

# FREDERIKSSUND KOMMUNE



## UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

9. januar 2006 kl. 14.00

i mødelokale udvalgsværelset

<b>Mødedeltagere:</b>	<b>Anette Lauge Jensen</b> , Finn Vester, Kurt Jensen, Henning Romme, Stefan G. Rasmussen.
<b>Fraværende:</b>	
	Kurt Jensen forlod mødet efter punkt. 7
<b>Mødet slut:</b>	Mødet sluttede kl. 16.50
	Anette Lauge Jensen (sign.) Finn Vester (sign.)
	Kurt Jensen (sign.) Henning Romme (sign.)
	Stefan G. Rasmussen (sign.)

**Fællesmøde med Teknisk Udvalg fra kl. 14.00 vedr. Tippen, pkt. 1 og Sydkajen, Promenaden, godkendelse af skitseforslag, pkt. 2.**

### Indholdsfortegnelse

#### Åbent møde

##### [Sag nr. 1](#)

Tippen

##### [Sag nr. 2](#)

Sydkajen, Promenaden, godkendelse af skitseforslag

##### [Sag nr. 3](#)

Revideret helhedsplan for Sydbyen, etape 3

##### [Sag nr. 4](#)

Forslag til lokalplan 101 for et boligområde i Sydbyen, etape 2

##### [Sag nr. 5](#)

Endelig godkendelse af Kommuneplantillæg 21 for et boligområde i Sydbyen

**Sag nr. 6**

Lokalplan 100- Sydbyen, etape 1 – endelig vedtagelse

**Sag nr. 7**

Roskildevej 106 – Ombygning af busgarage til boliger samt nybygning af 3 stk. boliger

**Sag nr. 8**

Principiel tilladelse til byggeri på ejendommen – Jernbanegade 30

**Sag nr. 9**

Planopgaver – status og prioritering af opgaver for 2006

**Sag nr. 10**

Forvaltningen orienterer

**Sag nr. 11**

Eventuelt

<b>Sag nr. 1</b>	<b>Tippen</b>
<b>Journal nr.:</b>	08.03.00S05/1609 Projekt nr. 222 045
<b>Sag fra:</b>	
<b>Lovgrundlag:</b>	Naturbeskyttelsesloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>På Teknisk Udvalgs møde den 14. marts 2005, sag nr. 34, besluttede udvalget at der skulle afholdes et fællesmøde med Plan- og Miljøud-valget.</p> <p>På Teknisk Udvalgs møde den 20. september 2004, sag nr. 95 be-sluttede udvalget at placering af møllesten, anker mv. medtages under færdiggørelse af Tippen, eller en anden del af Havnen.</p> <p>Forvaltningen har nu fået udarbejdet 3 forslag til endelig udformning og færdiggørelse af Tippen, jf. vedlagte bilag udarbejdet af Peter Holst Landskab i november 2005. Til forslag C er der udarbejdet en alternativ beplantningsplan. Af forslagene fremgår det hvor møllesten, anker mv. foreslås placeret.</p> <p>Frede Petersen, Ndr. Pakhusvej 19, har fremsendt et brev hvori der foreslås opsat en flagstang på Tippen, der på officielle flagdage skal flage med Dannebrog og på øvrige dage flage med en vimpel hvorpå der f.eks. står "Frederikssund – byen med vind i sejlet". Forvaltningen har på forslag C angivet et forslag til en placering.</p> <p>Forslag C, som forvaltningen vil anbefale, tager udgangspunkt i at skabe et sammenhængende ca. 40 bredt rum imellem de 2 bakker og fri for gennemskæring af stien. Den samlede jordmængde på Tippen bibeholdes som helhed; dog må der påregnes tilkøbt muldjord til afdækning af den nordligste bakke. Dette forslag medfører en max. højde på de 2 bakker på 9,0 m. Forslaget medfører også at der ikke kan deponeres jord på Tippen fra Kanalens etape II. Kanaljorden må derfor deponeres et andet sted, formodentligt på Ørnestensbjerget i Sydbyen. Dette er under afklaring.</p> <p>I forbindelse med færdiggørelse af Tippen skal der fremsendes en ansøgning om dispensation for strandbeskyttelseslinien til</p>

	<p>Frederiks-borg Amt, da der skal udføres anlæg inden for strandbeskyttelseslinien. Det udarbejdede forslag C skal fremsendes til amtet som en del af dispensationsansøgningen.</p> <p>Når dispensation er givet kan Tippen færdigprojekteres og anlægs-bevilling til færdiggørelse søges. Forvaltningen forventer at anlægs-arbejdet kan udføres i august/september 2006.</p> <p>Det er forvaltningens opfattelse at Tippen kan færdiggøres med de afsatte rådighedsbeløb i investeringsoversigten.</p>
<b>Bevilling:</b>	
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	
<b>Bilag:</b>	<p>Tippen – 3 forslag til bearbejdning af landskabet, november 2005. Alternativ beplantningsplan til forslag C. Brev fra Frede Petersen vedr. opsætning af flagstang på Tippen.</p>
<b>Indstilling:</b>	<p>Forvaltningen anbefaler at Plan- og Miljøudvalget godkender at</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tippen færdiggøres jf. forslag C, og</li> <li>2. at beplantningen udføres jf. den alternative beplantningsplan.</li> </ol>
<b>Beslutninger:</b>	<p><b>Plan- og Miljøudvalgets møde 9. januar 2006:</b></p> <p>Udvalget tiltræder pkt. 1. og 2, dog således at kun bænke og granitborner opstilles. Udvalget kan ikke tiltræde opstilling af flagstang på Tippen. De øvrige effekter søges evt. opstillet andre steder i havnen.</p>

<b>Sag nr. 2</b>	<b>Sydkaen, Promenaden, godkendelse af skitseforslag</b>
<b>Journal nr.:</b>	05.04.06G01/6917. Projekt nr. 222029.
<b>Sag fra:</b>	
<b>Lovgrundlag:</b>	Lov om offentlige veje.
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Sagen er genoptaget fra Teknisk Udvalgs møde den 5. december 2005, sag nr. 114, hvor Teknisk Udvalgs besluttede at genoptage sagen til behandling på udvalgets møde i januar 2006 på baggrund af drøftelser med beboerne den 19. december 2005.</p> <p>Der har været afholdt møde i Kulturhuset Elværket den 19. december 2005 med beboere på Nordkajen, Østkajen og Sydkajen, Skipper-lauget, Teknisk Udvalg samt Plan- og Miljøudvalget vedr. promenade-projektet.</p> <p>På mødet blev projektet samt tidsplan herfor gennemgået. Fra beboerne var der en række spørgsmål og kommentarer til det udarbejdede projekt. På baggrund heraf er der nu udarbejdet et revideret skits-projekt.</p> <p>Skitseforslaget for Promenaden er udarbejdet med følgende hovedelementer:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Afvanding.</li> <li>2. Asfaltbelægning.</li> <li>3. Træbelægning.</li> <li>4. Græsbelægning.</li> <li>5. Belysning.</li> <li>6. Apterling.</li> <li>7. Forsyning til skibe.</li> </ol>

	<p>8. Beplantning. 9. Adgangsforhold.</p> <p>På den reviderede plantegning er der vist trin som afslutning af træ-dækket mod øst og en rampe som afslutning af trædækket mod vest. Forvaltningen foreslår at trin og rampe ikke udføres for at minimere trafikken på trædækket.</p> <p>Anlæg af Promenaden forventes startet primo april 2006, med en forventet anlægsperiode på ca. 4 mdr. Entreprenørarbejdet vil blive planlagt således at arealet imellem vandrenden og kajkanten bliver færdiggjort først og kan tages i brug fra ca. medio juni 2006. Trædækket forventes først færdiganlagt til medio august 2006.</p> <p>Forvaltningen vil gennemgå skitseforslaget på udvalgsmødet.</p>
<b>Bevilling:</b>	Til anlæg af Promenaden resterer der et ikke frigivet rådighedsbeløb på i alt kr. 4.467.000.
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	-
<b>Bilag:</b>	Referat fra møde med beboere på Havnen vedr. promenadeprojektet den 19. december 2005, herunder projekt og tidsplan i PowerPoint. Revideret plantegning af Promenaden. Revideret tværsnit af trædækket.
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender det reviderede skitseforslag for Promenaden på Sydkajen.
<b>Beslutninger:</b>	<p><b>Plan- og Miljøudvalgets møde 9. januar 2006:</b></p> <p>Kurt Jensen, Anette Lauge Jensen og Finn Vester ønsker at trædækket, der er reduceret med ca. 2,25 m, reduceres med 0,50 mindre. Rampe og trappe ønskes bevaret.</p> <p>Henning Romme og Stefan G. Rasmussen tiltræder forvaltningens indstilling, idet de mener, at det til fulde indfrier de funktionelle og æstetiske krav til løsninger.</p> <p>Udvalget tiltrådte de øvrige punkter i indstilling i enighed.</p> <p>På Havneområdet ønsker udvalget at der opsættes standere med hundeposer.</p>

<b>Sag nr. 3</b>	<b>Revideret helhedsplan for Sydbyen, etape 3</b>
<b>Journal nr.:</b>	13.06.04G01/3842/kar
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Naturbeskyttelsesloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>I den godkendte helhedsplan for Sydbyen forudsættes området vest for Marbækvej – etape 3 - bebygget med parcelhuse, række- og dobbelt-huse samt gårdhuse. Den vestligste boligvej overskrider strandbeskyttelseslinien.</p> <p>Teknisk Forvaltning har ansøgt Skov - og Naturstyrelsen om dispensation fra strandbeskyttelseslinien og har haft lejlighed til</p>

	<p>at uddybe de-taljer i sagen på møde i styrelsen. Det har imidlertid ikke været muligt at opnå den ønskede dispensation.</p> <p>Økonomiudvalget blev orienteret om sagen på møde d. 5. december 2005. Teknisk Forvaltning har efterfølgende fået udarbejdet en revideret helhedsplan for området vest for Marbækvej.</p> <p>Som et resultat af trafiksikkerhedsrevisionen er Marbækvejens linie-føring ændret jf. Teknisk Udvalgs beslutning d. 14. november 2005/sag nr. 103. Denne ændring er ligeledes indarbejdet i det nye forslag.</p> <p>Mellem Marbækvej og strandbeskyttelseslinien etableres der fortsat 2 boligveje med en reduceret landskabskile imellem de to veje. Det forudsættes fortsat, at der etableres parcelhuse på stikvejen tættest på vandet. På stikvejen tættest på Marbækvej etableres en blanding af rækkehuse, dobbelthuse og parcelhuse.</p> <p>På begge veje er der fortsat lagt et carportbælte.</p> <p>I forhold til den tidligere godkendte plan er det samlede boligantal for etape 3 reduceret med 3 parcelhuse og 3 dobbelthuse (6 boliger).</p> <p>Planen tilgodeser Frederikssund Kommunes ønske om at skabe så mange boliger som muligt vest for Marbækvej under forudsætning af at helhedsplanens træk fortsat fastholdes.</p> <p>Det bør dog overvejes at udelade carportbæltet på den vestligste boligvej, idet det må forventes, at parcelhusejerne har et ønske om at parkere på egen grund. Hvis carportbæltet fjernes vil landskabskilen mellem de to boligveje kunne gøre bredere.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	
<b>Bilag:</b>	1)Revideret situationsplan 2) etapeplan 3)ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinien 4) afslag fra Skov og Naturstyrelsen
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan – og Miljøudvalget indstiller til Økonomiudvalget, at den reviderede helhedsplan for Sydbyen etape 3 godkendes og indgår som en del af det planmæssige grundlag for udarbejdelse af kommuneplantillæg for Sydbyområdet vest for Marbækvej.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde 9. januar 2006:</b>  Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

<b>Sag nr. 4</b>	<b>Forslag til lokalplan 101 for et boligområde i Sydbyen, etape 2</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/7889 - kar
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	

I 2004 udarbejdede Frederikssund Kommune en helhedsplan for et nyt boligområde i Sydbyen: Helhedsplanen blev godkendt af Byrådet d. 10. februar 2005.

Der er efterfølgende udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 21 for en del af området øst for Marbækvej samt forslag til lokalplan 100 for første etape af boligbebyggelsen ligeledes øst for Marbækvej. Kommuneplantillæg og lokalplanforslag forventes vedtaget endeligt på dette møde.

For realisering af den resterende del af boligområdet øst for Marbækvej, etape 2, skal det nødvendige planmæssige grundlag tilvejebringes. Teknisk Forvaltning har derfor igangsat udarbejdelse af lokalplanforslag 101 i overensstemmelse med kommuneplanforslag 21's bestemmelser.

Lokalplanforslag 101 udlægger området til boligområde med en variation af enfamilieboliger i form af parcelhuse, række- og dobbelthuse samt gårdhuse i 1-2 plan. Området defineres, i lighed med naboområdet omfattet af lokalplanforslag 100, som en grøn havebydel med rumdannende beplantninger langs veje og haver kombineret med landskabskiler, der trækkes ind mellem de 4 boligveje og skaber forbindelse til det åbne land.

Det skal bemærkes, at der afviges fra helhedsplanen på et område, idet der reserveres en boligvej til opførelse af træhuse. Dette tiltag er foranlediget af de mange henvendelser Teknisk Forvaltning til stadighed får fra folk, der ønsker at bygge netop denne type hus. For at sikre en sammenhæng med de øvrige boligveje i kvarteret, stilles der krav om at træhusene opføres som moderne danske træhuse. Denne bestemmelse understøttes af en vejledning indarbejdet i lokalplanens redegørelse.

I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplantillæg 21, der danner grundlag for dette lokalplanforslag, er der udarbejdet en miljøscreening og en egentlig miljøvurdering. Da området er delvist beliggende i kilde-pladszonen er der foreslået ekstra miljømæssige tiltag.

Forvaltningens mål er at:

- at byggeri og ubebyggede areal udføres og behandles så miljømæssigt hensigtsmæssigt som muligt
- den enkelte grundejer opnår en forståelse for forholdet, således at kommunens bestemmelser efterkommes
- Teknisk Forvaltning reelt er i stand til at administrere den model, der vælges.

På den baggrund foreslås følgende afværgeforanstaltninger:

• **Støj:**

Bebyggelsen placeres i en sådan afstand fra Marbækvej, at der ikke opstår støjgener. Der gives mulighed for placering af støjskærme mod banen.

• **Trafik:**

Marbækvejs linieføring udføres i overensstemmelse med den udarbejdede trafiksikkerhedsrevisionsplan, så den kørende trafiks hastighed dæmpes. Der indføres desuden differentierede hastigheder på de sekundære trafikveje og i

	<p>lokalvejsområder. Endelig etableres der sti langs Marbækvej for de bløde trafikanter.</p> <p>• <b>Grundvand:</b> For sikring af de særlige grundvandsinteresser i området føres alt overfladevand (primært vejvand) via et lukket system til regnvands-bassinet ved Strandvangen. Tagvand nedsives på egen grund, idet det sikres, at tage ikke udføres i tagpap eller kobber, således at stoffer af-givet af disse tagbelægninger ikke forekommer. Der etableres desuden vaskepladser til bilvask med olieudskillere, der kobles på ledning til overfladevand.</p> <p>Endelig indskrives der forbud mod brug af nitratholdig gødning samt kemikaliholdige ukrudtsbekæmpelsesmidler i vedtægterne for grundejerforeningen</p> <p>Ved at indskrive bestemmelserne i grundejerforeningens vedtægter tinglyses kommunens miljøkrav på den enkelte ejendom. Kommunen skal godkende grundejerforeningens vedtægter – og er påtaleberettiget. Teknisk Forvaltning vurderer, at denne fremgangs-måde vil være mest hensigtsmæssig at håndtere for såvel grundejer-foreningen som kommunen.</p> <p>Det foreslås desuden, at man Teknisk Forvaltning udarbejder en vejledning til de nye boligejere, der fortæller om områdets historie og de miljømæssige interesse/muligheder, for på den måde at give de nye ejere et ejerskab- og forståelse for området.</p> <p>Afværgeforanstaltningerne er indarbejdet i lokalplanforslaget og vil indgå i byggemodningen.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Lokalplanforslag 101 for et boligområde i Sydbyen, etape 2 Notat vedr. håndhævelse af miljøkrav
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning anbefaler, at Plan – og – Miljøudvalget indstiller til Økonomiudvalget og Byråd, at lokalplanforslag 101 fremlægges i offentlig høring i henhold til Planlovens bestemmelser.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde 9. januar 2006:</b>  Indstillingen anbefales med den ændring at formuleringen side 16, andet afsnit ændres således:  Alternativt kan gårdhusene opføres som træhuse i moderne arkitektur.

<b>Sag nr. 5</b>	<b>Endelig godkendelse af Kommuneplantillæg 21 for et boligområde i Sydbyen</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.15P16/7625/kar
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	På Byrådets møde d. 11. oktober 2005 besluttede man på anbefaling af Plan- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget at fremlægge forslag til Kommuneplantillæg 21 for et nyt

	<p>boligområde i Sydbyen til offentlig høring i henhold til Planlovens bestemmelser.</p> <p>Høringsperioden udløb d. 21. december 2005. Der er indkommet 3 tilkendegivelser og 4 indsigelser.</p> <p><b>HUR</b> har ingen bemærkninger til kommuneplantillægget.</p> <p><b>Frederiksborg Amt/Landskab</b> har ingen bemærkninger til kommuneplantillægget.</p> <p><b>Frederiksborg Amt/Miljø</b> har ingen bemærkninger til kommuneplantillægget.</p> <p><b>Foreningen til Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund</b> fremkommer med bemærkninger om den egentlige udformning af bebyggelsesplanen af Sydbyen. Indsigelsen behandles under dagsordenspunktet vedrørende lokalplan 100, idet det ikke ses at have relevans i forhold til kommuneplantillægget.</p> <p><b>Karen-Magrethe og Ole Olesen, Lerager 77 samt Niels-J. Jakobsen</b> gør indsigelse og bemærkninger vedrørende etablering af støjværn langs S-banen. Indsigelsen behandles under dagsordenspunktet vedrørende lokalplan 100, idet det ikke ses at have relevans i forhold til kommuneplantillægget.</p> <p><b>Grundejerforeningen Strandvangen</b> gør opmærksom på, at Sydby-området benyttes af gæs på træk.</p> <p><b>Grundejerforeningen Strandvangen</b> gør opmærksom på den øgede trafik, som Sydbyen må forventes at generere med miljø- og trafiksikkerhedsproblemer til følge.</p> <p>Indsigelserne fremgår af bilag 1. Indsigelserne giver ikke anledning til at foretage ændringer i kommuneplantillægget.</p> <p>I forhold til oplysninger i tidligere sagsfremstilling, har Teknisk Forvaltning efterfølgende besluttet at føre overfladevand syd om området til fjorden i overensstemmelse med spildevandsplanens bestemmelser.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	1) Oplisting af indsigelser 2) kommuneplantillæg 21
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til Kommuneplantillæg 21 vedtages endeligt.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde 9. januar 2006:</b>  Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

<b>Sag nr. 6</b>	<b>Lokalplan 100- Sydbyen, etape 1 – endelig vedtagelse</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/7626/kar
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven



<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>På Byrådets møde d. 11. oktober 2005 besluttede man på anbefaling af Plan – og Miljøudvalget og Økonomiudvalget at fremlægge forslag til lokalplan 100 for Sydbyen, etape 1 i offentlig høring i henhold til Plan-lovens bestemmelser.</p> <p>Høringsperioden udløb d. 21. december 2005. Der er indkommet 4 tilkendegivelser og 8 indsigelser.</p> <p>Der er foretaget mindre administrative tekniske korrektioner. Disse fremgår af vedlagte lokalplanforslag (bilag 1) som understreget tekst.</p> <p><b>HUR</b> har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.</p> <p><b>Frederiksborg Amt, Landskabsafdelingen</b> har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.</p> <p><b>Frederiksborg Amt, Miljøafdelingen</b>, har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.</p> <p><b>Egns museet Færgedgården</b> har ingen bemærkning til lokalplanforslaget.</p> <p><b>Foreningen for Bygning – og Landskabskultur i Frederikssund</b> fremkommer med bemærkninger om udformning af bebyggelses-planen.</p> <p><b>Karen-Margrethe og Ole Olsen, Lerager 77</b> gør indsigelse mod lokalplanens § 13, stk. 2, der omhandler opsætning af støjværn mod banen.</p> <p><b>Grundejerforeningen Strandvangen</b> gør indsigelse mod lokalplanens § 13, stk. 2, der omhandler opsætning af støjværn mod banen.</p> <p><b>Grundejerforeningen Strandvangen</b> fremkommer med bemærkning om at Sydbyens bebyggelse vil nedsætte herlighedsværdien på ejendommene på Lerager og Stenager.</p> <p><b>Grundejerforeningen Strandvangen</b> fremkommer med bemærkning om, at Sydby-området benyttes af gæs på træk.</p> <p><b>Areaa Ejendomsudvikling</b> gør indsigelse mod lokalplanens § 11, stk. 4 vedrørende bortledning af regn - og overfladevand på de enkelte parceller til faskiner på egen grund.</p> <p><b>Bo og Hanne Pedersen</b> gør indsigelse mod lokalplanens § 9, stk. 1 vedrørende tilladte tagbelægninger.</p> <p><b>Niels-J. Jakobsen, Stenager 36</b> gør indsigelse mod lokalplanens § 13, stk. 2, der omhandler opsætning af støjværn mod banen.</p> <p>Indsigelserne fremgår af bilag 2. Indsigelserne giver ikke anledning til at foretage ændringer i lokalplanforslaget ud over de ovenfor nævnte tekniske korrektioner.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen

<b>Bilag:</b>	1) lokalplanforslag 100 2) skematisk opstilling af indsigelser
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til Lokalplan 100 for Sydbyen etape 1 vedtages endeligt.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde 9. januar 2006:</b> Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

<b>Sag nr. 7</b>	<b>Roskildevej 106 – Ombygning af busgarage til boliger samt nybygning af 3 stk. boliger</b>
<b>Journal nr.:</b>	02.00G01/7988
<b>Sag fra:</b>	
<b>Lovgrundlag:</b>	Byggeloven, planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning har den 28. november 2005 modtaget ansøgning fra Arkitekterne Køge om forhåndsgodkendelse til ombygning af busgarage til 4 boliger samt opførelser af 3 boliger som nybyggeri.</p> <p>Projektet er en videreførelse af en sag fra 1986, hvor bygherre Chris Kristensen fik tilladelse til indretning af 4 nye boliger på grunden.</p> <p>I 2003 ønskede bygherren at benytte sig af byggetilladelsen, som i mellemtiden var blevet forældet samtidig med at lokalplan 83 var vedtaget i 1999. Lokalplan 83 indeholder bestemmelser vedrørende bevaringsværdige bygninger samt begrænsninger i bygningshøjde og bebyggelsesprocent for nybyggeri.</p> <p>Der blev i 2003 afholdt møde mellem bygherre og Teknisk Forvaltning, hvor 2 acceptable alternativer for bebyggelse blev forelagt. Heraf frem-gik bl.a. at en bebyggelsesprocent på 35 kunne accepteres såfremt løsningen samlet set ville være en forbedring af bebyggelsesmiljøet i området. Det nu ansøgte projekt er en bearbejdelse af disse alternativer.</p> <p>I det aktuelle projekt søges om ombygning af ejerlejligheder i den nu-værende garage samt om nyopførelse af ejerlejligheder med stueetage og udnyttet tagetage samt indbyggede hemse.</p> <p>Dette medfører en bebyggelsesprocent på 35, hvilket kræver dispensation fra lokalplan 83 efter naboorientering. I overensstemmelse med lokalplanen etableres der 2 p-pladser pr. bolig og udearealerne gives havekarakter mod Bakkevej.</p> <p>Ifølge lokalplanen skal nybyggeri opføres som et godt eksempel på vor egen tids byggeskik, hvilket søges fastholdt.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Situationsplan, stueplan, 1. sals plan, tværsnit, 3 stk. facadetegninger samt oversigtkort.
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget at der gives principgodkendelse til det ansøgte projekt i form af dispensation fra lokalplan 83 til en bebyggelsesprocent på 35. Dispensationen forelægges dog evt. udvalget igen afhængig af resultatet af naboorienteringen.

<b>Beslutninger:</b>	<p><b>Plan- og Miljøudvalgets møde 9. januar 2006:</b></p> <p>Indstillingen tiltrådt, dog således at sagen forelægges igen hvis der indkommer væsentlige indsigelser.</p>
----------------------	---

<b>Sag nr. 8</b>	<b>Principiel tilladelse til byggeri på ejendommen – Jernbanegade 30</b>
<b>Journal nr.:</b>	02.00G01/7987 – br
<b>Sag fra:</b>	Plan- og Miljøudvalget, den 27. september 2004, sag nr. 104
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven og Lokalplan nr. 30 og 60
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning har fra ejeren af ovennævnte ejendom, Chris Kristensen, modtaget et projekt udarbejdet af arkitekt Hans Maahr med ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af en ny tagetage på eksisterende forhus med ny trappe, samt opførelse af en ny sidebygning med 4 lejligheder på ejendommen.</p> <p>Den ny tagetage på forhuset, vil få huset til at fremtræde i 2½ etage ud mod Jernbanegade.</p> <p>Denne udvidelse af forhuset ses umiddelbart at kunne godkendes i henhold til bestemmelserne i Lokalplan nr. 30, og kan igangsættes efter ansøgning og opnåelse af byggetilladelse, dog er det nødvendigt med dispensation fra følgende bestemmelser i BR 95.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap. 4.2.1, stk. 1, som foreskriver at der i bygninger med 2 etager over stueplan skal installeres mindst en elevator.</li> <li>• Kap. 12.5, stk. 5, som foreskriver der i beboelsesbygninger hvor gulvet i øverste boligenhed ligger mere end 5,50 m over terræn, skal indrettes affaldsskakt.</li> </ul> <p>Skitseforslaget til sidebygning opført i skel mod syd i 2 etager, og indeholder 4 stk. 2 etages lejligheder på i alt ca. 53,0 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der nedrives en eksisterende sidebygning som er beliggende i syd-skellet og allerede beliggende ud over den 20 m byggelinie ud mod Servicegaden, og den nye sidebygningen får fælles væg med en bygning på naboejendommen Jernbanegade 32 som ligger i en afstand af ca. 6 m fra Servicegaden</p> <p>Tilladelse til sidebygningen kræver at der gives dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan nr. 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• § 6, stk. 6.7 til at overskride byggelinien mod Servicegaden.</li> <li>• § 6, stk. 6.3, som foreskriver at side- og bagbygninger må opføres i skel i højst 1½ etage.</li> <li>• § 6, stk. 6.4, til at undlade at etablere de sidste 3 stk. parkeringspladser på ejendommen imod at der indbetales for pladserne til parkeringsfonden.</li> </ul> <p>Projektet bibeholdes en lejlighed på ca. 48 m<sup>2</sup> i en eksisterende bagbygning.</p> <p>På Plan- og Miljøudvalget s møde 27. september 2004 var beslutningen følgende:</p>

	<p>Udvalget tog ikke stilling til de ansøgte dispensationer. Udvalget øn-sker en debat i lokalplanområdet af bebyggelsesprincipper for eje-domme mellem Jernbanegade, Østergade og Servicegaden.</p> <p>Det er nu mere end et år siden at sagen blev behandlet 1. gang med ovennævnte beslutning, og det er endnu ikke taget stilling til hvornår Lokalplanen for Servicegadeområdet skal udarbejdes.</p> <p>Forvaltningen finder ikke at er rimeligt at udsætte behandlingen af denne sag yderligere, medhensivning til at der allerede er givet dispensation som foregriber udarbejdelse af omtalte Lokalplan for Servicegadeområdet.</p> <p>Der vedlægges orientering om verserende og godkendte projekter langs Servicegaden.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Digitalt kort og projekt, ansøgning samt 14 stk. tegninger.
<b>Indstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der gives principiel tilladelse til skitseprojektet som ansøgt.</li> <li>2. at der gives de søgte dispensationer fra BR 95 og Lokalplan nr. 30, på vilkår, at der indbetales kr. 66.926,25 for 3 stk. parkeringspladser til parkeringsfonden.</li> </ol>
<b>Beslutninger:</b>	<p><b>Plan- og Miljøudvalgets møde 9. januar 2006:</b></p> <p>Forvaltningens indstilling tiltrådt.</p>

<b>Sag nr. 9</b>	<b>Planopgaver – status og prioritering af opgaver for 2006</b>
<b>Journal nr.:</b>	00.01.A14/2564
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Teknisk forvaltning har udarbejdet notat af 3. januar 2006 ”Planlægnings-opgaver – status for 2005 og forslag til prioritering for 2006”, som redegør for det forløbne års planlægningsarbejde og foreslår prioritering af det kommende års opgaver.</p> <p>I henhold til styrelsesvedtægten har Økonomiudvalget ansvaret for kommuneplanlægningen og for en samordnet løsning af kommunens planlægningsopgaver, mens Plan- og Miljøudvalget har ansvaret for lokalplanlægningen. Det betyder, at opgaverne 5-13 i forslaget til prioritering af planopgaver ligger indenfor Plan- og Miljøudvalgets kompetenceområde.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Notat ”Planlægningsopgaver – status for 2005 og forslag til prioritering for 2006” af 3. jan. 2006.
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender den foreslåede prioritering af opgaverne 5-13.

<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde 9. januar 2006:</b>  Forvaltningens indstilling tiltrådt.
----------------------	---

<b>Sag nr. 10</b>	<b>Forvaltningen orienterer</b>
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>1. <b>Dalvejen 1. Dom vedrørende ulovligt opsat pavillion.</b> 01.03.03G01/6871 - cnl</p> <p>Den 22. februar 2005 politianmeldte Frederikssund Kommune ejeren af ejendommen Dalvejen 1 for ulovlig opførelse af en træpavillion i landzone. Der er den 14. december afsagt dom i sagen.</p> <p>Domme er som følger:</p> <p>Tiltalte Lis Kirsten Egedal Hansen skal betale en bøde på kr. 5.000 kr. Forvandlingsstraffen er 8 dages fængsel. Tiltalte betaler sagens omkostninger.</p> <p>Der fastsættes fortløbende tvangsbøder på 1.000 kr. pr. påbegyndte uge fra den 1. marts 2006, der fastsættes som frist til lovliggørelse af forholdet.</p> <p>Ejeren af Dalvejen 1 er også politianmeldt for indretning af et køkken til mad ud af huset uden zonetilladelse. Sagen ligger i øjeblikket hos Frederikssund politi, som på telefon har oplyst at den vil blive sendt til retten inden for ca. 14 dage. Forvaltningen forventer snarest derefter at blive indkaldt til et retsmøde.</p> <p>2. <b>Mågevej 15. Opførelse af en tilbygning med tagetage</b> 02.00G01/3604 – br</p> <p>På Plan- og Miljøudvalgsmødet den 3. juni 2004, sag nr. 70, blev det besluttet at tilladelsen jf. Lokalplan nr. 60 nægtes, med henvisning til at den ansøgte tagkonstruktion ikke tager hensyn til den eksisterende bungalow byggeskik og stil, og heller ikke, i forhold til den omkring-liggende bebyggelse, sikrer et sammenhængende bybillede.</p> <p>Ejeren klagede den 16. september 2004 til Naturklagenævnet over denne afgørelse, og efter behandling af sagen har Naturklagenævnet i afgørelsen blandt andet udtalt:</p> <p>Naturklagenævnet finder herefter ikke, at kommunen har tilsidesat den almindelige forvaltningsretslige lighedssættning. Endvidere har kommunen haft hjemmel i lokalplanen til at træffe den påklagede afgørelse, og der kan derfor ikke gives medhold i klagen.</p> <p>Naturklagenævnets afgørelse vedlægges som bilag.</p>

	<p>3.  <b>Renseanlæg 2004</b>  06.03.00K08/3636vav</p> <p>Frederiksborg Amt fører tilsyn med udledningen af spildevand fra de renselanlæg, som er i amtet. På baggrund af disse tilsyn udarbejdes en rapport: "Tilsyn med kommunale renselanlæg 2004", samt folderen renselanlæg 2004.</p> <p>I 2004 har 18 ud af 46 renselanlæg overholdt alle krav i de udledningstilladelser, som gælder for renselanlæggene.</p> <p>Frederikssund renselanlæg har set over hele året overholdt udlederkravene.</p> <p>Bilag: Folder om renselanlæg 2004, Frederiksborg Amt.</p>
<b>Beslutninger:</b>	<p><b>Plan- og Miljøudvalgets møde 9. januar 2006:</b></p> <p>Punkt 1 og 2 blev taget til efterretning.  Punkt 3 er udsat til næste møde.</p>

<b>Sag nr. 11</b>	<b>Eventuelt</b>
<b>Sagsfremstilling:</b>	
<b>Beslutninger:</b>	Intet.