



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

## BESLUTNINGSREFERAT FRA ORDINÆRT MØDE I

### PLAN-OG MILJØUDVALGET

torsdag den 22. maj 1997 kl. 19.00

i udvalgsværelset på

Teknisk Forvaltning

Mødet påbegyndt: kl. 19.00

Mødet hævet:

Fraværende:

Endvidere deltog: Arkitekt fra arkitektfirmaet under pkt. 44

sign./

sign./

Morten Andersen

Birgit Madsen

sign./

sign./

sign./

Lis Olsen

Bente Nielsen

Ove Scheel

Plan- og Miljøudvalgets møde, den 22. maj 1997

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

**PLANSAG**

Sag nr. 44  
CC - J.NR. 01.02P15/2161/97  
**Orientering om varehuset v/**

**GENERELLE SAGER**

Sag nr. 45  
KE - j.nr. 00.01Ø02/3334  
**Budget 1998 for Plan- og Miljøudvalget**

**PLANSAGER**

Sag nr. 46  
CC - j.nr. 04.10.10G01/3008  
**Skovplantning i tidligere Østby**

Sag nr. 47  
PF - j.nr. 01.11.01G01/982  
**Havnegade 13 - Byfornyelse**

Sag nr. 48  
CC - J. nr. 01.02.P15/2718  
**McDonald - Igangsætning af lokalplan**

Sag nr. 49  
CC - j.nr. 01.02P16/68  
**Pedersholm - Godkendelse af lokalplan nr. 68**

Sag nr. 50  
CC - j.nr. 06.01.05G01/2921  
**Torøgelgårdsvej 5 - Orientering om Naturklagenævnets afgørelse**

Sag nr. 51  
CC - j.nr. 01.05G01/32  
**Fredning af arealer ved Lille Rørbæk - Orientering om Naturklagenævnets afgørelse**

**BYGNINGS- OG MILJØSAGER**

Sag nr. 52  
OG -  
**Udvikling af Frederikssund Havn**  
A: CC - j.nr. 04.01.10P16/3012  
Godkendelse af Tippens arkitektoniske udformning og planforhold  
B: TT - j.nr. 09.09G01/3324  
Ansøgning om forhåndsgodkendelse til etablering af forurenede jorddepot på Tippen  
C: TT - j.nr.  
Orientering om forventede udgifter i henhold til Miljørapport for havnen samt godkendelse af indarbejdning af anlægsbevilling i investeringsoversigten i henhold til Miljørapport for havnen

Sag nr. 53

TT - j.nr. 09.09G01/2567

**Oprensning på stedet af olieforurening på Østkajen, matr. nr. 49 a og 49 c Frederikssund bygrunde**

Sag nr. 54

BR - j.nr. B 79/97

**Opførelse af ældrevenlige boliger på Lindealle 8**

Sag nr. 55

SK - j.nr. B 43/97

**Opførelse af beboelse Fredensgade 7**

**DIVERSE**

Sag nr. 56

HRL - j.nr.

**Orientering om trafikforhold ved havnen**

Sag nr. 57

**Sager afgjort af formand og forvaltning.**

Sag nr. 58

**Eventuelt.**



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

## UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 44

Sag nr. 44

CC - j.nr. 01.02P15/2161/97

### **Orientering om varehuset ved havnen.**

Tidligere behandlet :

PMU, sag nr. 1, den 8. januar 1997 (J. nr. 01.11.01.G01/965/1996)

Udvalget besluttede den 8. januar 1997 under behandlingen af helhedsplanen for havnen, at varehuset på max. 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal skulle indpasses harmonisk i bebyggelsen og i gadebilledet specielt mod Bruhnsvej.

I forlængelse af Byrådets besigtigelse af Frederiksberg Centret og Føtex den 14. maj 1997, vil arkitekt orientere om og vise hvordan varehuset ved havnen ser ud på nuværende tidspunkt.

#### Indstilling:

Til orientering

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

Blev taget til orientering.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 45

Sag nr. 45

KE - j.nr. 00.01Ø02/3334

## **Forvaltningens budgetændringer 1998**

Hermed forelægges det administrative udarbejdede budgetforslag, som udover basisbudgettet omfatter ændringer i forhold til dette.

Forvaltningens forslag til basisbudget med ændringer, behandles ud fra borgmesterens brev af d. 2. april 1997. Det vil sige, der skal tages stilling til aktivitetsniveauet: Kan der reduceres eller helt fjernes aktiviteter. Uomgængelige udgifter, som under ingen omstændigheder kan undgås, skal synliggøres. Anlægsbudgettet skal opprioriteres.

Det indstilles, at Plan- og miljøudvalget ud fra disse retningslinier tager stilling det fremlagte forslag til driftsbudget.

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

Forslaget anbefales.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

## UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 46

Sag nr. 46

CC - j.nr. 04.10.10G01/3008

### **Statslig skovrejsning i tidligere Østby**

I forbindelse med revision af kommuneplanen, er der i 3. udkast til kommuneplan 1997-2009 udpeget et skovrejsningsområde i den tidligere Østby bl.a. for at sikre grundvandsinteresserne.

Forvaltningen holdt møde med Tisvilde Skovdistrikt den 13. december 1996 hvor skovdistriktet gav udtryk for, at der var gode muligheder for at statsskovvæsenet ville gå ind i projektet. Skovdistriktet har i brev af den 5. marts 1997 oplyst, at området skal udpeges som skovrejsningsområde i regionplanen og at det rådgivende udvalg for Skov- og Naturstyrelsen, Naturforvaltningsudvalget, skal tilslutte sig projektet.

Skov- og Naturstyrelsen er umiddelbart positivt indstillet, og kommunen har i bemærkningerne til regionplanforslaget foreslået området udpeget som skovrejsningsområde. I samme brev fra skovdistriktet anmodes kommunen om, at klarlægge hvilke arealer der skal indgå i skoven og fremsende et salgstilbud med en løbetid, der muliggør handel sidst på året eller umiddelbart efter årsskiftet.

#### Arealet.

Arealet er både kommunalt og privat, og som angivet på bilag 1, er det af forvaltningen foreslåede skovrejsningsområde på ialt 100,10 ha, hvoraf 54,25 ha er kommunalt areal og 45,85 ha er privat areal der både ligger øst og vest for Frederikssundsvej.

Arealet ligger delvist i byzone, og med vedtagelsen af kommuneplanen, vil arealet overgå til landzone.

Der foreligger forpagtningsaftaler på alle kommunens arealer. I aftalerne er der taget højde for kommunens salg til skovdistriktet, på nær i forpagtningsaftalen for matr. nr. 12 a og 28 Ude Sundby med Øglekærgård der løber frem til den 31. december 1998. Del af matr. nr. 10 f Ude Sundby (8 td. land) har Teknisk Udvalg uden forpagtningsafgift udlånt til græsningsareal for Turnusinstitutionen Stenhøjgaard.

#### Økonomi.

Skovdistriktet mener ikke, at kommunen kan forvente en pris der ligger over den offentlige ejendomsvurdering for almindelig landbrugsjord i kommunen.

Den offentlige ejendomsvurdering for landbrugsjord er 2,34 kr./m<sup>2</sup> i Frederikssund Kommune.

Ølstykke Kommune har i lignende tilfælde lavet en ejendomsvurdering på samme beløb for landbrugsjord til skovrejsningsområde.

Bilag : 1. Afgrænsning af skovrejsningsområde.

Indstilling:

Det indstilles til Økonomiudvalget og Byrådet, at skovrejsningsområdet afgrænses som vist på bilag 1, og at prisen for de kommunale arealer sættes til 2,34 kr./m<sup>2</sup>. Kommunen oplyser de private lodsejere om skovrejsningsplanerne med udsendelsen af kommuneplanforslaget.

**PMU's beslutning:**

Indstillingen tiltrådt med ændring af bilag 1, arealafgrænsning, således at 8 tdr. land ved Stenhøjgård udtages af salget.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

## UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 47

Sag nr. 47

CC -j.nr. 01.11.01G01/982

### **Boligforbedring af Havnegade 13, matr. nr. 42 bygrunde.**

Tidligere behandlet :

PMUF, sag nr. 9, den 20. februar 1997 (J. nr. 01.11.01P21/952)

Bygge- og Boligstyrelsen meddelte den 14. februar 1997, at Frederikssund Kommune har fået tildelt en vejledende ramme til byfornyelse og boligforbedring på 10 mio. kr. i 1997 på baggrund af kommunens indberettede ønske om boligforbedring af Havnegade 13.

Plan- og Miljøudvalgets formand tog den 20. februar 1997 til efterretning, at Håndværkets Byfornysesselskab ville sende et revideret forslag vedrørende Havnegade 13 til forelæggelse for udvalget.

Byfornysesselskabet har den 24. april 1997 fremsendt en ansøgning om boligforbedring af ejendommen.

#### Projektet

Ejendommens 1345 m<sup>2</sup> bruttoetageareal fordeles med 692 m<sup>2</sup> til boliger, 406 m<sup>2</sup> til erhverv i stueetagen og 247 m<sup>2</sup> til garage m.m. Ejendommens 9 boliger bliver ombygget til ialt 9 private andelsboliger. Facaden mod Havnegade renoveres, så bygningens rytme genskabes med nye murpiller m.m.

Skitseprojekt for ejendommens fornyelse fremlægges på mødet.

#### Økonomien

Byfornysesselskabet har i brev af den 7. april 1997 redegjort for økonomien i projektet, heriblandt de kommunale udgifter.

Økonomisk afdeling har i notat kommet med bemærkninger til projektets økonomi. Bemærkningerne forelægges på mødet.

#### Indstilling:

Det indstilles til Økonomiudvalget og Byrådet, at kommunen, med baggrund i Økonomisk afdelings bemærkninger, er positivt indstillet på at træffe en boligforbedringsbeslutning for Havnegade 13 ud fra ansøgningen fra Håndværkets Byfornysesselskab som beskrevet i dagsordenen.

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

Sagen udsat.





# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 48

Sag nr. 48

CC - j.nr. 01.02P15/2718

## **Igangsætning af lokalplan for en McDonald's Restaurant ved Askelundskrydset.**

Tidligere behandlet :

PMU, sag nr. 17, den 20. februar 1997

ØU, sag nr. 70, den 3. marts 1997.

Økonomiudvalget besluttede den 3. marts 1997, at tilbagesende McDonald's ansøgning om etablering af restaurant ved Askelundsvej overfor Shell, til Plan- og Miljøudvalgets fornyede behandling med henblik på udarbejdelse af ny lokalplan. Det vurderes, at restauranten ikke kan etableres inden for gældende lokalplan nr. 41.

Forvaltningen sendte den 21. marts 1997 nogle forslag til en placering og udformning af en restaurant til McDonald's inspiration.

Forvaltningen holdt møde den 24. april 1997 med administrerende direktør fra der ejer den 40.621 m<sup>2</sup> store grund Askelundsvej 2. Prifast ønsker lokalplanbestemmelserne udvidet, så der også kan opføres større udvalgsvarerbutikker i området samt en McDonalds Restaurant. Kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanen skal ændres til centerformål før dette kan lade sig gøre. Prifast har ønsket denne sag forelagt udvalget på juni-mødet, da de ikke er kommet overens om salgsprisen med McDonalds. McDonalds har oplyst, at der ikke forhandles med Prifast om en placering på deres grund.

McDonald's Danmark A/S har fremsendt et nyt projekt for placering og udformning af en restaurant et nyt sted, på den kommunale trekantsgrund overfor, foran transformerstationen, med anmodning om principiel tilladelse og udarbejdelse af lokalplan.

Placeringen fremgår af bilag 1 med vejadgang fra Ådalsvej. Arealet er vejareal og skal udstykkes og lokalplanlægges, før det kan offentligt udbydes til salg. Arealet er udlagt til fritidsområde i 3. udkast til kommuneplanforslag, hvilket betyder at der sammen med lokalplanen skal udarbejdes et kommuneplantillæg.

Bygningen er på 280 m<sup>2</sup> opført i røde sten med sort glaceret mansard tegltag. Kommunen kan i lokalplanen stille krav til restaurantens udformning. Trafikalt bliver til- og frakørselsforholdene ikke optimale og placeringen virker meget klemt efter forvaltningens vurdering, herunder tilkørslen fra Ådalsvej.

Fra den bagvedliggende NESA-transformerstation løber nogle nedgravede højspændingsledninger over den kommunale grund, der passerer det sted, McDonalds restauranten tænkes placeret. EFFE og kommunen har også ledninger samme sted. Bilag 1. Situationsplan for en McDonalds Restaurant.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at der gives principiel tilladelse til for en restaurant på den kommunale grund, og at der igangsættes udarbejdelse af en lokalplan under forudsætning af:

- at de trafikale forhold løses, herunder vejtilkørslen fra Ådalsvej
- at McDonald udarbejder en trafikanalyse
- at der stilles vidtgående krav til restaurantens udformning i lokalplanen
- at det kan lade sig gøre for forsyningsledningerne.

**PMU`s beslutning:**

Indstillingen anbefales.

Birgit Madsen og Ove Scheel stemmer imod og begærer sagen i Byrådet.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 49

Sag nr. 49

CC - j.nr. 01.02.P16/68

## Lokalplan nr. 68 for erhvervsområde ved Pedersholm

Tidligere sager :     PMU nr. 78, den 17. september 1996  
                          PMU nr. 93, den 10. december 1996  
                          PMU nr. 13, den 20. februar 1997  
                          PMU nr. 25, den 20. marts 1997

Plan- og Miljøudvalget godkendte den 20. marts 1997 en tidsplan for lokalplanens behandling, herunder at behandlingen skulle fremmes således, at der holdes et ekstraordinært Plan- og Miljøudvalgsmøde efter offentlighedsfasen og inden Økonomiudvalgsmødet den 2. juni og Byrådsmødet den 10. juni 1997, hvor lokalplanen endelig godkendes.

Offentlighedsfasen for lokalplanforslaget sluttede den 13. maj 1997, og der skal her redegøres for de indkomne indsigelser/bemærkninger :

1. Frederiksborg Amt, Landskabsafdelingen har ingen bemærkninger ud over, at der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for lokalplanområdet.

2. Egns museet Færgegaarden foreslår, at kommunen i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen og den efterfølgende byggemodning indarbejder en arkæologisk undersøgelse, da museet har udgravet en række affaldsgruber fra den yngre stenalder i den nordlige del af området.

3. Frederikssund Kommunes Kultur- og Fritidsudvalg har taget lokalplanen til efterretning.

4. Danmarks Naturfredningsforening, Lokalkomite mener grundlæggende, at et mix af industri, landsbymiljø, fritidsområde og parcelhuskvarter ikke er at foretrække og at industrien burde henvises til dertil udlagte industriområder. Derudover bliver følgende spørgsmål stillet:

Kan bygherren frit bestemme den arkitektoniske udformning ?

Opstilles regler for facadernes udformning og farvesætning ?

Bliver lastbilkørsplanen også for lastbiler med domicil udenfor kommunen ?

Bliver beplantningen stedsegrøn, så området afskærmes i vinterhalvåret ?

Tænker kommunen at lave lokalplan for industri på resten af arealet op til landsbyen og kirken ?

5. Toyota Frederikssund oplyser, at firmaet ønsker at købe hjørnegrunden på 10.000 m<sup>2</sup> ved Roskildevej/Strandvangen, men at størstedelen af grunden skal ligge langs Strandvangen.

Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen, har ikke fremsendt indsigelse, fordi lokalplanen bliver vedtaget efter planlovsændringen om detailhandlen m.v. er vedtaget. Kommunen skal således selv sikre, at lokalplanen er i overensstemmelse med planlovsændringen, herunder bestemmelser om, hvor meget bruttoetageareal der kan indgå som salgsareal.

.Indstilling:

Det indstilles til Økonomiudvalget og Byrådet, at lokalplanforslag nr. 68 og kommuneplantillæg nr. 13 godkendes med ændringer som følge af planlovsændringen. Ændringerne forelægges på mødet.

**PMU`s beslutning :**

Indstillingen anbefales med følgende ændringer, som blev forelagt på mødet:

- § 3 stk. 1 ændres så der kun kan etableres værksted, lettere industri og handel med særligt pladskrævende varegrupper herunder automobilhandel ("servicebetonet erhverv med tilhørende udstilling og salg" udgår)
- § 3 stk. 2 ændres så det fremgår, at der ikke må foregå anden detailhandel ud over det i § 3 stk. 1 nævnte
- § 7 stk. 5 tilføjes med en bestemmelse om, at bruttoetagearealet ikke må overstige 1.000 m<sup>2</sup> for den enkelte virksomheds butiksmål, og 19.000 m<sup>2</sup> for det samlede område
- de foreslåede ændringer konsekvensrettes i redegørelsen og kommuneplantillægget.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 50

Sag nr. 50

CC - j.nr. 06.01.05G01/2921

**Naturklagenævnets afgørelse ifm. ændring af Torøgelgårdsvej 5, matr. nr. 15 d Oppe Sundby, fra fritidshus til helårsbeboelse.**

Tidligere behandlet :

PMU, sag nr. 71 punkt B, den 20. august 1996

I forbindelse med ejerskifte blev der ansøgt om ovennævnte, og Plan- og Miljøudvalget besluttede den 20. august 1996 at anbefale overfor amtet, at ejendommen kunne overgå til helårsbeboelse på betingelse af, at der blev stillet krav til opsamling af spildevand. Ejendommen er dog ikke medtaget blandt de ejendomme kommunen i 1995 "godkendte" til senere benyttelse som helårsbolig.

Frederiksborg Amts Miljø- og Teknikudvalg besluttede den 22. oktober 1996 at meddele afslag på ansøgningen i medfør af planlovens § 35, idet ny bebyggelse som hovedregel ikke må opføres i landzone medmindre det er nødvendigt for landbrugs-mæssig drift.

Ejeren påklagede efterfølgende afgørelsen til Naturklagenævnet.

Naturklagenævnet har i brev af den 10. april 1997 oplyst kommunen, at nævnet har stadfæstet amtets afgørelse, således at klagen ikke er imødekommet.

Indstilling:

Til orientering

**PMU's beslutning:**

Til efterretning.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 51

Sag nr. 51

CC - j.nr. 01.05G01/32

**Naturklagenævnets afgørelse ifm. fredning af arealer ved Lille Rørbæk.**

Tidligere behandlet :

PMU, sag nr. 30, den 30. maj 1995

PMUF, sag nr. 46, den 10. september 1996

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt traf den 7. februar 1996 afgørelse om fredning af arealer ved Lille Rørbæk.

Fredningen har til formål at bevare og forbedre de betydelige landskabelige, natur- og kulturhistoriske værdier, samt at fastholde og forbedre offentlighedens ret til færdsel og ophold i området. Fredningen har tillige til formål at sikre pleje af området.

Fredningen blev efterfølgende påklaget til Naturklagenævnet af 9 lodsejere i medfør af naturbeskyttelseslovens § 43.

Naturklagenævnet har i brev af den 30. april 1997 oplyst kommunen, at nævnet har afgjort, at arealerne øst for Bykærvej udgår af fredningen samt andre mindre ændringer i fredningsbestemmelserne.

Indstilling:

Til orientering

**PMU's beslutning:**

Til efterretning.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 52

Sag nr. 52

OG - j.nr. 09.09G01/2567

## **Udvikling af Frederikssund havn**

A. Godkendelse af Tippens arkitektoniske udformning og planforhold.

CC. Sag nr. 04.01.10P16/3012

Byplankonsulenter har for Frederikssund Kommune udarbejdet et forslag til indretning af "Tippen" som depot for forurenede jord fra havneområdet. Forslaget er vedlagt sagen, og er vist på tegningerne nr. 1 til nr. 5. Endvidere er der i sagen vedlagt forslag til slut-regulering af "Tippen" samt en mængdeberegning.

forslag indebærer en max. højde på den slutregulerede "Tippen" på 14 m over havets overflade. Landskabeligt vil opfyldningen få karakter af "forbjerg" som er karakteristiske for området ved Roskilde Fjord.

Højden på "Tippen" vil blive afklaret i den efterfølgende lokalplanlægning, men de 14 m indgår som forudsætning for ansøgningen om forhåndsgodkendelse af forureningsdeponeringen, der sendes til amtet.

Denne højde medfører, at der i alt kan deponeres ca. 85.000 m<sup>3</sup>. Heraf udgør skråningsopbygning mod vandet samt slutfærdigning i alt ca. 15.000 m<sup>3</sup>, således at der samlet kan deponeres ca. 70.000 m<sup>3</sup> forurenede jord inkl. deponeret materiale på nuværende tidspunkt på ca. 10.000 m<sup>3</sup>. Skråningsopbygningen består af uforurenede fyld afdækket med sten. Slutfærdigningen udgøres af 20 cm muld samt moræneler, i alt min. 50 cm. Der er ikke regnet med indbygning af en plastmembran. Koteforholdene på den opfyldte "Tippen" vil blive af en sådan karakter, at der ikke er fare for, at børn vil glide på skråningerne.

I øvrigt foreslås "Tippen" indrettet med 2 m brede grusstier, hvortil der via ramper er adgang for handicappede, der sås græs, der plantes træer og buske og opstilles bænke. Såfremt det ønskes kan der evt. indrettes et amfiteater. Der er ligeledes mulighed for at indplacere "Nokken" på opfyldningens sydøstre del, hvilket skal afklares i forbindelse med den endelige vedtagelse af "Helhedsplanen for Havnen".

I forbindelse med helhedsplanlægningen for havneområdet, er der lagt op til at Tippens status ændres med kommuneplanrevisionen fra erhvervsområde til fritidsområde.

Det midterste areal, hvor jernbanespolet lå, er idag byzone mens det resterende areal er landzone. En ændring af landzonedelen til byzone kræver udarbejdelse af lokalplan, ligesom etableringen af fritidsområde efter forvaltningens opfattelse kræver lokalplan.

Af kommuneplanens rammebestemmelser fremgår det, at landzonearealerne skal overføres til byzone.

Som nævnt andensteds, har amtet tillige oplyst, at en endelig miljøgodkendelse vil kræve, at planforholdene er i orden, hvilket vil sige at lokalplanen er godkendt. Det skal tillige vurderes, om projektet vil udløse en VVM-vurdering.

Det indstilles, at der igangsættes en lokalplan for Tippen på baggrund af projekt således at der sker en koordinering af sagsforløbet omkring miljøgodkendelsen, men den maksimale højde på Tippen afklares i forbindelse med lokalplanen.

B. Ansøgning om forhåndsgodkendelse til etablering af forurenede jorddepot på Tippen.

TT. Sag nr. : 09.09G01/3324

Bygnings- og miljøafdelingen har udarbejdet en ansøgning til Amtet om forhåndsgodkendelse af Tippen som depot for 60.000 m<sup>3</sup> forurenede jord fra havnen. Ansøgningen er udformet som en forhåndsgodkendelse, da amtets Landskabsafdeling ønsker godkendt en lokalplan for Tippen inden Miljøafdelingen får accept til at meddele endelig godkendelse.

Ansøgningen er vedlagt som bilag.

Det anbefales, at ansøgningen tages til efterretning.

C. Orientering om forventede udgifter i henhold til Miljørapport for havnen samt godkendelse af indarbejdning af anlægsbevilling i investeringsoversigten i henhold til Miljørapport for havnen.

TT. Sag nr.

Efter modtagelsen af analyser fra Nordkajen har det vist sig, at der udover den forventede forurening med tungmetaller er forurenede med triclorethylen, olie og tjæreslagger. Trods dette forudsættes det fortsat, at der kan ske deponering på Tippen. Med den nuværende udformning af Tippen er der mulighed for deponering af yderligere ca. 60.000 m<sup>3</sup> og da der er beregnet en forurenede jordmængde ved fuldstændig oprensning på ca. 62.800 m<sup>3</sup> vil der mangle depotplads til ca. 2.800 m<sup>3</sup>.

Udgiften til deponering anslås fordelt på etaperne som følger:

Etape	År	Beløb
1 (Østkaj)	1998	100.000
2	1998-2010	0
3 (nordkaj)	1998	10.500.000
4 (vestmole)	1999	0
5 (kanal)	2000	0
6 (sydkaj, øst)	2001	1.150.000
7 (nordkaj, nord)	2002	0
8 (sydkaj, syd)	2004	4.500.000
9 (søbad)	2006	0
10 (sydkaj, midt)		0
Total		16.250.000



Udover ovennævnte beløb skal der ved fremtidig aflevering af udlejede havneparceller ske oprensning for lejers regning for forurening lejer er ansvarlig for.

Det anbefales at redegørelsen tages til orientering og at beløbene indarbejdes som anlægsbevilling i budgettet

**Indstilling:**

A.

Det indstilles, at der igangsættes en lokalplan for Tippen på baggrund af projekt således at der sker en koordinering af sagsforløbet omkring miljøgodkendelsen, men den maksimale højde på Tippen afklares i forbindelse med lokalplanen.

B.

Det anbefales at tage ansøgningen til efterretning.

C.

Det anbefales at redegørelsen tages til orientering og at beløbene indarbejdes som anlægsbevilling i budgettet.

**PMU's beslutning:**

Indstillingerne tiltrådt.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 53

Sag nr. 53

TT - j.nr. 09.09.G01/2567

**Oprensning på stedet af olieforurening på Østkajen, matr. nr. 49 a og 49 c bygrunde.**

Ved en forureningsundersøgelse er der konstateret en forurening med nedbrudt gasolie i koncentrationer på 6.100 mg/kg på Østkajen. Forureningens udbredelse er ved en supplerende undersøgelse afgrænset til et volumen på 300 m<sup>3</sup>

I følge rapporten "Omkostninger ved fjernelse af forurening af havneområdet" vil det koste ca. kr. 250.000, hvis jorden skal behandles hos et jordrensningsfirma og ca. kr. 100.000, hvis jorden skal indbygges i Tippen.

Teknisk Forvaltning er vidende om, at den olie der er i jorden, kan nedbrydes mikrobielt, ved at lægge jorden op i miler i sommerhalvåret hvor temperaturen er højest, tilsætte næringsalte til jorden og vende milerne jævnlige for at få en tilstrækkelig ilt tilførsel.

Prisen vil andrage kr. 65.000,00

Det kan nævnes at Dansk Jordrens i Kalundborg gennem adskillige år har anvendt metoden, og at har anvendt metoden på Roskilde Havn med succes i 1996.

Metoden er beskrevet i vedlagte notat, hvoraf også prisberegningen fremgår.

## Indstilling:

Det indstilles, at grunden oprenses som beskrevet, og at der meddeles den nødvendige anlægsbevilling på kr. 65.000 til gennemførelse af projektet ved finansiering af kassebeholdningen.

## **PMU's beslutning:**

Indstillingen anbefales.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 54

Sag nr. 54

BR - j.nr. B 79/97

## **Opførelse af ældrevenlige boliger på Lindealle 8**

253 Frederikssund bygrunde

Lindealle 8

Ejer:

### **Nedrivning af ejendom samt opførelse af 5 stk. ældreegnede boliger.**

Teknisk Forvaltning har den 3. april 1997, fra Arkitektfirmaet modtaget et projekt til ovennævnte byggeri.

Ejendommen er i følge Frederikssund Kommuneplan 1989-2001 beliggende i boligområde B 4.1, som fastsætter bebyggelsesprocenten for parcelhuse til maks. 25% og for tæt lav bebyggelse til maks. 40%.

Byggegrunden, som har et areal på 1.227 m<sup>2</sup>, ønskes bebygget med 5 stk. ældreegnede boliger på i alt ca. 490 m<sup>2</sup>, en bebyggelsesprocent på 40%.

Forvaltningen har på et orienterende møde den 9. april 1997 overfor ejeren og ansøgeren oplyst, at projektet skønnes at være på grænsen til at være lokalplanpligtig, med der af følgende behandlingstid og høringsfrist. På grund af den meget tætte bebyggelse i et område udlagt til parcelhuse.

Tidshorizonten for udarbejdelse af en lokalplan for området er ca. 1 år.

Der søges om tilladelse til at sagen behandles uden lokalplan, med en almindelig nabohøring, som har en svarfrist på 14 dage, hvor offentlighedsfasen ved en lokalplan er 3 måneder.

Det skal bemærkes, at vi allerede fra en beboer, har modtaget en kritisk og negativ tilkendegivelse på det påtænkte byggeri.

Det skal også bemærkes, at såfremt vi efter en nabohøring står med en massiv negativ tilkendegivelse, vil det være vanskeligt at gennemføre projektet f.eks. med en lokalplan.

#### Indstilling:

Det godkendes, at sagen behandles efter en udvidet nabohøring, hvor hele blokken mellem Lindealle, Højdevej, Kastaniealle og Roskildevej (dog ekskl. grundene mod Roskildevej), høres, med en udvidet høringsfrist på 4 uger.

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

Indstillingen tiltrådt.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

## UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

### PMU-møde den 22. maj 1997

Sag nr. 55

Sag nr. 55

SK - j.nr.B 43/97

### Opførelse af beboelsesejendom

7 I Frederikssund bygrunde  
Fredensgade 7  
Ejer: BRF Kredit A/S.  
Bygherre: Murermester

Med skrivelse og projekt af 31.03.1997 ansøger Murermester om byggetilladelse til opførelse af en 1192 m<sup>2</sup> stor beboelsesejendom indeholdende 14 lejligheder.

Murermester oplyser, at denne har option på grunden, såfremt byggetilladelse til det foreliggende projekt kan opnås.

Bygningen, der er søgt tilpasset købstadsmiljøet, opføres med gule vandskurede ydervægge og røde tagtegl på taget. Endvidere udføres hvid taggesims og hvide murede bånd i facaden.

Ejendommen er i lokalplan nr. 30 henført til delområde 2.1. udlagt til centerformål. Stueetagen langs strøggaderne skal primært anvendes til publikumsorienteret handel og service. De øvrige etager kan anvendes til kontorer, liberale erhverv og boliger.

Da ejendommen ikke er beliggende ved en strøggade, kan også stueetagen anvendes til beboelse jfr. definitionen for strøggader i lokalplanens § 4 stk. 4.1.

### Projektet afviger fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 6 stk. 6.1, idet bebyggelsesprocenten udgør 103.47%, hvor bestemmelsen kun tillader højst 95%.

Der pågår forhandling med ansøger om nedbringelse af bebyggelsesprocenten til omkring 95%, idet projektet skønnes at være for stort til grunden og friarealerne for hårdt udnyttet. Ansøger har oplyst, at det er muligt, at gøre en del af tagrummet uudnytteligt ved, at sløjfe en af de store taglejligheder og anvende gitterspær i stedet for hanebåndsspær. Ansøger ser dog helst, at der gives dispensation, så taglejligheden kan bibeholdes.

Et tagrum, der består af gitterspær, betragtes som uudnyttet tagrum, der ikke medregnes til bebyggelsesprocenten. Det ændre selvfølgelig ikke på bygningens volumen, men kravet til friarealernes størrelse vil blive mindre.

§ 6 stk. 6.7, idet byggelinien mod Servicegaden overskrides med ca. 10 m.

**Bemærkning:**

Plan- & miljøudvalget har tidligere behandlet ansøgninger om principiel tilladelse til at opføre bebyggelse på ejendommen. I erkendelse af at byggelinien beliggenhed gør det vanskeligt at bebygge grunden på en fornuftig måde, udtalte man til den første ansøgning, at man overvejede at ophæve byggelinien. Til den anden ansøgning meddelte man konkret dispensation til overskridelse af byggelinien.

I forbindelse med ovennævnte beslutninger skelede man endvidere til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning i området, hvor der ikke er udlagt byggelinie på ejendommen.

I kommuneplanen er der udlagt en byggelinie langs Servicegadens nordøstlige side fra Nygade vendepladsen ved glarmester Husmers ejendom.

Fra Glarmester ejendom og videre til Bruhnsvej er der derimod ikke udlagt byggelinier. Heller ikke i lokalplan nr. 35 er der udlagt byggelinier på denne strækning af Servicegaden.

Det er således muligt at meddele dispensation til overskridelse af byggelinien på omhandlede ejendom og samtidig fastholde byggelinien langs den nordøstlige del af Servicegaden.

Endvidere er der en byplanmæssig interesse i at trække bebyggelsen på ejendommen længere frem mod Servicegaden, så den harmonerer med bebyggelsen på den sidste del af Servicegaden ned mod Bruhnsvej.

Der henvises til PMU møde den 11.02.1988 - sag B 375/87 og 08.03.1989 - sag B 23/89.

§ 8 stk. 8.2, idet de bevaringsværdige træer på ejendommen ikke må fjernes uden byrådets tilladelse.

Den ansøgte bebyggelse medfører, at ingen af de pågældende træer kan bevares.

Projektet er endvidere i strid med følgende bestemmelse i Byggeloven:

§ 8 stk. 1, idet nordgavlen opføres i naboskel mod matr. nr. 9 a Fr. sund bygrunde. Det bemærkes, at bygningen sammenbygges med huset på naboejendommen, der også er opført i skel.

Endelig er projektet i strid med følgende bestemmelser i bygningsreglement BR 95:

Kap. 3.2. stk. 1b, idet sydgavlen overskrider det skrå højdegrænseplan mod Fredensgade med 2,2 m, idet der ses bort fra den halve gavltrekant jfr. kap. 3.6. stk. 3

Kap. 3.3. stk. 1b, idet nordgavlen overskrider det skrå højdegrænseplan mod naboskel til matr. nr. 9 a.

**Sikringsrum:**

Med skrivelse af 15.04.1997 ansøger Muremester om dispensation til at undlade at indrette sikringsrum.

Det bemærkes, at projektet indeholder sikringsrum som foreskrevet.

I henhold til lov nr. 1055 af 23.12.1992 kap. 2 § 4 kan byrådet påbyde, at der skal indrettes sikringsrum i beboelsesejendomme af en vis størrelse.

Plan- & miljøudvalget har den 22.06.1993 efter anbefaling fra beredskabskommissionen vedtaget, at der skal indrettes sikringsrum i beboelsesejendomme med mere end 10 lejligheder.

Indstilling:

Bebyggelsesprocenten nedbringes til 95%.

Der meddeles dispensation til at overskride byggelinien mod Servicegaden.

Der meddeles tilladelse til at fjerne de bevaringsværdige træer, på betingelse at friarealerne beplantes på en smuk og harmonisk måde.

Der meddeles dispensation til at bygge i skel mod matr. 9 a på betingelse, at ejeren af naboejendommen ingen indsigelser har.

Endvidere meddeles dispensation til at overskride det skrå højdegrænseplan mod Fredensgade på betingelse, at ejerne af genboejendommene ingen indsigelser har.

Ansøgningen om at undlade at indrette sikringsrum forelægges beredskabskommissionen til udtalelse før der træffes afgørelse.

Dispensationerne meddeles under hensyn til, at der er tale om et fornuftigt projekt, som på en god måde udnytter hjørnegrunden til en fin afslutning mod Servicegaden.

Projektet er den 02.05.1997 fremsendt til de berørte naboer og genboer samt til beredskabschefen.

Svar på nabohøringen vil foreligge på mødet.

**PMU's beslutning:**

Sagen udsat.



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

## UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

PMU-møde den 22. maj 1997

Sag nr. 56

Sag nr. 56

HRL - j.nr. 05.00P21/2995

### Orientering om trafikforhold ved havnen

#### Trafikløsning havnen

I forbindelse med ombygning af havnen, planlægges det at etablere 310 nye boliger og et varehus på 5.000 m<sup>2</sup>, der skal have adgang via Vængets forlængelse. I forbindelse med projektet bør krydset ved Vængets tilslutning til Bruhnsvej udføres på den mest hensigtsmæssige måde, under hensyntagen til økonomi, kapacitet, trafiksikkerhed og æstetik.

I samarbejde med det rådgivende ingeniørfirma Tetraplan er der udført trafik- og konsekvensberegninger ved anlæg af følgende krydsudformninger:

1. Et forsat kryds (2 forskudte 3-benede kryds)
2. Signalreguleret 4-benet kryds
3. Rundkørsel

#### **Fordele ved løsningsforslag 1:**

Trafiksikkerhedsmæssigt er den sammenlignelig med en rundkørsel.

#### **Ulemper ved løsningsforslag 1:**

Trafikken fra Servicegaden og Vængets forlængelse, kan ikke afvikles tilfredsstillende med den forventede trafikmængde.

#### **Fordele ved løsningsforslag 2:**

Kapacitetsmæssigt er den tilfredsstillende.

#### **Ulemper ved løsning 2:**

Trafiksikkerhedsmæssigt er den langt dårligere end de øvrige forslag. Æstetisk er det ligeledes en dårligere løsning.

#### **Fordele ved løsningsforslag 3:**

Trafiksikkerheden er god. Trafikafviklingen foregår smidig. Mulighed for en æstetisk fornuftig løsning.

#### **Ulemper ved løsningsforslag 3:**

Relativt arealkrævende.

Der er endvidere planlagt en rekreativ plads ved havnefronten, der vil berøre krydset Bruhnsvej/Færgevej/Havnegade. Løsningsforslaget indebærer at Bruhnsvej forlægges mod nord og fortsætter direkte i Færgevej. Havnegade forlægges, så der forekommer et reelt 3-benet kryds i modsætning til i dag.

Resultatet af trafikundersøgelsen, herunder forudsætningerne for undersøgelsen samt skitser af løsningsforslag, vil blive forelagt udvalget på mødet.

Forvaltningen indstiller

- a at PMU tager Teknisk Udvalgs beslutning til efterretning.

**PMU's beslutning:**

Til mødet forelå Teknisk Udvalgs beslutning:

Forvaltningen indstillede til Teknisk Udvalg,

- a at det fremtidige kryds Vænget/Servicegaden/Bruhnsvej udføres som rundkørsel, og
- b at krydset Færgevej/Havnegade/Bruhnsvej forlægges, samt udformes som et 3-benet kryds.

Teknisk Udvalg besluttede:

“Indstillingen tiltrådt til videre bearbejdning ved revision af helhedsplanen.

Udvalget ønsker herudover en videre bearbejdning af trafikundersøgelsen med henblik på løsning af kryds ved Roskildevej/Nygade/Servicegaden og A.C.Hansensvej/Bruhnsvej.”

Plan- og miljøudvalget tog Teknisk Udvalgs beslutning til efterretning.





# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 57

Sag nr. 57

**Sager afgjort af formand og forvaltning.**

Til efterretning



# FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

UDSKRIFT AF PLAN- OG MILJØUDVALGETS BESLUTNINGSPROTOKOL

**PMU-møde den 22. maj 1997**

Sag nr. 58

Sag nr. 58

## **Eventuelt**

Til mødet forelå tillægsgagsorden sag nr. 59 vedrørende lokalplanlægning for Varehuset på havnen.

Bente Nielsen kunne ikke tiltræde, at sagen blev optaget til behandling.

Forvaltningen orienterede om status for ledige villagrunde, herunder mulighed for salg af kommunale grunde.

Sagen forelægges Økonomiudvalget den 2. juni 1997.

Forvaltningen orienterede endvidere om projekt "Midgård", Familie-Ringborg.

Forvaltningen arbejder videre i samarbejde med initiativtagerne for at finde en egnet placering.