

FREDERIKSSUND KOMMUNE
PLAN- OG MILJØUDVALG

Dagsorden for møde i
PLAN- OG MILJØUDVALGET
tirsdag den 27. februar 1990 kl. 13.30
i udvalgsværelset på teknisk forvaltning
Islebjerggård, Heimdalsvej 6.

Mødet påbegyndt kl. 13³⁰

Mødet hævet kl. 17⁰⁰

Fraværende: John Eriks med anmeldt forfald

Iøvrigt deltog: Martin Arriis, Bert Henriksen.
Mogens Rasmussen, Birgit Bladsen.

Plan- og Miljøudvalgets møde den 27. februar 1990

Indholdsfortegnelse:

Generelle sager:

Sag nr. 22 - NBG
Udvalget besøger afdelingerne

Sag nr. 23 - NBG -
§ 17.4-udvalg vedr. handlingsprogram for byudvikling

Byggesager:

Sag nr. 24 - SK/vt - J.nr. B. 290/85
Politianmeldelse, Rådhuskroen

Plansager:

Sag nr. 25 - OL/rk - J.nr. 01.02P16/54
Forslag til lokalplan nr. 54 for en klyngehusbebyggelse på Frejasvej

Sag nr. 26 - OL/rk - J.nr. 01.04G01/342
Udstykningsansøgning i Ll. Rørbæk,

Sag nr. 27 - NBG - J.nr. 01.92P16/52
Erhvervsområdet Strandvangen. Udvidelse af den maksimale grundstørrelse

Miljøsager:

Sag nr. 28 - OFO/gh - J.nr. 13.02G01
Politianmeldelse for ikke at have efterkommet påbud om oprensning og
plombering af drikkevandsbrønd på ejendommen + kompetence

Sag nr. 29 - OFO/ - J.nr. 09.01G01/542
Tilladelse til afledning af spildevand fra projekteret olieudskiller
fra Citroén-værksted på ejendommen + kompetence

Sag nr. 30 - OFO/ - J.nr. 13.02P21
Eventuel justering af investeringsoversigten i den af byrådet vedtagne
vandforsyningsplan for Frederikssund kommune

Sag nr. 31 - Sager afgjort af formanden

Sag nr. 32 - Eventuelt

Teknisk forvaltning den 22. februar 1989

Niels Boje Groth

Sag nr. 22
PMU-møde den 27. februar 1990
NBG

Sag nr. 22

Udvalget besøger afdelingerne i teknisk forvaltning

Rundgang i huset, hvor udvalget får lejlighed til at træffe forvaltningens medarbejdere, se huset og danne sig et indtryk af hvad der arbejdes med.

*Besøg i forvaltningens
afdelinger*

Sag nr. 23
PMU-møde den 27. februar 1990
NBC

Sag nr. 23

Handlingsplan for de kommende års udvikling på de centralt beliggende arealer i Frederikssund. Forslag til nedsættelse af et § 17.4-udvalg.

I forlængelse af udvalgets drøftelser om de kommende års byudviklingsmuligheder i Frederikssund på udvalgets seminar den 2.-3. februar 1990 har formanden den 7.2.1990 fremsendt et forslag til nedsættelse af et § 17.4-udvalg med det formål at udarbejde en udviklingsplan for de centralt beliggende arealer i Frederikssund by.

Forslaget vedlægges.

Indstilling

Det indstilles at "Forslag til nedsættelse af et § 17.4 udvalg vedrørende strategi for Frederikssunds byudvikling" af 7.2.1990 tiltrædes, og at forslaget fremsendes med anbefaling til byrådet.

PMU's beslutning:

Udvalget besluttede, et udvalg selv fremsender med et oplæg til byudviklingsmuligheder, hvorefter det samlede byråd indkaldes til en temadag.

Politianmeldelse, Rådhuskroen

Indretning af hotel og restauration, Østergade nr. 1, Tuborggården.

Byggesagen startede i 1985. I 1986 godkendte man hotelafdelingen med flugtveje dimensioneret til max. 10 sovepladser. Ved et garantieftersyn den 9.9.1987 konstaterede man imidlertid, at hotelafdelingen var indrettet med 18 sovepladser.

I henhold til bygningsreglementet skal soverumsafsnit med mere end 10 sovepladser have 2 flugtveje, der uafhængig af hinanden fører til terræn i det fri.

Hovedtrappen udgjorde den ene flugtvej, medens den sekundære flugtvej var udført med en udfoldelig stige. En udfoldelig stige er ikke godkendt som flugtvej, idet den ikke kan benyttes af personer, hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat. Disse personer vil være prisgivet, hvis hovedtrappen er spærret af røg.

Bygherren hævder, at kommunen har godkendt stigen som flugtvej.

Det kan ikke udelukkes, at den tidligere bygningsinspektør har drøftet en dispensationsmulighed med bygherren, men det fremgår ikke af sagens akter, og der er ikke meddelt dispensation.

Bygherren har ej heller kunnet dokumentere sin påstand.

Gennem den forløbne tid har der været forhandlet med bygherrens rådgiver om en mulig løsning af problemet. Sagen har endvidere været indbragt som klage til Frederiksborg Amt. Amtet har afvist at behandle sagen, da byrådets afgørelse ikke havde almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klager. Endelig har sagen været behandlet adskillige gange i ejendomsudvalget, som sidst besluttede at nedlægge påbud om lovliggørelse af flugtvejsforholdene.

Trods påbud og gentagne rykkerskrivelser har bygherren endnu ikke bragt forholdene i orden.

Sagen står nu foran en politianmeldelse og bygherren har i den anledning ansøgt om at sagen stilles i bero, indtil bygherrens forhandlinger med sin totalentreprenør har fundet sted.

Lovgrundlag:

Bygningsreglement BR 82 kap. 6.10.1, stk. 2 og 6.10.4 stk. 1 om flugtveje i hoteller samt kap. 6.5.1. og kap. 4.2 om flugtvejes udformning.

Bilag:

- Advokat Frederik Bruhn-Petersen's skrivelse af 12.2.1990
- Bygningsinspektoratets referat af 28.3.1988.

Det indstilles, at bygherren anmeldes til politiet.

PMU's beslutning:

Modstøtningen vedtaget

Matr. nr.: 37 a Frederikssund bygrunde
Beliggenhed: Østergade 1
Ejer: I/S Tuborggården
Bygherre: Samme

Sag nr. 25
PMU-møde den 27. februar 1990
CC/rk

Sag nr. 25

Forslag til lokalplan nr. 54 for en klyngehusbebyggelse på _____.

Tidligere sag, FE nr. 90 den 11. oktober 1989
BY nr.154 den 14. november 1989

Byrådet vedtog den 14. november 1989 at fremlægge lokalplanforslag nr. 54 for en klyngehusbebyggelse på Frejasvej.

Lokalplanforslaget har været offentligt forelagt fra den 25. november 1989 til den 20. januar 1990 ialt i 8 uger.

Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet 4 kommentarer/indsigelser til lokalplanforslaget:

1. HT:
Ingen bemærkninger.
 2. Hovedstadsrådet:
Oplyser at Plan- og miljøforvaltningen har videresendt sagsmaterialet til Frederiksborg amtskommune, som efter den 1. januar 1990 varetager de regionplanmæssige opgaver.
 3. Færggården:
Ingen bemærkninger
 4. Grundejerforeningen "Klinteparken":
Grundejerforeningen gør indsigelser mod:
 - a. §3, stk. 1. Foreslår 2. afsnit tilføjet med -"og ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på egen ejendom".
 - b. §6, stk. 2 angående fællesantenneanlæg. Der er ikke fællesantenneanlæg i området, og der foreslås tilføjet følgende i §8, stk. 10: "Antenner må opsættes synlige fra vejene. Parabolere må ikke være synlige fra vejen eller nabogrund".
 - c. §7, stk. 2. Det skal fremgå, at det er for det samlede område, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40.
 - d. §9, stk. 3. Foreslår 2. afsnit ændret til:
"Generalforsamlingen kan dog beslutte at hegne mod tredjemands ejendom med træhegn".
- ./. Bilag: Lokalplan nr. 54 med forslag til rettelser ifølge indstillingen.

Det indstilles, at lokalplanforslaget indstilles til byrådets endelige godkendelse med følgende bemærkninger:

Indsigelse nr. 4

Punkt a. imødekommes og tilføjelsen indskrives i §3, stk. 1.

Punkt b. kan ikke imødekommes. §6 stk. 2 omformuleres til:

Bebyggelsen skal tilsluttes fællesantenneanlæg. Indtil tilslutning til anlægget kan der kun med byrådets særlige tilladelse etableres andre udvendige antenner. Ved antenne forstås enhver form for antenneudstyr til radio, telefon og TV, herunder parabol- og piskantener.

Punkt c. imødekommes ved at lade bebyggelsesprocenten udgå, og de mulige udbygningsmuligheder for tilbygninger, carporte og udhuse fastlægges i §7.

Punkt d. imødekommes ved at præcisere i §9, stk. 3, at det er mod nordlig skel, at generalforsamlingen kan hegne med træhegn.

PMU's beslutning:

Udvalget besluttede, at indskille lokalplanen til byrådets endelige vedtagelse.

Sag nr. 26
PMU-møde den 27. februar 1990.
IJ,OL/rk

Sag nr. 26

Ansøgning om udstykning i Ll. Rørbæk,

Tidligere sag, nr. 84 den 6. september 1989.

Udvalget for faste ejendomme vedtog den 6. september 1989, at man ville fremlægge et forslag til udstykning efter reglerne i medfør af by- og landzonenloven §9. Forslaget har været offentligt fremlagt fra den 18. december 1989 til den 20. januar 1990.

Der er modtaget 3 indsigelser mod udstykningen, den ene af indsigelserne er en fælles indsigelse fra 23 beboere i Ll. Rørbæk.

Der er fra fremsendt en indsigelse til Miljøankenævnet. Indsigelsen skal videresendes, såfremt udvalget tiltræder udstykningsforslaget.

Indsigelserne bygger på, at man er imod en yderligere udbygning i Ll. Rørbæk, og at man er betænkelig ved, at der placeres nye boliger i tilknytning til aktive landbrugsejendomme.

Forvaltningen skønner, at der ikke er planlægningsmæssige grunde, der taler hverken for eller imod en udstykning som ansøgt.

Udfra de modtagne indsigelser erfares det, at der er en stor lokal interesse imod en udbygning i Ll. Rørbæk. Et afslag på ansøgningen om udstykning og bebyggelse vil betyde, at der træffes en principbeslutning om, at der ikke kan udbygges yderligere i Ll. Rørbæk, en beslutning der bør følges op af en bevarende lokalplan.

Indstilling: Det indstilles, at der ikke meddeles tilladelse til udstykning, og at der udarbejdes en bevarende lokalplan for Ll. Rørbæk.

PMU's beslutning:

Indstillingen medtages

Erhvervsområdet Strandvangen. Udvidelse af den maksimale grundstørrelse.

Erhvervsområdet Strandvangen er udstykket efter retningslinier fastlagt i lokalplan nr. 52. Udstykningen blev etableret i 1989 for at afhjælpe kommunens akutte mangel på ledige erhvervsbyggegrunde. Under hensyn til områdets karakter blev området udlagt til "erhverv som følgende: værksteds-, håndværks-, engros-, lager- og servicevirksomhed eller lettere industri, forretning og administration."

For udstykningen blev fastlagt, at "Ingen grund må udstykkes mindre end 1200 m² eller større end 5000 m² uden byrådets særlige tilladelse." (her fremhævet)

Kommunen har modtaget forespørgsler om udstykning af erhvervsgrunde i området på op til 10.000 m². Der er i området solgt 3 grunde. Med den beliggenhed, de har, vil der på de resterende arealer kun kunne udstykkes een så stor grund. I betragtning af, at kommunen ikke råder over andre erhvervsarealer, er der et behov for at overveje, om der kan gives tilladelse til at udstykke een eller flere grunde, der overstiger den angivne maksimalstørrelse.

En tilladelse til at overskride maksimalstørrelsen vil normalt være ubetænkelig, når der ikke herved åbnes adgang for opførelse af virksomheder, der er i strid med lokalplanens anvendelsesformål, jvf de ovenfor citerede erhvervstyper.

Indstilling

Med det formål at fremme forhandlinger om grundsalg i erhvervsområdet Strandvangen indstilles, at formanden bemyndiges til i de enkelte tilfælde at meddele tilladelser vedrørende grundstørrelser mindre end 1200 m² eller større end 5000 m² når det sker under iagttagelse af lokalplanens formålsbestemmelser.

PMU's beslutning:

Indstillingen vedtages

Sag nr. 28
PMU-møde den 27. februar 1990
OFO/gh

Sag nr. 28

Politianmeldelse for ikke at have efterkommet påbud om oprensning og plombering af drikkevandsbrønd på ejendommen .

Ultimo 1987 fik den ovennævnte ejendom kommunal vandforsyning, hvorfor miljøudvalgsformanden med beføjelse i vandforsyningslovens § 36 den 1. november 1989 meddelte påbud om, at ejendommens drikkevandsbrønd skulle oprenses og plomberes inden 1 måned fra samme dato.

Påbuddet var varslet ved skrivelse af 29. september 1989.

11. januar 1990 meddelte miljøafdelingen , at man havde konstateret, at påbuddet ikke var efterkommet, hvorfor man forventede, at dette skete inden 14 dage fra samme dato.

Man udtalte, at såfremt påbuddet ikke var efterkommet inden denne dato, ville man indstille til udvalget, at politimesteren anmodes om at rejse tiltale i sagen.

De kommunale Værker har den 6. februar 1990 oplyst, at påbuddet fortsat ikke er efterkommet.

Tilsvarende sager, generelt:

Krav om lukning af private forsyninger:

Vandforsyningslovens § 36 fastsætter:

"Medfører bortfaldet af en tilladelse til indvinding, at en vandforsyningsbrønd eller -boring bliver overflødig, eller har ejendommen samtidig en anden vandforsyning, som i det væsentlige kan erstatte forsyningen fra brønden eller boringen, kan kommunalbestyrelsen eller amtsrådet påbyde, at brønden tilkastes eller boringen lukkes. Miljøministeren kan give regler om fremgangsmåden ved tilkastning og lukning."

Afgørelser efter bestemmelsen kan ikke påklages, men alene prøves ved domstolene.

Siden vandforsyningslovens tilvejeblivelse har man i Frederikssund kommune hidtil administreret disse bestemmelser således, at såfremt en privat brønd eller boring blev erstattet med vand fra en almen vandforsyning, blev der stillet krav om, at den private forsyning skulle oprenses og plomberes.

Argumenterne for denne praksis har været:

Ændring af en ejendoms vandforsyningsforhold skyldes hovedsageligt, at ejendommens egen vandforsyning er forurennet.

En bibeholdelse af en privat, forurenede forsyning rummer derfor risiko for, at denne forurening enten breder sig til indvindingsområdet for andre forsyninger eller til overfladevand med vandkvalitetsønsker.

Stort set samtlige husstande tilsluttet hovedvandværket er forsynet med vandmålere.

Dette skyldes dels ønsket om en retfærdig afregningsform og dels ønsket om en offentlig kontrol med vandforbruget, således at der kan skrives ind ved overforbrug.

Miljøministeren har den 31. oktober 1989 godkendt den regionale vandindvindingsplan for hovedstadsregionen 1985-1997.

Planen fastsætter blandt andet, at vandforbruget skal reduceres markant, at samtlige ejendomme skal forsynes med målere, samt at havevanding bør forbydes.

- ./.
- Til udvalget orientering vedlægges Hovedstadsrådets folder vedrørende vandindvindingsplanen.

Med baggrund i ovennævnte har man fundet, at private forsyninger bør lukkes, når disse erstattes af vand fra almene forsyninger, idet alene den offentlige kontrol med vandforbruget for en ejendom med både privat og almen forsyning vil kræve ressourcer, der p.t. ikke rådes over og heller ikke vil kunne rådes over i fremtiden.

Generelt forløb af sagen vedrørende påbud om lukning af private forsyninger:

Som ovennævnt beskrevet opstår ovennævnte sager efter ejeren har modtaget og opfyldt påbud om etablering af en ny forsyning på eller til ejendommen.

Dialogen må derfor siges at "være lidt anstrengt", idet det nye påbud medfører, at ejeren skal afholde yderligere ca. 2.000 kr. i udgifter.

Ca. 90% af påbuddene efterkommes umiddelbart. Ca. 9% af påbuddene efterkommes, når der trues med politianmeldelse og ca. 0,9% efterkommes, når politianmeldelsen indgives.

Kun 0,1% efterkommes først, når der er afsagt dom i sagen.

Frederikssund kommune er ikke blevet underkendt ved domstolene i disse sager.

Indstilling:

- ./.
1. Politimesteren anmodes om at rejse tiltale mod , som vedlagte forslag udviser.
 2. Miljøafdelingen bemyndiges til at afgøre sager vedrørende forsyninger, der kan erstattes af vand fra almene forsyninger, som ovennævnte gældende praksis udviser.

3. Plan- og miljøudvalgsformanden bemyndiges til at afgøre, hvorvidt der rejses tiltale i sagsområdet.

Indskællingen udlægges

Matr.nr. 5 h Oppe Sundby by, Oppe Sundby
Beliggende :
Ejer:

Sag nr. 29
PMU-møde den 27. februar 1990
OFO/gh

Sag nr. 29

Tilladelse til afledning af spildevand fra projekteret olieudskillere fra Citroén-værksted på ejendommen .

har på vegne af ejeren fremsendt projekt til forbedring af spildevandsafledningen på den ovennævnte ejendom.

2 afløb fra værkstedet med spildevand med højt olieindhold er hidtil tilledt kloaksystemet uden at gå igennem en olieudskillere. Det ene afløb benyttes til motorvask. Der benyttes koldaffedningsmidler og højtryksspuling med koldt vand.

Miljøafdelingens forslag til tilladelse i medfør af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 248 af 15. maj 1986 om tilførsel af spildevand til vandløb, søer eller havet m.v. § 13 vedlægges.

Miljøafdelingen er bekendt med, at Miljøstyrelsen har iværksat en række forskningsprojekter på grund af konstaterede problemer med effektiviteten af olieudskillere.

Når disse projekter er afsluttet, vil det måske blive nødvendigt at revidere de tilladelser, der er givet til udledning af spildevand fra olieudskillere.

Problemet er, at man er blevet opmærksom på, at ved brug af koldaffedningsmidler (hvor hovedbestanddelen er petroleum), bringes olien i en så stabil emulsion, at olien ikke når at blive udskilt i olieudskilleren. Det samme sker ved brug af varmaffedningsmidler (sæber) og ved højtryksspuling og hedtvandsrensning. Der findes i dag ikke en type af sæbe eller rensningsmetode, der effektivt renses for olie, uden at den samtidigt mindsker olieudskillerens effektivitet.

Der arbejdes på at vurdere, om det er hensigtsmæssigt at stille skærpede krav til olieudskillere, at stille krav til de anvendte vaskemetoder eller om kravene til rensningsgraden bør lempes.

Der findes idag ikke tilstrækkelig grundlag til at vurdere, om det er forsvarligt af hensyn til rensningsanlæg og recipient at lempe kravet til rensningsgraden.

En mulighed er, at der stilles krav om, at spildevandet opsamles og bortskaffes som olieaffald.

Indstilling:

Forslaget godkendes.

Miljøafdelingen bemyndiges til at meddele tilladelser til udledning af spildevand fra olieudskillere. Når de igangværende projekter har nået tilstrækkelige resultater, forelægges det udvalget for drøftelse af en revision af retningslinierne for tilladelserne.

PMU's beslutning:

Sagen udsendes

Sag nr. 30
PMU-møde den 27. februar 1990
OFO/GH

Sag nr. 30

Eventuel justering af investeringsoversigten i den af byrådet vedtagne vandforsyningsplan for Frederikssund kommune.

- ./ Der vedlægges miljøafdelingens referat af 15. februar 1990 af et møde den 14. februar 1990 mellem repræsentanter fra Græse Vandværk I/S, De kommunale Værker og miljøafdelingen for drøftelse af den kommende vandforsyning af ejendommene

Som det fremgår af referatet er der et stort behov for at revurdere investeringsoversigten i vandforsyningsplanen.

har den 19. februar 1990 oplyst miljøafdelingen, at samtlige 4 ejendomme på Præstemarken ønsker indlagt vand fra hovedvandværket nu.

Det skal derfor indstilles, at Kemp & Lauritzen A/S anmodes om at fremkomme med et prisfastsat forslag til beslutningsgrundlag for en revurdering af investeringsoversigten.

Teknisk udvalg og plan- og miljøudvalget vil dags dato behandle dette dagsordenspunkt.

PMU's beslutning:

Indstillingen vedlægges.

Sag nr. 31
PMU-møde den 27. februar 1990

Sag nr. 31

Sager afgjort af formand og administration.

Til efterbehandling

Eventuelt

PMU's beslutning:

De tekniske Medlemmer
redegjorde for Bygge-
styrelsens kvaler for
skallet byggeri



-Morten-



Birgit Bladsen