



Beslutninger: Teknik og Miljø Udvalget den 16. september 2002 kl. 15.00 i Raadsalen

Fraværende: John Schmidt Andersen

Indhold

154. Forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1997-2008, vedr. Slangerupgård.	233
155. Forslag til lokalplan nr. 60, for et nyt boligområde ved Slangerupgård.	234
156. Tilladelse til udledning af processpildevand fra slagteri på Fabriksvangen 27.	236
157. Møllehaven storparcel 5. Godkendelse af situationsplan.	237
Eventuelt	238

154. Forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1997-2008, vedr.

Slangerupgård.

Sagsnr.: 100008217

rier

Indledning

Slangerup Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan for Slangerupgård.

Lokalplanen er udarbejdet for muliggøre ombygning af den eksisterende Slangerupgård samt opførelse af yderligere rækkehusbebyggelse på ejendommen.

I Kommuneplan 1997-2008 for Slangerup Kommune er området omfattet af kommuneplanramme S.D.2, der fastlægger området til offentlige formål (skoler, børneinstitution, idrætshal og hal)

Det fremgår af bestemmelserne at:

- Slangerupgårds hovedhus, udlænger og park skal bevares
- Bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40
- Bebyggelsens etageantal ikke må overstige 2 og bygningshøjden ikke må overstige 10 m.

Da projektet tillader en delvis nedrivning af Slangerupgård, og da områdets anvendelse udlægges til boligområde er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen for at ajourføre plangrundlaget for lokalplanlægning i området.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med forslag til Lokalplan 60. Tillægget indebærer en ajourføring af plangrundlaget, ved at område S.D.2 udgår og erstattes af et nyt område S.B.22.

For rammeområde S.B.22 gælder følgende bestemmelser:



Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende lokale institutioner og kollektive anlæg (børneinstitutioner, varmecentral m.v.)
- b. at bebyggelsesprocenten under ét for område S.B.22 ikke overstiger 35,
- c. at bebyggelsen i område S.B.22 ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage og at højden ikke overstiger 8,5 meter,
- d. at der i området sikres et støjniveau under 55 dB(A) ved primære opholdsarealer ved hjælp af støjafskærmning mod Strandstræde.

Med vedtagelse af forslaget, fremlægges kommuneplantillægget i 8 uger fra den 24. september 2002 til og med den 18. november 2002.

Se bilag: Forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1997-2008.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at forslaget til kommuneplantillægget kan vedtages til offentliggørelse, ændringerne er af underordnet betydning i forhold til den samlede kommuneplan.

Forslag til beslutning

Det indstilles, at anbefale overfor Økonomiudvalget og Byrådet at forslaget til Kommuneplantillæg nr. 6 godkendes til offentliggørelse i henhold til planlovens kapitel 6.

Teknik og Miljø Udvalget den 16. september 2002

Anbefales

155. Forslag til lokalplan nr. 60, for et nyt boligområde ved Slangerupgård.

Sagsnr.: 100007723

rier

Indledning

Boligselskabet Lejerbo har afgivet tilbud til Slangerup Kommune om køb af Slangerupgård. Lejerbo ønsker at etablere 45 boliger på ejendommen, dels i den delvist bevarede Slangerupgård, dels i nye 1 etages rækkehuse i områdets vestlige del.

Området er omfattet af lokalplan 13.1. Den fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål (boliger og administration, institution og lign.)

For at muliggøre etablering af 45 boliger på ejendommen kræves der udarbejdet ny lokalplan for området.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der ligeledes udarbejdet tillæg til kommuneplan 1997-2008, der ændrer rammebestemmelserne for området således at området overgår fra offentligt formål til boligområde.



Sagsfremstilling

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen udlægger området til tæt lav boligbebyggelse. Planen muliggør at der kan opføres 45 boliger, dels i den delvist bevarede Slangerupgård, dels i nye 1 etagers rækkehuse i områdets vestlige del. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.

Projektet der ligger til grund for lokalplanen er udarbejdet af Tegnestuen Møllestræde A/S for Lejerbo.

Lokalplanen fastlægger at den sydlige del af Slangerupgård ikke må nedrives uden byrådets tilladelse. Den nordlige del kan fornys med bebyggelse med taghældning, facadehøjde og tagrygning som den bevarede del af Slangerupgård. Nye rækkehuse må kun opføres i en etage med en taghældning på mellem 20 og 30 grader med en maksimal bygningshøjde på 6,5 m. Bebyggelsens facader skal være i gule tegl, som vandskuret eller pudset murværk indfarvet i gul mørtel, som den bevarede del af Slangerupgård.

Mindre facadepartier på rækkehusene i byggefelt II kan fremstå med blank murværk i gule tegl.

Tage skal dækkes med skifergrå cementtagsten eller skifergrå bølgeeternit.

Vejadgang til ejendommen må ske fra Slangerupgårdsvej og Strandstræde (dog må der ikke ske udkørsel til Strandstræde). Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig. Pladserne øst for det gamle stuehus skal placeres under hensyntagen til de bevaringsværdige træer (overvejende kastanie). Dette kan ske ved at skabe størst mulig afstand fra træer til p-anlægget og ved at lave en grusparkeringsplads, hvor kun muldlaget afrømmes.

Der udlægges fælles opholdsarealer mod syd.

En støjberegning på trafikstøjen fra Strandstræde viser at de primære opholdsarealer ved de nederste rækkehuse vil blive belastet med støj fra Strandstræde, med et støjniveau der ligger over det tilladte.

Inden boligerne kan tages i brug skal det sikres at der foretages støjdæmpning iht.

Miljøstyrelsen Vejledning nr. 3/1984, vedrørende Trafikstøj i Boligområder.

Se bilag: Lokalplan nr. 60, forslag
Kortbilag 1, kortbilag 2, kortbilag 3

Lokalplanforslaget fremlægges ved godkendelsen til offentlig høring i perioden fra d. 24. september 2002 til d. 18. november 2002. Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget kan der ikke gives tilladelse til udstykning, byggeri eller ændring af anvendelse. Hvis der fremkommer indsigelser, kan der heller ikke i en 4-ugers periode efter høringsfristens udløb gives tilladelser. Dog kan der evt. efter offentlighedsperiodens udløb opnås tilladelse til at udnytte ejendommen i overensstemmelse med forslaget.

Forslag til beslutning

Det indstilles, at det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til lokalplan nr. 60, for et nyt boligområde ved Slangerupgård godkendes til offentliggørelse i henhold til Planlovens kapitel 6.



Teknik og Miljø Udvalget den 16. september 2002

Anbefales

156. Tilladelse til udledning af processpildevand fra slagteri på Fabriksvangen 27.

Sagsnr.: 100007924

edth

Indledning

Danske Håndværksslagtere og S. E. Hovedgaard ansøger om tilslutnings- og udledningstilladelse til det offentlige spildevandssystem fra Slangerup Kreaturslagteri I/S. Ansøgningen sker på vegne af Elisabeth Gregers Hansen og Peter Gregers Hansen, der ønsker at etablere slagteri på deres ejendom Fabriksvangen 27.

Sagsfremstilling

Der søges om tilladelse til at udlede processpildevand fra et slagteri, der ønskes opført på Fabriksvangen 27. Da det spildevand der fremkommer ved slagtning ikke umiddelbart kan sammenlignes med almindeligt husspildevand, blandt andet på grund af det høje indhold af BOD (biokemisk iltforbrug), anses det som processpildevand og Slangerup Kommune skal derfor give en udledningstilladelse.

Slangerup Kommune har udarbejdet en tilslutnings- og udledningstilladelse på baggrund af ansøgning om byggetilladelse med tilhørende tegninger, "Tillæg 2 til byggeansøgning" med informationer om vandforbrug samt "Tillæg til byggeansøgning vedrørende udledningstilladelse", samt bekendtgørelse nr. 367, vedrørende anden virksomhed end listevirksomhed.

Nogle mængder er skønnede på grundlag af erfaringer fra tilsvarende slagterier. Mængderne vil blive opgjort, når produktionen er i gang ved hjælp af målinger og analyser.

Der vil i henhold til Slangerup Kommunes Kloakbetalingsvedtægt af 1. januar 2002, kapitel 3 stk. C blive opkrævet et særbidrag for processpildevand, Bidraget bliver beregnet efter forureningsgrad og vandforbrug.

Særbidraget opkræves for at dække udgifter til ekstra foranstaltninger som forekommer på renseanlægget som følge af procespildevandets forureningsgrad.

Tilladelsen omfatter kun det fra virksomheden forekommende pladsvand, sanitært spildevand og processpildevand. Tagvand afledes til faskine på ejendommen.

Tilladelse gives til en produktion på slagtning af 1200 kreaturer, 300 heste, 1500 får og lam på årsbasis.

Tilladelsen gives til en årlig udledning af 1000 m³ spildevand, heraf 6-700 m³ fra selve produktionen, hvor processpildevandet har et gennemsnitligt indhold på mellem 2500-3000 mg BOD pr. liter og et maksimalt indhold på 5000 mg BOD pr. liter.

Økonomi

Beregning af Særbidrag

I henhold til Slangerup Kommunes Kloakbetalingsvedtægt af 1. januar 2002, kapitel 3 stk. C kan der opkræves særbidrag når spildevandet har en højere forureningsgrad end for



almindeligt husspildevand. Der regnes med et gennemsnit på 60 mg BOD pr. liter for husspildevand. Særbidraget vil blive beregnet ved et indhold større end 600 mg BOD pr. liter. Særbidraget beregnes i overensstemmelse med hidtidig praksis ud fra det målte vandforbrug i produktionen multipliceret med faktoren $(200 + i)/600$ hvor (i) er den gennemsnitlige BOD fra analyse resultaterne.

Vurdering

Det vurderes at Slangerup Renseanlæg kan modtage spildevandet fra slagteriet, især når det er blevet udvidet i 2003. Men der kan blive tale om, at der skal ekstra beluftes i bassinerne for at klare det høje indhold af BOD hvilket medføre forhøjede udgifter til rotor og el.

Forslag til beslutning

I medfør af § 28 stk. 3 i Miljøministeriets bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse nr. 698 af 22. September 1998 - foreslås det at Teknik og Miljø Udvalget meddeler tilladelse til afledning af spildevand fra Slangerup Kreaturslagteri I/S til det offentlige spildevandsanlæg på de vilkår, som er beskrevet i udledningstilladelsen.

Ved ændringer i virksomhedens produktion, afløbsmængder, sammensætninger og indhold eller kloaksystemets udformning, skal der fremsendes en fornyet ansøgning til behandling i Slangerup Kommune.

Slangerup Kommune forbeholder sig ret til at ændre vilkårene, såfremt forhold i recipient, på renseanlæg, i kloaknet eller ny/renere teknologi på produktionsområdet m.v. taler herfor.

Teknik og Miljø Udvalget den 16. september 2002

Godkendt

157. Møllehaven storparcel 5. Godkendelse af situationsplan.

Sagsnr.: 100008112

fikr

Indledning

Brdr. Hansen og Co. ApS søger for Møllehaven, storparcel 5 dispensation fra lokalplan nr. 47 for Hauge Mølleghård-området til godkendelse af principiel beliggenhedsplan.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er 9 boliger fordelt på 1 fritliggende bolig i 1 etage, 2 boliger i 1 dobbelthus i 1 etage samt 6 boliger i 3 dobbelte ryghuse i 2 etager. 1 etages husene ønskes med sokkelkote 20,70 – 2 etages husene med sokkelkote 21,00.

Følgende forhold er ikke i overensstemmelse med lokalplanen:

1. Ansøgte parkeringsplads er ikke som anført på kortbilag 2 til lokalplanen idet der delvist er parkering i indkørslen til storparcellen.
2. Ryghuses afstand til vej er som på naboparceller, men husenes dybde ansøges som 7,19 m – lokalplankrav 7,5 m; desuden ønskes mindre udhusbygninger, der overskrider byggefelt.
3. Bygningers sokkelkoter ansøges som hhv. 20,50 for 1-etages bygninger og 21,00 for 2 etages bygninger. Koterne indebærer terrænregulering på op til ca. 0,7 m.
4. Der søges dispensation fra § 6.6 omhandlende, at regnvand skal nedsives indenfor området idet, der ønskes tilslutning til offentlig regnvandsledning. Dispensationen ønskes



med begrundelse i jordbundsforhold, manglende plads til ledninger i strædet og manglende plads til at faskiner kan udføres på grundene.

Se eventuelt: Bilag 2 og 4 fra lokalplan, eksisterende terræn samt ansøgte situationsplan.

Vurdering

Det vurderes, at den ansøgte bebyggelse principielt er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen og, at ansøgte afvigelser enten er tilladt på andre storparceller og/eller er af mindre betydning for helheden. De ansøgte sokkelkoter anses at indebære en regulering af mindre overordnet betydning.

Det anses tillige, at nedsivning af regnvand på ejendommen eller ledningsføring til faskine på fællesareal kan være vanskelig at udføre. Offentlig kloak er dimensioneret for tilslutningen.

Forslag til beslutning

Det foreslås på baggrund af ovenstående og på betingelse af gennemført naboorientering uden relevant indsigelse, at:

1. Der meddeles dispensation til den ændrede P-pladsudformning på betingelse, at der til forvaltningens godkendelse fremsendes detailudformning af containerplads/ central afhentning af husholdningsaffald.
2. Der meddeles tilladelse til ansøgte beliggenhed af bygninger og til dybden af ryghusene herunder, at de viste udhuse kan udføres med ønskede fremspring fra facaden.
3. Der meddeles tilladelse til ansøgte koter på betingelse at der udføres aftrapning af terræn på fællesareal med maksimal hældning 1:2 og således at færdigt terræn fremstår som naturligt terræn.
4. Der meddeles dispensation til tilslutning af regnvand til offentlig kloak.

Teknik og Miljø Udvalget den 16. september 2002

Godkendt med bemærkning om, at hegn langs stræde og ved affaldsøer kan opføres som plankeværk med lodrette staver i en højde af 1,2 m. Farven skal være jordfarver, trykimprægneret, sort, hvid eller en blanding af disse.

Eventuelt

På forespørgsel fra udvalget om arbejdet ved krydset Lystrupvej/Kongensgade oplyste forvaltningen, at tidsplanen følges.

Mødet slut kl.: 15.35





