FREDERIKSSUND KOMMUNE

Udskrift

Plan og Miljøudvalget

Onsdag den 25. februar 2004 kl. 13.00

i mødelokale Udvalgsværelset

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

Indholdsfortegnelse

Åbent møde

Sag nr. 11

Kommuneplantilæg nr. 16 for erhverv og detailhandel

Sag nr. 12

Forslag til lokalplan nr. 92 for et område til erhverv og detailhandel ved Våningstedgård

Sag nr. 13

Forespørgsel fra LIDL om etablering af dagligvarebutik ved Lærkevej

Sag nr. 14

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 84 – vandret lejlighedsskel

Sag nr. 15

Lokalplan 77, Supplerende lokalplanlægning for område B 6, Græse Bakkeby

Sag nr. 16

Byggesagsbehandling, Drosselvej 6

Sag nr. 17

Ansøgning om principiel tilladelse til at frastykke en del af ejendommen Byvej 24 og 26, matr. nr. 18 au Ude Sundby

Sag nr. 18

Overbygning på eksisterende erhvervsejendom, etablering af 7 stk. lejligheder i ny 1. sal over "Gl. NETTO" – Østergade 30

Sag nr. 19

Ansøgning om overskridelse af byggefelt på Slåenbjerghuse 9

Sag nr. 20

Orientering om reorganisering af Miljøsamarbejdet Frederiksborg Amt Vest (MIFAV) efter etableringsperiodens udløb 1. april 2003

Sag nr. 21

Forvaltningen orienterer

Sag nr. 22

Eventuelt

Sag nr. 11	**Kommuneplantilæg nr. 16 for erhverv og detailhandel**
Journal nr.:	01.02.15P16/3899 og 01.02.00P16/3898 – gt
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven

Sagsfremstilling:	Den offentlige debat om forslaget til kommuneplantillæg er slut. Kommunen har modtaget 14 indsigelser og kommentarer - herunder en indsigelse fra HUR, som gør opmærksom på, at forslaget til kommuneplantillæg ikke er i overensstemmelse med forslaget til regionplantillæg for detailhandel for så vidt angår butiksstørrelserne i den østlige del af Våningstedgård. Forvaltningen foreslår følgende procedure og tidsplan for behandlingen af indsigelserne og den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget: ***16. marts*** - PMU præsenteres for hovedproblemstillingerne i indsigelserne og forvaltningens indstillinger ***29. marts*** - ØU præsenteres for hovedproblemstillingerne i indsigelserne og forvaltningens indstillinger ***Uge 14-16*** - PMU/ØU afholder møde/møder med indsigerne ***22. april*** - PMU tager endelig stilling til indsigelserne ***3. maj*** - ØU tager endelig stilling til indsigelserne ***11. maj*** - Byrådet tager stilling til indsigelserne og vedtager kommuneplantillægget endeligt. Tidsplanen forudsætter, at der inden 11. maj er opnået enighed med HUR om bestemmelserne om butiksstørrelser i den østlige del af Våningstedgård. HUR forventes ultimo marts at vedtage regionplantillægget for detailhandel endeligt.
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	Kopier af samtlige indsigelser er udsendt særskilt.
Indstilling:	Forvaltningen indstiller, at Plan- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget anbefaler den skitserede procedure og tidsplan.
Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. februar 2004:** Sagen udsat på baggrund af udvalgets ønske om yderligere trafikale, miljø og byplanmæssige vurderinger i byomdannelsesområdet.

Sag nr. 12	**Forslag til lokalplan nr. 92 for et område til erhverv og detailhandel ved Våningstedgård**

Journal nr.:	01.02.05P16/866 – aw
Sag fra:	Teknisk Forvaltning, Plan- og Miljøudvalget den 20. november -03
Lovgrundlag:	planloven, forslag til kommuneplantillæg nr. 16
Sagsfremstilling:	I forbindelse med BBbygs ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for et område til erhverv og detailhandel ved Våningstedgård har Plan og Miljøudvalget den 18 december 2003 vedtaget følgende: 1. at udarbejdelse af lokalplan for 1. etape af erhvervsområdet iværksættes med udgangspunkt i Mangor og Nagels skitser for 1. etape 2. at afgrænsningen af etape 2 som udgangspunkt fastlægges ved "motorvejsreservationen" som vist på Mangor og Nagels skitse, men at den endelige afgrænsning af etape 2 afventer den konkrete udformning af lokalplan for etape 2 3. at lokalplanen for 1. etape udformes efter følgende principper: a. Lokalplanen omfatter hele erhvervsområdet som rammelokalplan og aflyser hermed den nu gældende lokalplan nr. 47 for hele området b. Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for, og opfylder således lokalplanpligten for 1. etape af udbygningen c. Lokalplanen skitserer en mulig 2. etape af udbygningen, men fastlægger bestemmelse om, at udbygning af 2. etape forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan d. Lokalplanen beskriver, at en eventuel udbygning af erhvervsområdet med en 3. etape afventer en afklaring af behovet for arealreservation til motorvej. Teknisk Forvaltning har på dette grundlag i samarbejde med BBbyg og Mangor og Nagel udarbejdet vedlagte lokalplanforslag. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for områdets vejforsyning, etablering af beplantningsbælter omkring området samt detaljerede bestemmelser for skiltning og afskærmning af udendørs oplags-, udstillings- og parkeringspladser. Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til kommuneplantillæg nr. 16 bortset fra, at lokalplanforslaget lægger op til en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 40 til 50. Begrundelsen for ændringsforslaget er, at en del af området udlægges til fællesarealer i form af beplantningsbælter, som dermed går fra det areal, hvoraf

	bebyggelsesprocenten beregnes. Samtidig ønskes den maksimale bygningshøjde reduceret fra kommuneplantillæggets 10 m til 8½ m. (tilsvarende Pedersholmparken) for at mindske bebyggelsens påvirkning af landskabet. Der er derfor behov for at hæve bebyggelsesprocenten for at muliggøre en rimelig udnyttelse af erhvervsområdet. Vedtagelse af lokalplanen med den foreslåede bebyggelsesprocent på 50 forudsætter, at kommuneplantillæg nr. 16 justeres i overensstemmelse hermed. Lokalplanen er hvad angår udlæg til detailhandelsformål ikke i overensstemmelse med det nuværende kommune- og regionplangrundlag og kan derfor ikke endelig vedtages, førend kommuneplantillæg nr. 16 og regionplantillæg for detailhandel er endeligt vedtaget.
Bevilling:	ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	
Bilag:	Forslag til Lokalplan nr. 92 Bilag eftersendes.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalg og Byråd anbefaler, 1. at lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i henhold til planlovens bestemmelser 2. at kommuneplantillæg nr. 16 inden det endeligt vedtages justeres, således at der åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent på 50 på den enkelte ejendom.
Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. februar 2004:** Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

Sag nr. 13	**Forespørgsel fra LIDL om etablering af dagligvarebutik ved Lærkevej**
Journal nr.:	01.02.05P16/3807 – aw
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven, Kommuneplantillæg nr. 14, (forslag til Kommuneplantillæg nr. 16)
Sagsfremstilling:	LIDL Danmark K/S har ved fremsendelse af brev af den 18. december 2003 ansøgt om principiel godkendelse af

vedlagte skitseprojekt (bilag 1) som grundlag for udarbejdelse af et lokalplanforslag for området.

Skitseprojektet omfatter ejendommene matr. nr. 28bk, 28an, 28as 28au, 28aq, som ejes af LIDL, matr. nr 28am, hvortil LIDL har opnået købsaftale, samt del af 28bi, Frederikssund Markjorder som ejes af Rigssalsforeningen. Projektet kræver således at der findes en løsning i forhold til Rigssalsforeningen.

Teknisk Forvaltning har vurderet skitseprojektet med hensyn til byplanmæssige, trafikale, miljømæssige og forsyningsmæssige forhold, som det fremgår af vedlagte notat. (Bilag 2)

Hovedkonklusionerne er følgende:

Som udgangspunkt for en lokalplan afviger LIDLs projekt væsentligt fra de byplanmæssige rammer, som er fastlagt i kommuneplantillæg nr. 14 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16, herunder på følgende punkter, som er uddybet i vedlagte notat (bilag 3):

1. Bestemmelser for placering af butikker og butiksfacader, idet LIDL ønsker dagligvarebutikken opført som fritliggende bygning på uden tilknytning til randbebyggelsen langs hjørnet af AC Hansensvej/ Bruhnsvej og med butiksfacader vendt ud mod parkeringsareal i stedet for mod gaden.
2. Antal og placeringer af overkørsler til AC Hansensvej, idet LIDL ud over den fremtidige Lærkevejstilslutning ønsker 2 direkte ind/ udkørsler til AC Hansensvej, hvor der af trafikale og æstetiske grunde bør fastholdes, at al ind- og udkørsel skal ske ad Lærkevej
3. Antal parkeringspladser, idet der i LIDL´s projekt mangler ca 16 parkeringspladser indregnet erstatningspladser for Rigssalsforeningen, hvis parkeringsareal forudsættes inddraget til vejformål
4. Friarealer til bebyggelsen, idet projektets friarealer udelukkende omfatter altaner med et areal svarende til ca. 5% af boligarealet, hvor kommuneplantillægget foreskriver, at der skal etableres friareal svarende til mindst 10% af det samlede boligareal.
5. Bygnings- og gesimshøjde, idet hjørnehuset overstiger den i kommuneplantillægget fastlagte max. bygningshøjde på 12 m og max. gesimshøjde på 7 m.
6. Bygningsdybden, idet LIDL-butikkens bygningsdybde overstiger den i kommuneplantillægget fastsatte max bygningsdybde på 10 m.
7. udformning af AC Hansensvejs gaderum idet LIDL´s projekt på ingen måde, hverken ved bebyggelse eller beplantning, understøtter AC Hansensvejs gaderum

	8. Lokalplanens afgrænsning, idet det af LIDL udarbejdede skitseprojekt kun omfatter en mindre del af kommuneplanens rammeområde C1.14. og kommuneplantillæg 14 fastlægger, at lokalplanlægning for byomdannelsesområdet skal ske i form af en samlet lokalplan for hvert rammeområde. 9. Sikring af fremtidige boliger i forhold til påvirkning fra eksisterende virksomheder i området, idet næsten hele projektområdet, herunder også de foreslåede boliger i randbebyggelsen, er omfattet af konsekvenszoner fra nærliggende virksomheder. Af disse forhold er der flere, som gør det ønskeligt at se på LIDL´s projektområde i sammenhæng med et det samlede byomdannelsesområde i forbindelse med lokalplanlægningen herunder: 1. de trafikale forhold – herunder især hvor mange trafikforøgende funktioner (butikker) er der plads til i forhold til kapaciteten af en fremtidig rundkørsel 2. de miljømæssige forhold – hvorledes planlægges konkret for boliger i et område, som er omfattet af konsekvenszone fra nærliggende eksisterende virksomhed 3. de byplanmæssige forhold – hvilken bymæssig struktur og hvilke bebyggelsesformer ønskes i området som helhed Resultatet af disse undersøgelser bør indgå som forudsætningsmateriale ved den endelige vedtagelse af kommunplantillæg nr. 16, således at der i den forbindelse kan vedtages mere præcise retningslinier hvad angår trafik- og miljøforhold samt bebyggelsesstruktur i området. Disse retningslinier bør danne udgangspunkt for den efterfølgende lokalplanlægning af området, som foreslås udarbejdet ved konsulenthjælp og i samarbejde med grundejerne og Teknisk Forvaltning. Teknisk Forvaltning vil til Økonomiudvalgets møde den 1. marts 2004 forelægge ansøgning om frigivelse af midler til konsulentbistand til ovennævnte analyser af trafikforhold, miljøforhold og bebyggelsesstruktur samt til den efterfølgende lokalplanlægning.
Bevilling:	ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	
Bilag:	1. skitseforslag fra LIDL 2. Notat fra Via Trafik 3. Notat fra Teknisk forvaltning

Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller at Plan- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalg og Byråd anbefaler: a. at der foretages analyser af ovennævnte trafik-, miljø- og byplanmæssige forhold inden den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 16, b. at der på grundlag af analysernes anbefalinger, vedtages mere præcise retningslinier for områdets trafik- og bebyggelsesstruktur samt en mere konkret strategi for omdannelse fra erhver til boliger og at disse vedtages i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 16 som grundlag for lokalplanlægning i området c. at der efterfølgende iværksættes lokalplanlægning for området i et samarbejde mellem grundejerne og kommunen og med konsulentbistand.
Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. januar 2004:** På mødet fremlagde repræsentanter for LIDL projektet for udvalget, som stillede uddybende spørgsmål til projektet. Indstillingen tiltrådt med tilføjelse om, at den trafikale vurdering suppleres med vurdering af signalregulering som alternativ for rundkørsel.

Sag nr. 14	**Ansøgning om dispensation fra lokalplan 84 – vandret lejlighedsskel**
Journal nr.:	01.02.05P25/5332 – pf
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	planloven, lokalplan nr. 84
Sagsfremstilling:	Keops Bolig A/S har med brev af den 18.09.03 ansøgt om dispensation fra lokalplan nr. 84 til etablering af vandret lejlighedsskel i de sydligste to boligblokke af byggeriet ved Klintevej, således at boligantallet for området som helhed stiger fra 22 til 30 boliger. Ansøgningen begrundes med, at der under salget af boligerne har vist sig at være behov for mindre boliger i området, og at det har været svært at sælge de sydligste boligrækker til 2-etages familieboliger. Keops har indsendt ansøgningen ledsaget af skitseprojekt, som viser de 12 rækkehuse og 18 lejligheder med let revideret placering og facadeudtryk i forhold til lokalplanens byggefelter og facadeskitser. Det reviderede projekt forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplan nr. 84:

§1 Formål – idet der ønskes etageboliger i stedet for tæt-lav boliger

§3.2 Anvendelse – af samme årsag

§ 4 Udstykning – idet lokalplanen ikke åbner mulighed for den ønskede opdeling i ejerlejligheder

§5.2 – idet der udlægges 28 p-pladser til 30 boliger, hvor lokalplanen kræver 1 p-plads pr bolig

§7.2 Bebyggelsens omfang og placering – idet bebyggelsen overskrider byggefelterne. Det bebyggede areal er ifølge oplysninger fra Keops udvidet fra 2808 m^2 til 2942 m^2.

Teknisk Forvaltning har følgende bemærkninger til det reviderede skitseprojekt:

Normalt kan der ikke dispenseres fra en lokalplans §1 og 3 (formål og anvendelse). Byrådet har dog i forbindelse med salg af Ådalsparken på lignende vis dispenseret til etagebyggeri i områder udlagt til tæt-lavt byggeri bl.a. med begrundelse i, at bebyggelsen ikke ville blive større eller mere dominerende af den grund.

Følgende forhold taler for, at der gives dispensation:

a. I rapporten Boligpolitik – analyse og hovedspørgsmål fra sept. 2003 anbefaler en række ejendomsmæglere, at der etableres flere små bynære boliger med have, da de dækker behovet for gruppen af seniorer og dermed vil kunne bidrage til rotation på boligmarkedet. Bosætningsanalysen fra sept. 2003 viser, at en stor gruppe af kommunens tilflyttere er seniorer, som efterspørger 3-4 rumsboliger. Den ansøgte etablering af mindre lejligheder i en del af byggeriet ved Klintevej vil imødekomme dette behov.
b. Under forudsætning af, at projektet ændres jf. nedenstående anbefalinger, vil ændringen til etageboliger ikke medføre væsentlige ændringer af bebyggelsens omfang eller udseende. Det ændrede projekt vurderes heller ikke at medføre væsentlig øget trafikbelastning eller behov for parkeringspladser.

Teknisk Forvaltning kan anbefale, at der dispenseres fra §§ 1, 3,2 og 4 under forudsætning af, at skitseprojektet ændres på følgende måde:

1. Skitseprojektet reduceres med 2-4 lejligheder i den sydligste række (til max 14 – 16 lejligheder), således at det bebyggede areal ikke udvides, men eventuelt blot forrykkes.
2. Det sydlige parkeringsareal til boligerne udvides med 4-6 pladser, således at der indenfor ejendommen

	reserveres areal til 1½ parkeringsplads pr. rækkehus og 1 parkeringsplads pr. lejlighed, hvilket skønnes at være tilstrækkeligt, idet de 10 af daginstitutionens p-pladser med adgang fra Klintevej i et vist omfang forventes at kunne bruges som reservepladser til boligerne. Under den offentlige debat i maj – juli 2003 om Lokalplan 84 modtog Kommunen indsigelser fra beboere på Klintevej imod antallet af boliger og mod at lokalplanen vil give stærkt forøget trafik på Klintevej og dermed ødelægge det eksisterende fredelige miljø. Disse Indsigelser gav ikke anledning til ændring af lokalplanen ved den endelige vedtagelse den 26. august 2003. Idet en nabohøring ikke forventes at åbenbare nye aspekter i sagen, som ikke allerede har været belyst i lokalplanens høringsfase, vurderer Teknisk Forvaltning, at nabohøring forud for dispensation vil være ufornøden i det omfang, der udelukkende gives dispensation til ovennævnte forhold, som ikke vil medføre væsentlige ændringer af bebyggelsesplanen, bebyggelsens omfang og placering eller den trafikale belastning af området i forhold til det, som er angivet i lokalplanen.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Keops forslag til ny situationsplan Kopi af breve fra Keops af 5.1.2004 og 15.1.2004 Teknisk forvaltnings notat "Behandling af Høringssvar" til lokalplan 84
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra lokalplan 84 §1, §3.2 og §4 til etablering af vandret lejlighedsskel i de to sydligste boligblokke, og fra § 7.2 til at overskride byggefelterne under følgende forudsætninger: 1. at det bebyggede areal ikke udvides, herunder at der i de to sydligste boligblokke højst etableres 14 – 16 lejligheder, hvilket sammenlagt med de 12 rækkehuse giver et samlet boligantal på højst 26-28. 2. at en revideret situationsplan viser, at der på ejendommen kan etableres parkeringspladser svarende til 1½ p-plads pr. rækkehus og 1 p-plads pr. lejlighed, uden at det medfører væsentlig reduktion eller forringelse af områdets friarealer i forhold til det i lokalplanen viste

	3. at bebyggelsesplanen og bebyggelsens udformning i øvrigt lever op til lokalplanens intentioner, hvilket skal sikres ved endelige aftaler om placering og udformning af bebyggelse og indretning af udearealer.
Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. februar 2004:** Indstillingen tiltrådt af Henning Romme og Anette Lauge Jensen. Stefan Rasmussen og Finn Vester undlod at stemme.

Sag nr. 15	**Lokalplan 77, Supplerende lokalplanlægning for område B 6, Græse Bakkeby**
Journal nr.:	01.02.05P16/5341 – pf
Sag fra:	Plan- og Miljøudvalget den 15. januar 2004, sag nr. 4. Plan- og Miljøudvalget den 17. september 2003, sag nr. 74.
Lovgrundlag:	Planloven, lokalplan 77
Sagsfremstilling:	Kaae-gruppen har søgt om godkendelse af en bebyggelsesplan for den sydlige del af område B6, og forudsætter herigennem nogle ikke uvæsentlige dispensationer fra lokalplanen, dispensationer, som også ville være en forudsætning for bebyggelse på den nordlige del af område B6, der ejes af en anden grundejer. Teknisk Forvaltning har afvist ansøgningen og samtidig peget på to muligheder for løsning af sagen: 1. Ansøgning fra de to ejere på B6 om godkendelse af projektet og dermed de ansøgte dispensationer fra lokalplan 77 eller 2. Supplerende lokalplan for område B6. Kaae-gruppen har med brev af 2. februar 2004 meddelt, at mulighed 1 ikke kan gennemføres med naboens medvirken, og der søges derfor om, at Teknisk Forvaltning udarbejder en ny lokalplan på grundlag af følgende retningslinier og politisk beslutning om: • at denne nye lokalplan for B6 vil muliggøre og tillade det af Kaaegruppen fremsendte forslag til bebyggelsesplan og byggeri for B6 syd med 12 rækkehusboliger på 114,5 m^2 – 128,9 m^2, • at området B6 "skilles ad" mellem byggefelt B6 syd og B6 nord / opdeles i to selvstændige byggefelter i forhold til matrikulære forhold og grundejerinteresser, således at der er entydighed mellem Kaaegruppens bebyggelsesforslag og lokalplanområde.

	Plan- og Miljøudvalget har i møde den 17. september 2003 principgodkendt retningslinier for en mere optimal udnyttelse indenfor en B% på 40 end den, som lokalplan 77 muliggør, og i møde den 15. januar 2004 principgodkendt en bebyggelsesplan for naboområdet B5, der udnytter denne optimerede bebyggelsemulighed. Teknisk Forvaltning anbefaler, at der kan udarbejdes en supplerende lokalplan for område B6, der bygger på principperne fra de to ovennævnte udvalgsafgørelser, hvorefter det vil være muligt at godkende individuelle, men beslægtede bebyggelsesplaner for de to dele af område B6.
Bevilling:	
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	
Bilag:	Brev af 2. februar 2004 fra Kaaegruppen Kopi af udvalgssager fra 17. september 2003 og 15. januar 2004.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles Kaaegruppen principielt tilsagn om, at de må udarbejde et forslag til supplerende lokalplan for område B6 med følgende retningslinier: 1. Principperne fra udvalgssag nr. 74 af 17. september 2003 indarbejdes. 2. Bebyggelsesplanen, behandlet i udvalgssag nr. 4 af 15. januar 2004 er udgangspunkt for lokalplanlægningen. 3. Lokalplanforslaget skal således muliggøre individuelle projekter på de to delområder af B6 – men ud fra fælles bestemmelser, der sikrer det slægtskab i område B6, der er forudsætningen i lokalplan 77.
Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. februar 2004:** Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 16	**Byggesagsbehandling, Drosselvej 6**
Journal nr.:	02.00G01/4595 – bra
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven, byggeloven
Sagsfremstilling:	Udvalgsmedlem Henning Romme har anmodet om, at sagsforløbet i en byggesag på Drosselvej 6 tages op til behandling.

	Sagen drejer sig om tilbygning til eksisterende bolig samt nedrivning af carport. I vedlagte notat redegør Teknisk Forvaltning for sagsforløbet, for den trufne afgørelse og for de holdninger og den kultur, der ligger bag den konkrete afgørelse.
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	Brev af 6. januar 2004 med bilag til Henning Romme fra ejernes rådgiver Søren Andersen, Drosselvej 1 Byggetilladelse af 22. august 2003 Brev af 9. januar fra forvaltningen til ejerne Nina og Tobias Faxe. Byggeansøgning af 23. juni 2003
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, 1. at udvalget drøfter sagsforløbet og kommenterer forvaltningens håndtering af sagen med det formål at starte en politisk drøftelse af ønsker til kulturskift i byggesagsbehandlingen. 2. at udvalget på et kommende møde gennemgår kompetenceplanen med henblik på evt. revision.
Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. februar 2004:** Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 17	**Ansøgning om principiel tilladelse til at frastykke en del af ejendommen Byvej 24 og 26, matr. nr. 18 au Ude Sundby**
Journal nr.:	01.04G01/5026 - en
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Udstykningsloven, Kommuneplanens rammebestemmelser og Byggeloven
Sagsfremstilling:	Forbundet Træ-Industri-Byg har ved landinspektør. fa. Børge Hansen & Erik Jensen fremsendt ansøgning om principiel tilladelse til at lade ejendommen matrikulært opdele i to ejendomme. Ejendommen er omfattet af Kommuneplanens rammedel B 2.3, som siger :

- *Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der kan i forbindelse med den enkelte bolig tillades erhverv, når boligen beboes af virksomhedens ejer, og det ikke medfører gener eller ændrer områdets karakter af boligområde*
- *Bebyggelsesprocenten for parcelhuse må ikke overstige 25 og for tæt, lav bebyggelse 40*
- *Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage og ikke højere end 9 meter*

Del 1 beholdes af ejeren - skal benyttes som hidtil til kontor, administration og lignende for et eller flere lejemål med ca. 6 fastansatte i alt. Grundstørrelse er oplyst at være 1454 m^2, med 682 m^2 bruttoetageareal og en bebyggelselsesprocent på 47.

Der søges om tilladelse til at benytte ejendommen som erhverv uden bolig i strid med rammebestemmelsen.

Del 2 agtes afhændet til den nuværende lejer - skal benyttes som hidtil til beboelse. Grundstørrelse er oplyst at være 475 m^2 med 114 m^2 bruttoetageareal og en bebyggelselsesprocent på 24.

Der søges om dispensation fra bestemmelserne i Småhusreglementet BR-S 98 om mindste grundstørrelse på 700 m^2.

Ejer er indforstået med at lade tinglyse, at der på del 1 kun må ske erhverv, som kontor, administration o. lign. som skal ske uden gene for omboende med hensyn til støj, parkering o.lign.

Derudover kan evt. tinglyses deklaration bestemmende, at fremtidige ejere af del 2 har vederlagsfri brugsret for haveanlæg m.m. helt ind til administrationsbygningen på del 1. Ejere og brugere af del 1 skal dog fortsat have adgang til kældernedgangen på arealet og til fri adgang for nødvendig vedligeholdelse af bygningen.

Plan- og miljøudvalget meddelte i 1994 afslag på en tilsvarende ansøgning med den begrundelse, at den tætte beliggenhed mellem erhvervsejendommen og beboelseshuset kunne medføre risiko for miljøkonflikter.

Ejendommen har på dispensation fungeret som administrationslokaler i perioden 1972 og frem til 1988, hvor den nuværende bolig med grund blev matrikulært sammenlagt med henblik på udvidelse af erhvervsarealet.

Det er den samme bolig, som nu ønskes afhændet, da virksomhedens aktiviteter er indskrænket.

	Erhvervsdelen benyttes p.t. af i alt 8-10 personer fordelt på mindre administrationsenheder for diverse fagforeninger og lignende. Mødelokalernes benyttelse er: Dag- og aftenmøder ca. 10 gange årligt, samt til medlemmer, hvis de skal holde fest, ca. 15- 20 gange årligt.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Oversigtskort og Udstykningsforslag
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, • at der foretages naboorientering, og at der meddeles principiel tilladelse til den ønskede udstykning og dermed dispensation fra BR-S 98 afsnit 2.2.1 om mindste grundstørrelse, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser, • at tilladelsen skal gives på betingelse af, at ovennævnte forslag til deklarationer tinglyses på de to ejendomme, herunder, at den beskrevne anvendelse af mødelokalerne ikke får karakter af egentlige festlokaler. Deklarationen må ikke hindre en eventuel fremtidig anvendelse af bygningen til boligformål. Begrundelse for tilladelsen er, • at de to parceller har egen overkørsel til Byvej, og i praksis har fungeret som to selvstændige ejendomme i ca. 20 år. Den noget lille grundstørrelse for boligen er heller ikke anderledes end det, der gennem mange år har været betingelserne, og som er kendt af den kommende ejer. • det skønnes ikke at medføre større risiko for miljøkonflikter efter en udstykning, såfremt de ovenfor beskrevne anvendelsesbegrænsninger tinglyses.
Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. februar 2004:** Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 18	**Overbygning på eksisterende erhvervsejendom, etablering af 7 stk. lejligheder i ny 1. sal over "Gl. NETTO" – Østergade 30**
Journal nr.:	02.00G01/4817 – br
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven og BR 95

Sagsfremstilling:	Teknisk forvaltning har den 23. januar 2004 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til etablering af 7stk. lejligheder i ny 1. sal over "Gl. NETTO". Der søges samtidig om dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan nr. 30: • § 6.3 til at opføre den nye 1. sal med en husdybde på 12,0 m, hvor den citerede bestemmelse foreskriver en største husdybde på 10,0m. • § 6.3 til at forøge den eksisterende bagbygning fra 1 etage til 2 fulde etager, hvor den citerede bestemmelse foreskriver 1½ etage, der kan dog tillades 2½ etage når særlige omstændigheder taler for det. Som støtte for dispensationsansøgningen har ansøgeren anført: at der er givet tilladelse til den nuværende bygning med en husdybde på 12,0 m at naboens tilstødende bygning er betydeligt højere end denne bygning. at ombygningen vil forbedre bebyggelsens karakter og fremtræden. at Lokalplanens ønske om bykernens blandet bolig og erhverv tilgodeses. Forvaltningens vurdering af det samlede projekt er dels, at bygningen vil virke dominerende ud mod Bløden, med den høje facade og den påhængte altangang, og dels, at lejlighedernes indretning er uhensigtsmæssigt, med den meget store husdybde, med ovenlys uden facadevinduer i opholdsdelen og med redningsåbning alene i køkkendelen af rummet.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Projekt
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, 1. på det givne grundlag at nægte de søgte dispensationer, med henvisning til bygningens frie placering ud mod Bløden, 2. at invitere bygherren til bidrage med ideer til den kommende helhedsplan for området omkring Servicegaden

Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. februar 2004:** Indstillingen tiltrådt af Stefan Rasmussen, Finn Vester, Anette Lauge Jensen. Henning Romme undlod at stemme.

Sag nr. 19	**Ansøgning om overskridelse af byggefelt på Slåenbjerghuse 9**
Journal nr.:	02.00G01/5111 – kbp 01.02.05P25/4321
Lovgrundlag:	Planlovens § 19 og lokalplan nr. 82.
Sagsfremstilling:	Teknisk forvaltning har den 1.12.2003 modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 82, § 7, således at der på Slåenbjerghuse 9 kan opføres et enfamiliehus der overskrider det byggefelt, der er fastlagt i lokalplanen. Dispensationsansøgningen er begrundet med, at den ansøgte placering giver en bedre udnyttelse af grunden mod øst og syd. Sagen har været sendt til naboorientering hos naboer og hos Grundejerforeningen Slåenbjerghuse. Teknisk forvaltning har i forbindelse med naboorienteringen modtaget en indsigelse fra ejeren af Slåenbjerghuse 7. Plan- og miljøudvalget behandlede den 12.8.1999 en tilsvarende ansøgning om dispensation til overskride byggefeltet på Slåenbjerghuse 17 og gav dengang dispensation til at huset kunne overskride byggefeltet således at huset kunne placeres 6 meter fra vejskel. Teknisk forvaltning blev dengang bemyndiget til at meddele tilsvarende dispensationer på Slåenbjerghuse 5, 7 og 9. Der er siden meddelt en dispensation til Slåenbjerghuse 5, mens man på Slåenbjerghuse 7 ønskede huset trukket længere væk fra vejen og det er således placeret indenfor byggefeltet. Eftersom der dog er blevet modtaget en indsigelse i forbindelse med naboorienteringen, så skal ansøgningen forelægges for Plan- og miljøudvalget. Teknisk forvaltning vurderer, at byggefelterne på Slåenbjerghuse 7 og 9 burde have været placeret lidt tættere på vejskellet, da de fastlagte byggefelter giver en dårlig udnyttelse af grunden. Den ansøgte placering bør ikke give anledning til væsentlig gener for naboen, da huset kun er i én etage, og da det er placeret 3,23 meter fra naboskellet.

Bevilling:	Ingen.
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen.
Bilag:	Ansøgning, situationsplan og facadetegning. Indsigelse fra naboen.
Indstilling:	Teknisk forvaltning indstiller: 1. at der meddeles dispensation til at byggefeltet flyttes 4 meter tættere på vejen, således at bygningen kan opføres 6 meter fra vejskellet. 2. at ændringen i byggefeltet tinglyses, så fremtidige ejer bliver gjort opmærksom på, at byggefeltet i lokalplanen ikke længere er gældende. Omkostningerne til tinglysningen afholdes af ejeren.
Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. februar 2004:** Sagen udgår af dagsordenen.

Sag nr. 20	**Orientering om reorganisering af Miljøsamarbejdet Frederiksborg Amt Vest (MIFAV) efter etableringsperiodens udløb 1. april 2003**
Journal nr.:	09.00P24/4387- WK
Sag fra:	-
Lovgrundlag:	-
Sagsfremstilling:	Frederikssund Kommune dannede i slutningen af 2000 Miljøsamarbejdet Frederiksborg Amt Vest (MIFAV) sammen med 7 andre kommuner med det formål at sikre kvalitetsudvikling og styrkelse af miljøarbejdet med virksomheder og landbrug. I en etableringsperiode på to år var der ansat en projektleder til koordinering af samarbejdet. Som planlagt fratrådte projektlederen pr. 1. april 2003 og organiseringen af samarbejdet er ændret. Notat om organisering af MIFAV efter 1. april 2003 er vedlagt. MIFAVs bestyrelse har godkendt budget for drift af MIFAV på kr. 282.200 i 2003 og kr. 204.000 i 2004. Udgifterne dækkes ved opkrævning i forhold til indbyggertal i medlemskommunerne, som i alt er ca. 100.000 indbyggere. På grund af tilskud fra Indenrigsministeriet til etableringen er der kun opkrævet 0,4 kr. pr. indbygger i 2003.

	På driftsbudgettet under Politikområde 20 Miljø er der afsat midler til Frederikssund Kommunes andel af udgifterne. Det godkendte budget efter reorganiseringen medfører mindreforbrug til driften på grund af formindsket aktivitetsniveau. I forbindelse med regnskabsafslutning for 2003 samt budgetopfølgning for 2004 fremlægger forvaltningen bemærkninger til regnskabet og evt. forslag til budgetkorrektion.
Bevilling:	Driftsbudget under Politikområde 20 Miljø Miljøsamarbejde
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	Notat af 27. marts 2003 om "Fremtidig organisering og drift af Miljøsamarbejdet Frederiksborg Amt Vest (MIFAV)".
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller at orienteringen tages til efterretning.
Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. februar 2004:** Til efterretning.

Sag nr. 21	**Forvaltningen orienterer**
Sagsfremstilling:	**1.** **Status over byggesager** J. nr. 00.01P23/2727- ena Forvaltningen orienterer om • status på byggesagsområdet for 2003 samt for januar 04 • tiltag, der er iværksat for at nedbringe sagsbehandlingstiden til 4 uger, svarende til det udmeldte servicemål Bilag for statistik vil foreligge på mødet.
	2. **Kan man forhindre at nye boliger anvendes til fritidsformål?** J. nr. 02.00G01/1853 – pf Udvalgsmedlem Finn Vester har spurgt, om det kan forhindres, at en nyopført bolig, for eksempel på Havnen kan forbeholdes mennesker, der ønsker at benytte boligen hele året.

	Teknisk Forvaltning oplyser, at det dette spørgsmål har været drøftet af Plan- og miljøudvalget i møde den 19. februar 2002, sag nr. 29, hvor udvalget tog til efterretning, at Kommunen ikke kan forhindre, at de nye boliger på Havnen kan benyttes periodevist som for eksempel fritidsboliger. Kort fortalt er det folkeregisterloven, der skal anvendes, hvis man vil sikre sig, at en bolig opretholdes som bolig. Men loven forudsætter, at boligen har været beboet inden for de sidste fem år, for at man kan kræve den genbeboet. Loven kan derfor ikke anvendes på boliger der aldrig har været beboet. Cpr-loven anvendes også i visse tilfælde, og den bestemmer, at man skal tilmeldes folkeregistret i den kommune, hvor man bor mest (hvis man disponerer over flere boliger her i landet). Sydkajen ligger i byzone og er omfattet af lokalplan 78, hvor formål og anvendelse er bestemt til boligbebyggelse med videre. Det er således underforstået, at de boliger, der etableres i området er helårsboliger. I udbudsgrundlaget fra maj 2001 fastsættes anvendelsen til boligbebyggelse. Efter den gældende lovgivning er det ikke muligt at forhindre, at nye boliger på havnen benyttes som fritidsboliger uanset om udtrykket "helårsboliger" havde været anvendt i lokalplanen. Bilag: Kopi af Teknisk Forvaltnings notat af 14. februar 2002
	3. **Dom for manglende efterkommelse af påbud om forbedring af vandkvaliteten på en ejendom Store Rørbækvej** J. nr. 13.02G01/1553 – tik En analyse af drikkevandskvaliteten på en private vandforsyning på en ejendom på Store Rørbækvej, viste at vandkvaliteten ikke var i orden. Teknisk Forvaltning påbød den 14. januar 2002 ejeren af ejendommen at forbedre drikkevandskvaliteten og indskærpede dette i brev af 11. juli 2002. En ny analyse udtaget den 27. august 2002 viste yderligere forurening af vandet.

	Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 10. oktober 2002 at ejeren af vandforsyningen skulle meldes til politiet. Ejeren erklærede sig skyldig i at have undladt at efterkomme kommunens påbud. Retten afsagde dom den 1. december 2003. Ejeren skal betale en bødestraf på kr. 1.500,- samt sagens omkostninger. Forvandlingsstraffen er fængsel i 6 dage. Bødens begrænsede størrelse skal ses i forhold til at vandkvaliteten var bragt i orden før dommen blev afsagt.
	4. **Henvendelse vedr. mulig strålingsfare fra G3-antenner m.v.** J. nr. 01.02..00P15/3609 – aw Teknisk Forvaltning har den 23. januar 2004 via borgmesterkontoret modtaget en skriftlig henvendelse fra Morten Julius Bøgh, Frederiksberg, som på opfordring fra "*gruppen bag oplysningskampagnen omkring Sandheden vedr. sundhedsfarerne ved mobiltelefonien"* gør rede for sin holdning til bl.a. opstilling af G3- antenner og øvrig strålingsforurening i samfundet. Morten Julius Bøgh beder modtageren af skrivelsen viderebringe brevet til samtlige kommunalbestyrelsesmedlemmer. Brevet og vedlagt notat fra Sundhedsstyrelsen om mobilantennemaster ligger til gennemsyn på Teknisk Forvaltning.
	5. **Klage over landzonetilladelse til udstykning af ejendom til** **beboelse i Lille Rørbæk** J. nr. 01.03.03G01/4804 – aw Plan – og Miljøudvalget har den 18. december 2003 givet landzonetilladelse til udstykning af en ejendom til beboelses i Lille Rørbæk. Der er endnu ikke givet landzonetilladelse til den konkrete udformning af boligen. Naboen, Frydendal i/s, har indenfor den fastsatte klagefrist indsendt klage over afgørelsen. Klagen med kopi af sagens akter og Kommunens kommentarer vil blive videresendt til Naturklagenævnet.

	Klagen har opsættende virkning indtil Naturklagenævnet har truffet afgørelse i sagen, hvilket er meddelt ansøgerne. Teknisk Forvaltning arbejder videre med henblik på at meddele landzonetilladelse til et konkret bygningsprojekt uagtet klagen. Bilag: Klage over afgørelse.
Beslutninger:	**Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. februar 2004:** 1. Til efterretning. 2-5. Udsat.

Sag nr. 22	**Eventuelt**
Sagsfremstilling:	Intet.
Beslutninger:	