



Beslutninger : Ekstraordinært møde i Teknik og Miljøudvalget den 21. december 2005 kl. 17.30 i Raadsalen

Åben

Fraværende:

Indhold

Sager til behandling	1
1. Højlundevej 16. Landzonesag. Ændret anvendelse af landbrugsjord til sø. Genfremstilling	1
2. Kvinderupvej 2. Byggeri til pakning af grønt. Landzonesag.....	4
3. Udstykning af Kongensgade 22, anmodning om udarbejdelse af ny lokalplan. - Tillæg.....	5
Eventuelt	7

Sager til behandling

1. Højlundevej 16. Landzonesag. Ændret anvendelse af landbrugsjord til sø. Genfremstilling

[SAG NR.: 100022142](#)

fikr

Indledning

Hedeselskabet har fremsendt ansøgning om ændret anvendelse af landbrugsjord til en sø på Højlundevej 16. Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Sagsfremstilling

Det ansøgte er ændret anvendelse af arealer fra landbrugsjord til en sø med omgivende beplantning, træer/ buske m.v. på ejendommen Højlundevej 16, matr. nr. 11a Uvelse by, Uvelse.

Ejendommens ejer er boet efter Inger Borg Nielsen v/advokat August Jørgensen, 3400 Hillerød.

Ejendommen udgør 773.296 m² (ca. 77 ha), heraf vej 3200 m². Ejendommen er registreret som landbrugsejendom.

Det ansøgte er etablering af en ca. 1.200 m² stor sø på matr. nr. 14d Uvelse by, Uvelse, der er beliggende øst for Nørre-Herlevvej.



Ansøger oplyser, at opgravet jord fra søen indbygges/ afrettes i det omkringliggende område. Desuden ønskes landbrugsjord ved søen ændret til arealer med beplantningsbælter/ supplerende beplantninger af træer/ buske m.v. Et læhegn etableres ved Nørre-Herlevvej. Sødgravningen er en del af et rekreativt beplantningsprojekt, der har til formål at fremme fugle- og vildtrigdommen i området. Brinken ønskes med 1 m sommervandstand og med svagt skrånende bredder for nem adgang for padder og andet dyreliv. Der plantes overvejende løvfældende beplantning med mindre holme af nåletræer for kerner/skjul for vildtet.

Se [ansøgning](#), [uddybende oplysninger](#) og [kort](#).

Den ansøgte sø kræver landzonetilladelse efter planloven § 35 stk. 1. Idet søen er under 2.500 m² kræver søen ikke tilladelse efter landbrugsloven.

Kommuneplan.

Efter Kommuneplanen er ejendommen beliggende i område L.L.5. Områdets anvendelse fastlægges til primært landbrugsformål.

Naboorientering.

Ingen naboer har fremsendt bemærkninger til det ansøgte.

Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udviklingsråd, HUR har fremsendt udtalelser.

[HUR](#) har ingen bemærkninger til det ansøgte.

[Frederiksborg Amt](#) finder ikke, at det ansøgte kræver tilladelse fra fredningsnævnet eller amtet efter naturbeskyttelsesloven, vejloven eller vandløbsloven. For at skabe de bedste levevilkår for vilde dyr og planter og samtidig tage hensyn til de landskabelige værdier, skal amtet som regional naturbeskyttelsesmyndighed anbefale, at en eventuel tilladelse bliver meddelt på en række vilkår, som følger af vedlagte bilag "Vejledende vilkår for anlæg af nye søer".

Partsoriering.

Ansøger har ikke besvaret fremsendt partsoriering.

Vurdering

Det vurderes, at en hensigtsmæssigt anlagt sø kan blive et værdifuldt indslag i landskabet. Det anses, at søen ikke er i strid med planlægningen for området, herunder natur- og kulturhistoriske interesser.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles tilladelse til det ansøgte på betingelse, at

Funktionen af evt. eksisterende markdræn m.v. fra naboejendomme må ikke forringes.

Søen anlægges med jævnt skrånende bredder ikke stejlere end 1:5.

Der må ikke anlægges jordvolde eller øer, og søen må ikke graves dybere end 1,5 m.

Det opgravede materiale fordeles jævnt ud over det omgivende terræn, der ikke må øges mere end 0,3 m.



Der må ikke udsættes fisk, krebs eller andefugle i tilknytning til søen.
Der må ikke foretages sprøjtning eller gødskning indenfor en afstand af 10 m fra søen.

Genfremstilling

Supplerende til sagsfremstilling

Partsorientering

August Jørgensen har fremsendt [svar på partsorientering](#). Jørgensen er indforstået med de af amtet vedlagte vilkår om hældning på søbredder, anlæg af jordvolde/ øer, fordeling af opgravet materiale og om sprøjtning ved søen, men ikke med vilkår om, at der ikke må udsættes eller fodres fisk, krebs eller andefugle i tilknytning til søen. Jørgensen er desuden ikke indforstået med amtets anbefalinger om sikring af vandkvalitet ved ikke at lede grøfter og markdræn direkte til søen og, at der kun bør plantes træer eller buske på søens nord-nordøstside. Jørgensen bemærker at amtet har anført, at der ikke kræves tilladelse fra fredningsnævnet eller amtet samt, at Jørgensen ikke modtager erstatning i forbindelse med etablering af søen, der anlægges for at forøge naturværdier i området.

Ny vurdering

Det vurderes fortsat, at en hensigtsmæssigt anlagt sø kan blive et værdifuldt indslag i landskabet. Det anses, at søen ikke er i strid med planlægningen for området, herunder natur- og kulturhistoriske interesser. Det bør dog sikres, at der i søen udvikles et naturligt dyre- og planteliv, dels ved en optimal fysisk udformning af vandhullet ligesom udsætning og fodring af specifikke dyrearter kan medføre forurening (overgødsning) hvis det får et omfang, som overstiger søens bæreevne.

Ny indstilling

Det foreslås, at der meddeles tilladelse til det ansøgte på betingelse, at:

Funktionen af evt. eksisterende markdræn m.v. fra naboejendomme må ikke forringes.

Søen anlægges med jævnt skrånende bredder ikke stejlere end 1:5.

Der må ikke anlægges jordvolde eller øer, og søen må ikke graves dybere end 1,5 m.

Det opgravede materiale fordeles jævnt ud over det omgivende terræn, der ikke må øges mere end 0,3 m.

Der må ikke udsættes fisk, krebs eller andefugle i tilknytning til søen.

Der må ikke foretages sprøjtning eller gødskning indenfor en afstand af 10 m fra søen.

Tidligere indstilling/beslutning

Teknik og miljøudvalget 7. december 2005

Sendes til yderligere administrativ behandling

Fristen for partsorientering er ikke udløbet.

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 21. december 2005

Godkendt som indstillet



2. Kvinderupvej 2. Byggeri til pakning af grønt. Landzonesag.

[SAG NR.: 100022651](#)

fikr

Indledning

Sagsfremstilling

A. P. Grønt har fremsendt [ansøgning](#) om udvidelse af eksisterende pakkeri og lager på ejendommen Kvinderupvej 2, matr. nr. 2b Kvinderup by, Slangerup. Ejer af ejendommen er Per Hardenberg. Ejendommen udgør 235.365 m² (ca. 23½ ha), heraf vej 2.290 m². Ejendommen er beliggende i landzone. Der er landbrugspligt.

Det ansøgte er pakning af grønsager og lign. i eksisterende og nye bygninger. De nye bygninger, der ønskes er en ca. 648 m² pakkeri-/ lagerbygning; en ca. 60 m² lastsluse/ forbindelsesbygning til eksisterende pakkeri/lager, samt et kontor på ca. 124 m².

Bygningerne skal bruges til lager (emballage, grønsager m.v.) og pakkeri af varer (salater/ grønsager og lign.) fra hovedsagelig egne - men også fra andre ejendomme. Kontoret skal anvendes for indkøb/ salg af førnævnte varer. Per Hardenberg forventer, at 20-25 % af råvarerne til pakkeanlægget vil komme fra andre ejendomme end egne. I sæsonen som strækker sig fra marts-november afhængigt af vejret, pakkes kun egne produkter fra i alt 3 ejendomme – Kvinderupvej 2, Sperrestrupvej i Ølstykke og Slangerup Overdrev 13. For nogle af aftagerne af produkter er det afgørende, at leverandøren kan levere hele året. Dette opfyldes ved at købe råvarer udefra i vintermånederne – som ovenfor nævnt i alt ca. 20-25 % af den samlede årsmængde. [Se notat](#) vedrørende anvendelsen af bygninger på ejendommen.

Hal og lastsluse ønskes opført med stålplader udvendig på tag og facader; porte i aluminium; døre og vinduer i plast og stål. Farveholdning ikke angivet.

Kontorbygning ønskes i betonelementer; tagdækning i teglsten; døre vinduer i træ, plast eller aluminium. Farveholdning ikke angivet. [Se tegninger](#).

Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udviklingsråd, HUR.

[Frederiksborg Amt](#) finder ikke, at det ansøgte kræver tilladelse fra fredningsnævnet eller amtet efter naturbeskyttelsesloven, vejloven eller vandløbsloven.

[HUR svarer](#), at det ansøgte ligger inden for beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskaber. (afsnit 4.1 i Regionplan 2005).

Nabohøring.

Der er ikke indkommet bemærkninger, der taler mod det ansøgte.



Vurdering

Opførelse af bebyggelse i landzonen kræver landzonetilladelse. Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom kan dog opføres uden landzonetilladelse efter planloven § 36 stk. 1 nr. 3. Det vurderes, at idet det ansøgte byggeri skal modtage varer til forarbejdning, der ikke stammer fra ejerens egne ejendomme, så kræver pakkeriet landzonetilladelse efter planloven § 35 stk. 1.

Det oplyses på den anden side, at bygningerne i overvejende omfang skal anvendes til pakning af egne varer. Kun en mindre del af varerne kommer fra ejendomme, der ikke er Per Hardenbergs egne og det vurderes derfor at bygningerne har en naturlig tilknytning til den landbrugsmæssige drift. Ejendommen er beliggende i et område, der i regionplanen er udpeget som beskyttelsesområder for natur, kulturhistorie og landskaber, men bygningerne er/ ønskes beliggende i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, som det normalt må kunne forventes for en landbrugsejendom. Det vurderes ikke, at bygningsmassen er/vil blive unormalt stor i forhold til ejendommens areal. Der er efter endt høring ikke indkommet bemærkninger, der taler mod det ansøgte.

Indstilling

Det foreslås, at der meddeles tilladelse til det ansøgte - herunder eksisterende lager/pakkeri på ejendommen - efter planloven § 35 stk. 1, på betingelse, at farver udvendigt på bygninger skal være en jordfarve evt. blandet med hvidt, grå, sort. Vinduer, døre og porte kan være hvide.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 21. december 2005

Godkendt som indstillet

3. Udstykning af Kongensgade 22, anmodning om udarbejdelse af ny lokalplan. - Tillæg

[SAG NR.: 100022498](#)

rier

Indledning

Britt og Per Schjellerup søger om tilladelse til at udstykke ejendommen Kongensgade 22, således at arealet der ligger bag Kongensgade 22 og Kongensgade 24 frastykkes til en selvstændig parcel på 879 m² til bebyggelse med et enfamiliehus.

[Se kortbilag med ejendommen og den ønskede udstykning](#)



Ejendommen ejes i dag af Claus Schjellerup, som agter at sælge den til Britt og Per Schjellerup.

Sagsfremstilling

Arealet der ønskes udstykket er omfattet af lokalplan nr. 11.2, der udlægger arealet til offentligt formål, som en del af området omkring rådhuset.

For at arealet kan udstykkes og bebygges med et enfamiliehus er det derfor nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for parcellen, så anvendelsen ændres til boligformål.

Arealet hvor den nye parcel ønskes udstykket er omfattet af kommuneplanramme 2.0 til blandet bolig- og erhvervsformål. Der er fastsat en max. bebyggelsesprocent på 50, max. etage 1½ og max. 8,5 m bygningshøjde.

Planlovens § 13, stk. 3 pålægger byrådet snarest at udarbejde et forslag til lokalplan, når en udstykning eller et byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Britt og Per Schjellerup ønsker at bygge et enfamiliehus, som et vinkelhus i et plan uden udnyttet tagetage, med en taghældning på 20 grader, og med ydervægge af røde mursten og tag belagt med røde teglsten.

[Se skitseforslag](#)

Der er tinglyst en adgangsvej fra Kongensgade over Kongensgade 24. Denne vejret skal benyttes som adgangsvej til parcellen.

Forvaltningen finder ikke at det er hensigtsmæssigt at udarbejde en lokalplan, hvor der tillades en bebyggelsesprocent på 50. Den bebyggelse der ønskes på ejendommen har karakter af almindelig boligparcel med åben-lav bebyggelse, og forvaltningen foreslår derfor at der ved lokalplanlægning fastsættes en max. bebyggelsesprocent på 25.

Britt og Per Schjellerup har fremsendt skitseforslag med plantegning for det hus de ønsker at opføre. Forvaltningen har beregnet bebyggelsesprocenten til 22 og det vil således være muligt at overholde et evt. krav om max. 25 %.

I forbindelse med udstykning af ejendommen kommer den ene eksisterende bygning på Kongensgade 22 til at ligge for tæt på det nye skel. Teknisk Forvaltning har derfor overfor ansøger og landinspektør tilkendegivet, at det vil være en forudsætning for en fremtidig byggetilladelse, at der er tinglyst et byggeretligt skel der kan sikre de nødvendige afstande mellem bygningerne. Ansøger er indforstået med dette og det vil i øvrigt ikke blive et problem da forholdet gælder et areal på ejendommen, hvor indkørslen vil blive placeret.

Økonomi

Vurdering

Forvaltningen finder at der på det foreliggende grundlag kan igangsættes lokalplanarbejde for en lokalplan der kun dækker denne ene boligparcel, med en bebyggelsesprocent på 25, en max.



bygningshøjde på 8,5 m og max. 1½ etage, samt at der ligeledes stilles krav om materialevalg i røde mursten og røde tegl tagsten, som angivet i det fremsendte skitseforslag fra ansøger.

Indstilling

Det indstilles at udvalget beslutter at der igangsættes lokalplanarbejde for udstykning og opførelse af enfamiliehus som angivet i det fremsendte materiale.

Tidligere indstilling/beslutning

Beslutning

Teknik- og miljøudvalget 21. december 2005

Godkendt som indstillet

Eventuelt

Mødet slut kl.: 18:05