse

Projektet vil med henvisning til trafiksikkerheden blive godkendt med adgang fra Tollerupparken som ansøgt på vilkår, at der

fremsendes revideret forslag, der viser 2 p-pladser pr. bolig idet dette vil minimere risikoen for uhensigtsmæssig parkering udenfor ejendommen.

Derudover betinges:

- at friarealer, adgangsveje o.lign. overholder BR-S98
- at der opsættes fast hegn mod Tollerupparken til sikring af, at al adgang i byggeperioden sker fra Roskildevej
- at al parkering, oplag o.a. i byggeperioden sker på egen grund
- at nuværende overkørsel til Roskildevej lukkes, når byggeriet tages i brug

Bilag: Situationsplan med facader, Gis-plot af området

4.

Afgørelse fra Naturklagenævnet i sag om bibeholdelse af ulovlig opført maskinhal på ejendommen Bykærvej 4.

01.03.00G0/4364 - cnl

Naturklagenævnet har besluttet, at Frederikssund kommune skal realitetsbehandle en ansøgning om godkendelse af en ulovligt opført landbrugshal på ejendommen Bykærvej 4. Det betyder, at kommunen skal behandle ansøgningen om at lovliggøre den 875 m² store hal som en Landzonesag.

Baggrunden for Naturklagenævnsagen er følgende:

I 1994 oversendte kommunen en landzoneansøgning til Amtet, som dengang var landzonemyndighed. Kommunen anbefalede, at den ulovlige hal skulle lovliggøres.

Amtet krævede imidlertid hallen nedrevet, og denne beslutning blev i 1995 stadfæstet i Naturklagenævnet. Derefter gik sagen til domstolene, hvor Østre landsret i 2003 frifandt

Naturklagenævnet. Hallen skulle stadig rives ned. Sagen overgik til politiet fordi ejeren ikke efterkom det påbud om nedrivning, som var besluttet/stadfæstet af tre instanser.

I maj 2003 ansøgte ejeren Frederikssund kommune om lovliggørelse af hallen med henvisning til, at kommunen nu er landzonemyndighed, og at der i planloven er kommet en ny regel, der siger, at en lovligt etableret mindre virksomhed i landzone har et retskrav på at kunne udvide med ca. 500 m². Udvidelsen kan kun ske under forudsætning af, at der stadig vil være tale om en mindre virksomhed med max. 5 ansatte. Ejeren mente, at kommunen kunne give en dispensation til de sidste 375 m².

Kommunen afviste at behandle sagen, fordi forvaltningen ikke mener, at de virksomheder der ligger på ejendommen er lovligt anmeldt.

Naturklagenævnet har nu afgjort, at de 875m² er for stor en afvigelse til at de kan falde ind under retskravet om de ca. 500 m², men at kommunen alligevel skal realitetsbehandle sagen som en landzonesag.

Forvaltningen vil herefter anmode ejeren om præcist at redegøre for og anmelde de virksomheder der ligger på ejendommen, herunder hvilke dele af virksomhederne han betragter som udvidelsen.

	<p>Endelig skal det nævnes, at forvaltningen i juli 2005 godkendte en anmeldelsessag, hvorefter den 875 m² store hal, når den var nedrevet, kunne genopføres på ejendommen Mosevej 4 som maskinhal.</p> <p>5. Rækkehuse og dobbelthuse på Gyldenstens Vænge. /kar</p> <p>Lokalplan 100 for første etape af Sydbyen blev endeligt vedtaget på Byrådsmødet d. 24. januar 2006. Byggeandraget for de planlagte rækkehuse og dobbelthuse i området er tilgået forvaltningen.</p> <p>Bebyggelsen placeres som vist i lokalplan 100's illustrationsplan. Dobelthusene opføres i to etager med et boligareal på 140 m². Rækkehusene opføres ligeledes i 2 etager med et bruttoetageareal på henholdsvis 110 m² og 130 m².</p> <p>Facaderne udføres i gul tegl med lette, delvist fremtrukne facadepartier i træ og glas.</p> <p>Projektet er i fuld overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Det af sælger udarbejdede salgsmateriale vedlægges til illustration af projektet.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006:</p> <p>Til efterretning.</p>

	Eventuelt
Sag nr. 27	
Sagsfremstilling:	
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006:</p> <p>Intet.</p>