



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

den 12. november 1998 kl. kl. 10.00

i Udvalgsværelset, Teknisk Forvaltning

Mødedeltagere: Ove Scheel, Kurt Jensen, Per Bille Henriksen, Bente Nielsen, Birgit Madsen.

Fraværende:

Mødet slut: Kl. 14.30
Udvalget afholder ekstraordinært møde den. 17. november 1998 kl. 16.30 for behandling af de resterende sager.

Ove Scheel (sign)

Kurt Jensen (sign)

Bente Nielsen (sign)

Birgit Madsen (sign)

Indholdsfortegnelse

Sag	Emne J.nr.
-----	---------------

Sag nr. 141 Plan over udvalgets møder i 1999

Journal nr.: 00.01A14/3576

Sag nr. 142 Budgetopfølgning pr. 39/91998

Journal nr.: 00.01Ø02/3807

Sag nr. 143 Erfaringer fra studieture og møder

Journal nr.:81.1401G00/3980

Sag nr. 144 Ændring af lokalplan 15's bestemmelser om tæt-lav bebyggelse til parcelhusbebyggelse på parcel nr. 12 æ, Græse

Journal nr.: 01.02.05P16/15-3921 - pf

Sag nr. 145 Matr. nr. 12 am Græse. Dispensation fra lokalplan 56, Baunehøjen, fra rækkehuse til dobbelthuse

Journal nr.: 01.02.05P16/56 – 4015 & B 354/98 - pf

Sag nr. 146 Forarbejde til kommuneatlas for en del af Roskildevej

Journal nr.: 01.10.05P01/2037 & 01.02.05P16/83 – aw/pha

Sag nr. 147 Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 Roskildevej vedrørende rammeområde B4.1 m.v.

Journal nr.: 01.02.03P15/83-401 – aw/pha

Sag nr. 148 Forslag til lokalplan nr. 83 for en del af Roskildevej

Journal nr.: 01.02.05P16/83 – aw/pha

Sag nr. 149 Facadeskilte for Jyske Bank

Journal nr.: 00.01A10 og 01.02.05.G01/3903

Sag nr. 150 Boligudbygningsplan 1998 – 2009

Journal nr.: 00.01P10/3757 – pha

Sag nr. 151 Normalregulativ for private vandforsyninger

Journal nr.: 13.02P24/3788

Sag nr. 152 Nedlæggelse af lejlighed i beboelseshus, 251 Frederikssund bygrunde

matr. nr.

Journal nr.: B 281/98

-
- Sag nr. 153 Nedlæggelse af bolig – , matr.nr. 63
Frederikssund bygrunde
Journal nr.: B 334/98 – kbp
- Sag nr. 154 Tilbygning – Ansøgning om dispensation fra højdekrav,
 , matr.nr. 254 df Frederikssund bygrunde samt overdragelse
af bemyndigelse til forvaltningen
Journal nr.: B 326/98 – kbp
- Sag nr. 155 Havestue – Murkærvænget 1 – matr.nr. 18 m Græse
Journal nr.: B 78/98 – kbp
- Sag nr. 156 Marbæk Lystbådehavn. Indretning af bolig i eksist.
Lagerbygning (ca. 94 m²)
Journal nr.: B 266/98
- Sag nr. 157 Forvaltningen orienterer
- Sag nr. 158 Eventuelt

LUKKET MØDE

- Sag nr. 159 Eventuelt tilbagekøb af ejendom
Journal nr.: 82.02G01 – kan/pf
- Sag nr. 160 Udbud af ejendom
Journal nr.: 13.06.03G01/3894 – pf
- Sag nr. 161 Eventuelt

TILLÆGSDAGSORDEN

- Sag nr. 162 Opførelse af ny daginstitution til 60 børneenheder på Ventevej ved
Stenhøjgård, matr. nr. 10 f og 11 g Ude Sundby
Journal nr.: B 379/98 - sk

Sag nr. 141 Plan over udvalgets møder i 1999

Journal nr.: 00.01A14/3576

Lovgrundlag: Lov om kommunernes styrelse § 17 og § 20

Sagsfremstilling: Der er udarbejdet udkast til samlet mødeplan for 1999, hvor Byrådets, Økonomiudvalgets og de stående udvalgs møder er planlagt.

Plan og Miljøudvalgets møder i 1999:

7. januar

4. februar

11. marts

15. april

13. maj (er en helligdag – foreslås flyttet til 20. maj)

10. juni

12. august

16. september

6. oktober

11. november

9. december

Tidspunkt: torsdage kl. 10.00 – dog kl. 8.30 i maj, juni og august.

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen

Bilag: Udkast til samlet mødeplan for 1999

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at udvalget tiltræder ovenstående tidspunkter og fremsender dem til Byrådets samlede mødeplan.

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Indstillingen tiltrådt, dog således at den 15. april ændres til den 13. april og den 13. maj ændres til den 20. maj.
I maj, juni og august afholdes møderne kl. 9.00

Sag nr. 142 Budgetopfølgning pr. 30/9 1998

Journal nr.: 00.01Ø02/3807

Lovgrundlag: Den kommunale styrelseslov §40

Sagsfremstilling: Teknisk Forvaltning har på grundlag af opgørelser fra forvaltningens budgetansvarlige gennemgået Plan og Miljøudvalgets budgetområder; politikområde 20 Miljø og politikområde 21 Støttet byggeri.

Det foreslås, at der fra Støttet byggeri tillægges kassebeholdningen i alt kr. 406.090, specificeret i rammebeløb kr. 106.090 og indskud i Landsbyggefonden kr. 300.000. Beløbene anvendes når nyt byggeri igangsættes og der forventes ikke igangsat nyt byggeri i 1998.

Bevilling:

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Der tillægges kassebeholdningen kr. 406.090

Bilag: Budgetkontrol pr. 30. september 1998

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at Plan og Miljøudvalget indstiller til Økonomiudvalget, at der tilføres kr. 406.090 til kassebeholdningen.

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 143 Erfaringer fra studieture og møder

Journal nr.: 81.14.01G00/3980 - pf

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling: Tre af Plan- og Miljøudvalgets medlemmer, Ove Scheel, Birgit Madsen og Per Bille Henriksen, har i 1998 været på det 48. Danske Byplanmøde den 1. – 2. oktober, og Bente Nielsen har deltaget i konferencen om det Åbne Land den 3. – 4. September. Begge møder var arrangeret af Dansk Byplanlaboratorium.

Under begge begivenheder havde udvalgsmedlemmerne ledsagelse fra Teknisk Forvaltning.

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen

Bilag: Ingen

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at der udveksles erfaringer fra de to studieture

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Udvalget drøftede sagen og genoptager spørgsmålet om planlægning af åbent land og arealanvendelse ved oplæg til revision af kommuneplan.

Sag nr. 144 Ændring af lokalplan 15's bestemmelser om tæt-lav bebyggelse til parcelhusbebyggelse på parcel nr. 12 æ, Græse

Journal nr.: 01.02.05P16/15-3921 - pf

Lovgrundlag: Kommuneplanen, lokalplan nr. 15

Sagsfremstilling: Jørlunde Totalentreprise har i brev af 14.09.1998 fremsendt forslag til udstykningsplan for matr nr. 12 æ, Græse. Udstykningsplanen viser et traditionelt parcelhusområde. I ledsagebrevet skriver _____ at han påregner en udstykning og bebyggelse af tilsvarende høj kvalitet som den foregående udstykning på Strandbakken.

Grundstykket er beliggende umiddelbart nord for den almene bebyggelse "Byhøjen".

Udstykningsforslaget er i modstrid med Lokalplan 15, ifølge hvilken området skal bebygges med tæt-lav boligbebyggelse i forlængelse af den almene boligbebyggelse Byhøjen. Ifølge lokalplanen er området tænkt som det tættest bebyggede, idet det ligger umiddelbart op til det lokale center.

Principperne for udbygning af området er, at den tætteste del ligger op ad centeret, at grænseområderne mod det åbne land markeres med rækkehuse eller lignende, og at parcelhuse placeres herimellem.

Det er forvaltningens opfattelse, at der bør holdes fast i disse principper, i det mindste indtil en nyvurdering af lokalplan 15 er foretaget i forbindelse med overvejelser om, hvordan den kommende nord for liggende del, Græse Bakkeby Nord, bør udvikle sig.

Bevilling: Ingen

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser: Ingen

Bilag: Udstykningsplan med følgebrev fra Jørlunde Totalentreprise.

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at der meddeles afslag på den ansøgte udstykning med henvisning til, at udstykningen er i modstrid med lokalplan 15, og at en eventuel nyvurdering af området vil ske i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg og en ny lokalplan for Græse Bakkeby Nord, hvilket tidligst kan forventes at finde sted i 1999.

Beslutninger: Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:
Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 145

Matr. nr. 12 am Græse.

Dispensation fra lokalplan 56, Baunehøjen, fra rækkehuse til
dobbelthuse

Journal nr.: 01.02.05P16/56 – 4015 & B 354/98 - pf

Lovgrundlag: Lokalplan 56, §§ 3, 4 og 7 og Planlovens § 19

Sagsfremstilling:

Lind & Risør har i brev af 12. oktober 1998 ansøgt om principiel godkendelse af at opføre 5 dobbelthuse og et parcelhus i stedet for de i lokalplanen forudsatte 20 rækkehuse med tilhørende fælleshus. Endvidere ønskes tagrejsning på 20 – 25 grader mod lokalplanens bestemmelse om 45 – 50 grader.

Byggeønsket er i modstrid med lokalplanens §§ 3, 4 og 7, men ikke nødvendigvis i modstrid med lokalplanens formål §1.

Formålet med bestemmelserne i lokalplan 56 er at sikre, at Græse Bakkeby får en rimelig markant afslutning mod øst i form af en samlet rækkehusbebyggelse på 1½ etage, og at området udformes, så det harmonerer og danner sammenhæng til den øvrige Græse Bakkeby.

Denne markante afslutning vil blive svækket, hvis de 20 rækkehuse konverteres til dobbelthuse og ydermere et parcelhus.

Imidlertid vil det kvalitative indtryk kunne bevares, hvis der for det første holdes fast i, at der allerhøjst i denne situation skal kunne konverteres til dobbelthuse, og for det andet, at der til en eventuel dispensation bliver knyttet en forudsætning om, at de 1½ etage bevares, at gavlene på dobbelthusene forudsættes opført i tegl, som husenes øvrige facader, samt at tagene bliver teglhængte i lighed med nabobebyggelsen på Jættehøjen. Jættehøjen er omfattet af den nyere lokalplan 75, hvor alle huse skal opføres med røde tegltage. Lokalplan 75 blev udarbejdet til afløsning af en væsentlig del af lokalplan 56.

Bevilling: Ingen

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser: Ingen

Bilag: Brev af 12. oktober 1998 fra Lind & Risør

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at der under forudsætning af forudgående nabohearing meddeles dispensation til opførelse af dobbelthuse på følgende betingelser:

- 1 Der opføres mindst 12 boliger, fordelt på seks dobbelthuse.
- 2 Husene opføres med udnyttelig tagetage (det vil sige uden gitterspær).

- 3 Husene opføres, så det ved eventuel udnyttelse af førstesalen bliver muligt at isætte vinduer i gavlen.
- 4 Gavlene mures op i tegl som husets facader.
- 5 Tagene bliver teglhængte med røde tegl (som på Jættehøjen).
- 6 Carporte skal anbringes, så der er passende oversigtsforhold.
- 7 Der skal indsendes ansøgning om godkendelse af landskabsmodningsprojekt (beplantning, koter, belysning med videre) og byggemodningsprojekt (vej og kloak) forud for eller senest i forbindelse med den første byggeansøgning.

Beslutninger:

Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:

Indstillingen tiltrådt, dog således at der til pkt. 2 føjes "med taghældning på 45° – 50° . Udvalget kan ikke godkende taghældninger på 20° - 25°

Sag nr. 146

Forarbejder til kommuneatlas for en del af Roskildevej

- Journal nr.:** 01.10.05 P01/2037 & 01.02.05P16/83 - aw/pha
- Tidligere:** Økonomiudvalget den 1. september 1997
Plan- og Miljøudvalget den 13. august 1998.
- Lovgrundlag:** Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets kortlægning
- Sagsfremstilling:** Frederikssund Kommune er af Miljø- og Energiministeriet udvalgt til at få udarbejdet kommuneatlas indenfor de nærmeste par år. Et kommuneatlas er en samlet registrering og beskrivelse af bevaringsværdige bebyggelsesstrukturer og bygninger i kommunen. Registreringsmetoden som anvendes ved udarbejdelse af kommuneatlas kaldes SAVE. Som forarbejde til lokalplan nr. 83 er efter SAVE-metoden udført en begrænset registrering af bevaringsværdig bebyggelse indenfor området. (Lokalplanens kortbilag 3). Registreringen deler bebyggelsen op i 3 kategorier: lav, middel og høj bevaringsværdi. Mindre betydningsfulde baghuse og lign. er ikke vurderet. Lokalplanen lægger op til, at bebyggelse med høj og middel bevaringsværdi fastholdes eller tilbageføres til oprindelig stil, mens bygninger med lav bevaringsværdi kan ombygges efter retningslinierne for ny bebyggelse. Da SAVE- metoden normalt kun beskæftiger sig med bebyggelse opført inden 1940 og denne lokalplan omhandler al bebyggelse i et område, er SAVE- registreringen suppleret op med en lignende vurdering af den del af områdets bebyggelse, som er opført efter 1940. Forvaltningen vil fremvise eksempler på de registrerede bygninger efter SAVE- metoden samt fortælle om, hvordan sådan en registrering kan lette sagsbehandlingen og dialogen med grundejerne.
- Bevilling:** Ingen
- Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:**
- Bilag:** Ingen (lokalplan nr. 83 vil indeholde et kortbilag)
- Indstilling:** Teknisk Forvaltning anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.
- Beslutninger:** **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Orienteringen taget til efterretning.

Sag nr. 147 Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 Roskildevej vedrørende rammeområde B4.1 m.v.

Journal nr.: 01.02.03P15/83-401- aw/pha

Lovgrundlag: Lov om planlægning

Sagsfremstilling: Tillægget ændrer afgrænsning af rammeområde B 4.1 og B 4.10 . En mindre del af rammeområde B 4.10 overføres til B 4.1. For en del af B 4.1 (ejendomme langs den inderste del af Roskildevej) bestemmes følgende:

- arealanvendelsen ændres fra bolig - til bolig- og erhvervsformål.
- bebyggelsesprocenten ændres fra 25 til 40 for området som helhed.
- bygningshøjden ændres fra 8,5 m til 10,5 m og
- etageantallet ændres fra 1 ½ og 2 etager til 2 ½ etage.

Endvidere fastsættes en maksimal størrelse på 400 m² for detailhandelsenheder og 3.000 m² for det samlede butiksareal i området langs Roskildevej.

Ovennævnte ændringer indføres i rammeområdet B 4.1's bestemmelser.

Bevilling: Ingen

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:

Bilag: Forslag til kommuneplantillæg nr. 2 (indeholdt i lokalplan 83)

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at forslaget til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 1997 - 2009 godkendes til offentliggørelse i henhold til planlovens § 24.

Beslutninger: Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:
Indstillingen anbefales.

Sag nr. 148 Forslag til lokalplan nr. 83 for en del af Roskildevej

Journal nr.: 01.02.05 P16/83 - aw/pha

Lovgrundlag: Lov om planlægning

Sagsfremstilling: Med baggrund i Kommuneplanens bestemmelser om, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for området langs Roskildevej, har Teknisk Forvaltning udarbejdet forslag til lokalplan 83 for en del af Roskildevej.
Udarbejdelsen af det nye lokalplanforslag blev fremskyndet af Plan- og Miljøudvalgets beslutning den 18. december 1997 om nedlægning af et §14 forbud mod udstykning af ejendommene Roskildevej

Dette forbud gælder indtil den 18. december 1998, hvor forslaget skal være offentligt bekendtgjort.

Forslaget indeholder tre hovedelementer:

- 1 Arealanvendelse, opdelt i 3 delområder: et centerområde og to boligområder med tilladelse til forskellige former for erhvervsanvendelse.
- 2 Bestemmelser, der sikrer bevaring af den oprindelige byggeskik i området.
- 3 Forslag til en bedre og mere sikker løsning af de trafikale forhold på langs og tværs af Roskildevej, som samtidig højner gade/vejrummets visuelle kvaliteter. Dette sikres ved fastlæggelse af principper for vejbelægning, for beplantning og for parkering.
Hovedelement 3, vejforholdene, vil blive forelagt teknisk udvalg på udvalgsrådet den 16. November 1998.

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:**

Bilag: Forslag til lokalplan nr. 83.

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at forslaget til lokalplan 83 godkendes til offentliggørelse i henhold til planlovens § 24.

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Genoptages på ekstraordinært møde den 17.11.1998 kl. 16.30.

Sag nr.149 Facadeskilte for Jyske Bank

- Journal nr.:** 00.01A10 og 01.02.05G01/3903
- Sag fra:** Byrådet den 3. november 1998
- Sagsfremstilling:** Byrådsmedlem Bente Nielsen, Venstre, anmoder i skrivelse af 27. oktober 1998 om, at byrådet godkender Jyske Banks 2. forslag til facadeskilte, idet dette opfylder lokalplan 60 med bilag.
- Bevilling:** Ingen
- Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:** Ingen
- Bilag:** Udskrift fra Plan- og miljøudvalgets møde pkt. 133 vedrørende facaderenovering af Jyske Bank, Østergade 13-15
- Beslutninger:** **Byrådets møde den 3. november 1998:**

Socialdemokratiet stillede følgende ændringsforslag:
"Anbefaler, at byrådet i princippet godkender Jyske Bank's 2. forslag til facadeskilte, idet forslaget sendes tilbage til Plan- og Miljøudvalget afventende Jyske Banks forslag for facaderenovering af den mod Kocksvej vendende facade.
I forlængelse heraf anbefaler den socialdemokratiske gruppe, at lokalplan 60, omfattende skiltning i bymidten, tages op til revision med efterfølgende revision af "Skilteregulativet".

Ændringsforslaget blev eenstemmigt godkendt.
- Sagsfremstilling fortsat** Teknisk Forvaltning har efterfølgende meddelt Byrådets beslutning til Jyske Bank.
Det forventes, at Jyske Banks forslag til skiltning langs Kocksvej vil foreligge til mødet.
- Indstilling:** Teknisk Forvaltning anbefaler
at der tages stilling til det eventuelt supplerende skilteforslag fra Jyske Bank
at udvalget drøfter retningslinier for revideret lokalplan nr. 60 og skilteregulativ
- Beslutninger:** **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Til mødet forelå forslag fra Jyske Bank til facade og skiltning mod Kocksvej.

**Frederikssund kommune
Plan og Miljøudvalget
den 12. november 1998**

Formandens initialer:

Forslaget blev tiltrådt.
Retningslinier for revideret lokalplan og skilteregulativ genoptages ved et senere møde.

Sag nr. 150

Boligudbygningsplan 1998 - 2009

Journal nr.: 00.01.P10/3757 - pha

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling: Til brug for kommunens indberetning til Kommunedata for udarbejdelse af en befolkningsprognose, har Økonomisk Afdeling forespurgt om et skøn på forventet boligbyggeri fra 1998 til 2009. Forvaltningen har ud fra kendte ansøgninger skønnet det fremtidige boligbyggeri, som det fremgår af vedlagte skema.

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen

Bilag: Skema der viser boligbyggeriet på adresser.

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at skemaet godkendes som grundlag for befolkningsprognosen.

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Udsat til ekstraordinært møde den 17.11.1998 kl. 16.30.

Sag nr. 151 Normalregulativ for private vandforsyninger

Journal nr.: 13.02P24/3788

Lovgrundlag: Vandforsyningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 337 af 4. Juli 1985 § 55.

Sagsfremstilling: I følge vandforsyningslovens § 55 stk. 4. skal kommunalbestyrelsen udfærdige et regulativ for almene vandforsyningsanlæg efter forudgående forhandling med vandforsyningsanlæggets ejer. Bygnings- og Miljøafdelingen afholdt et møde med de private vandværker den 23. april 1998. Mødet indeholdt bl.a. en gennemgang af normalregulativet, som er udarbejdet af Miljøstyrelsen. Frist for godkendelse af regulativet i vandværkernes bestyrelser sattes til 1. september.

Regulativet indeholder regler og bestemmelser om rettigheder og forpligtelser for det almene vandværk, dets forbrugere og for kommunen.

Det søges gennemført, at enslydende regulativer vedtages for de 7 private vandværker. Dette vil lette sagsbehandlingen fremover og give ens vilkår for de private vandværkers forbrugere.

Ikke alle regulativer er modtaget endnu. De private vandværkers formænd er blevet rykket telefonisk 2 gange. St. Rørbæk Vandværk har meddelt, at de først kan godkende regulativet på vandværkets generalforsamling omkring 1. marts 1999.

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen

Bilag: Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1 af 1996. Normalregulativ for private vandforsyninger.
Vandforsyningslovens § 55.

Indstilling: Det indstilles, at Teknisk Forvaltning bemyndiges til at udfærdige regulativer for private vandværker med Miljøstyrelsens Normalregulativ som bindende retningslinie.

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Udsat til ekstraordinært møde den 17.11.1998 kl. 16.30.

Sag nr. 152

Nedlæggelse af lejlighed i beboelseshus, Lindealle 2,
matr. nr. 251 Frederikssund bygrunde.

Journal nr.:

B 281 / 98

Lovgrundlag:

Kommuneplan 1997 - 2009, Rammeområde B 4.1, Anvendelse:
Boligformål med tilhørende kollektive anlæg for beboelsen.

Sagsfremstilling:

Den 11. august 1998 modtog Teknisk Forvaltning fra ejeren en ansøgning om tilladelse til at få nedlagt lejligheden , som selvstændig lejlighed.

Ejeren ønsker at ombygge ejendommen og sammenlægge lejligheden med sin egen lejlighed og ombygge lokalerne til blandt andet bryggers og badeværelse.

Ansøgningen begrundes med, at lejligheden er en lille 2 værelses med et lille køkken, et meget lille toilet og ingen badeværelse, der er ingen entre og lejligheden er i øvrigt i en dårlig vedligeholdelses stand.

Ejendommen som er opført ca. 1896, er oprindeligt en udlejnings-ejendom, med 2 lejligheder i stueetagen og 2 lejligheder på 1. sal.

Den 22. februar 1994 blev de 2 lejligheder på 1. sal nedlagt som selvstændige boliger, idet man skønnede at de var helt utidssvarende både med hensyn til brandadskillelse og lydforhold mellem lejlighederne og mellem lejlighederne og trappeopgangen.

Bemærkninger efter besigtigelse:

Lejligheden er ca. 50 m² og almindelig indrettet.

Eget toilet men ingen bad. - Køkkenforholdene er små.

Opvarmning er centralvarme med oliefyrt, fælles med ejerens lejlighed.

Udluftning og aftræk fra bad og køkken mangler.

Brandmæssige forhold opfylder ikke bestemmelserne i bygningsregelementet.

Vedligeholdelsestilstanden er ret dårlig.

Sundhedsmæssige forhold: lyse rum men noget fugtig, ingen isolering i gulvet, gulvbrædderne er mørre i hjørne mod haven.

Bygningsmæssige forhold: Lejligheden kræver vedligeholdelse.

Imod nedlæggelse taler:

1.0 Lejligheden har en god størrelse.

2.0 Lejligheden er centralt beliggende.

For nedlæggelse taler:

1.0 Dårligt vedligeholdt, Fugt, isolering og gulv som er mørt.

2.0 Ingen badeværelse og meget lille toilet.

3.0 Varmeudgifter og vandforbrug sammen med lejligheden stuen tv.

4.0 Sammenlægning af de 2 lejligheder vil efter en ombygning blive en eftertragtet bolig.

Bevilling:

Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen

Bilag: Ingen

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at der gives tilladelse til at lejligheden nedlægges og sammenlægges med nabolejligheden.

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 153

Nedlæggelse af bolig -
matr.nr. 63 Frederikssund bygrunde

Journal nr.:

B 334/98 - KBP

Lovgrundlag:

Byggeloven, Bygningsreglement BR-S-98 og Boligreguleringsloven.

Sagsfremstilling:

Ejendommen består af to boliger der udadtil ligner et dobbelthus. Ejeren af har ansøgt om at få nedlagt lejligheden i , således at bygningen vil fremstå som en enkelt enfamiliebolig i BBR. Bygningen er et gammel byhus fra omkring 1822, og det er beliggende i et bevaringsværdigt kvarter, der er udlagt til boligformål. Lejligheden i er den oprindelige del af boligen, hvorimod er et gammelt værksted, der er inddraget som en ekstra bolig. Ejeren og lejligheden i har tidligere været beboet af hendes mor, som havde bopælsret.

Lejligheden er på ca. 46 m² og indeholder: entré, wc-rum, stue, værelse og et mindre køkken. Lejligheden opvarmes af et naturgasfyr som er placeret i nr. 1B. Fra lejlighedens køkkendør er der adgang til havestuen i nr. 1A. Lejlighedens wc-rum er indrettet i et gammelt klædeskab, og der er ingen bade faciliteter. Køkkenet er fra 50'erne og skal udskiftes hvis lejligheden skal udlejes fremover.

Lejligheden har en rimelig planløsning, men den skal moderniseres hvis den skal udlejes som en selvstændig boligenhed. Der bør i så fald foretages en omfattende renovering/modernisering, der indbefatter: efterisolering, udskiftning af køkken, etablering af nyt badeværelse, brand- og lydisolering af væggen mellem lejlighederne, etablering af ventilation (udeluftsventiler, emhætte, aftræk fra bad/toilet). Lejligheden har egen indgangsdør og en køkkendør der leder til en havestue, som ikke hører til lejligheden. Hvis lejligheden skal anvendes til udlejning, skal køkkendøren enten afblændes eller også skal havestuen fjernes, da det er u hensigtsmæssigt, at en evt. lejer vil få direkte adgang til havestuen og da det er i strid med brandkravene, som kræver bedre brandadskillelse mellem boligenhederne. Hvis havedøren afblændes vil lejligheden dog få afspærret en flugtvej og dette vil medføre at køkkenvinduet sandsynligvis skal ændres (dets frie åbning skal forøges), så det kan fungere som en redningsåbning.

Bygningens samlede boligareal udgør ca. 158 m², incl. "lejligheden" på 46 m².

Kommunen har i øjeblikket mangel på lejligheder og denne vil kunne blive en udmærket lille bolig, hvis den altså bliver moderniseret.

I boligreguleringslovens § 48 fremgår det således at, ledige lejligheder skal udlejes snarest muligt. Ansøgeren skal, efter lejligheden har stået ledig i mere end 6 uger, foretage anmeldelse af den ledige bolig til kommunen. Kommunen kan efter varsel anviser en lejlighedssøgende, som ansøgeren er pligtig til at udleje boligen til.

Bevilling:

Ingen.

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen.

Bilag: Ingen.

Indstilling: Teknisk Forvaltning indstiller, at lejligheden nedlægges med henvisning til, at der vil skulle udføres et omfattende og økonomisk belastende moderniseringsarbejde, før lejligheden kan fungere som en selvstændig bolig.

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 154 Tilbygning - Ansøgning om dispensation fra højdekrav, Pile Allé 14, matr.nr. 254 df Frederikssund byggrunde samt overdragelse af bemyndigelse til forvaltningen

Journal nr.: B 326/98 – kbp.

Lovgrundlag: Bygningsreglement for småhuse (BR-S 98).

Sagsfremstilling: Ole G. Kristiansen har ansøgt om byggetilladelse til opførelse af en tilbygning i 1½ plan på og ansøgt om dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan.

Tilbygningen ønskes opført ca. 6 meter fra skellet mod den kun ca. 4 meter brede adgangsvej, og altså ca. 10 meter fra modstående vejside.

I henhold til Bygningsreglementet for småhuse BR-S-98 afs. 2.4.1, må bebyggelsens højde ikke overstige 0,4 x afstanden til modstående vejside. Tilbygningens tagryg vil overskride denne højdegrænse med ca. 1,3 meter.

Sagen er den 26.10.1998 sendt til høring ved de berørte naboer, som i henhold til byggelovens bestemmelser har 14 dage til at fremsende en udtalelse. Eventuelle udtalelser om sagen vil således fremlægges ved mødet.

I bygningsreglementet findes der lempeligere bestemmelser ved stier og hvis det drejer sig om en tinglyst adgangsvej for 2 ejendomme og adgangsvejen er placeret på grundstykket. Dette er ikke tilfældet her, men situationen kan sidestilles hermed, da vejens bredde ud for ejendommen kun er ca. 4 meter. Ved en vejbredde på ca. 7,2 meter ville bygningen med en afstand på 6 meter fra vejen være lovlig.

Bevilling: Ingen.

Økonomi og personale-mæssige konsekvenser: Ingen.

Bilag: Facadetegning og situationsplan

Indstilling: Forvaltningen indstiller:
at der meddeles dispensation fra BR-S-98 afs. 2.4.1, således at det skrå højdegrænseplan må overskrides med op til 1,3 meter, samt at dispensationen betinges af, at tilbygningen holdes mindst 6 meter fra skel mod vej.
at forvaltningen bemyndiges til, efter nabohøring, at meddele dispensation til mindre overskridelser af det skrå højdegrænseplan i fremtidige sager, hvis der efter forvaltningen vurdering findes grundlag for at meddele dispensationen samt

**Frederikssund kommune
Plan og Miljøudvalget
den 12. november 1998**

Formandens initialer:

at forvaltningen i modsat fald kan give afslag på dispensationsansøgninger, hvis der ikke findes grundlag for meddele dispensation. En sådan bemyndigelse kan lette sagsgangen og mindske sagsbehandlingstiden.

Beslutninger:

Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:
Udsat til ekstraordinært møde den 17.11.1998 kl. 16.30.

Sag nr. 155 Havestue – – matr. nr. 18 m Græse.

Journal nr.: B 78/98 - kbp

Lovgrundlag: Lokalplan nr. 13 og lov om planlægning.

Sagsfremstilling: har som ejer af matr.nr. 18 m Græse ansøgt om byggetilladelse til opførelse af en ny havestue med glasvægge og plast-thermo-plader
Ejendommen er omfattet i lokalplan nr. 13. Lokalplanen har til formål at sikre landsbymiljøet i Græse. Murkærvænget adskiller sig dog fra "det gamle Græse", da det udadtil fremstår som et mere traditionelt parcelhusområde der ikke har samme bevaringsværdi som nogle landsbyens ældre kvarterer.

Byggeriet kræver dispensation fra lokalplan nr. 13, § 7 og § 8, hvori det bl.a. fremgår:

"Tage skal udføres som symmetriske sadeltage og tagfladernes vinkel skal være 40 – 55 grader. Ved tilbygninger dog 15 – 55 grader. Beboelsesbygningers ydervægge skal opføres i mursten (Havestuer er dog ikke et decideret beboelsesrum).
Tilbygninger skal tilpasses den bestående bygning og landsby-miljøet, mht. materialevalg og udformning.
Tage skal dækkes med teglsten."

ansøgte om byggetilladelsen den 12.03.1998 og fik efterfølgende besked om, at byggearbejdet var i strid med lokalplanen, og kommunen modtog først den 18.09.1998 en skriftlig dispensationsansøgning. Bygnings- og miljøafdelingen konstaterede ved et tilsyn den 21.10.1998, at havestuen var opført og færdiggjort uden kommunens tilladelse.

Projektet har i overensstemmelse med planlovens § 20 været til høring ved berørte naboer og grundejerforeningen. Kommunen har i forbindelse med høringen modtaget svar fra ejeren af , som har udtalt sig som positiv overfor at dispensationerne meddeles.

En gennemgang byggesagsarkivet har vist, at der tidligere er givet tilladelse til etablering af flere overdækkede terrasser med plasttag på . Ved tilsynet har Bygnings- og miljøafdelingen bemærket: at en af de overdækkede terrasser siden er blevet lukket til en havestue, at der findes carporte med pvc-trapez-plader, samt at der er etableret drivhuse på flere af grundene.

Bevilling: Ingen.

Økonomi og personale-mæssige konsekvenser: Ingen.

Bilag: Ingen.

Indstilling: Teknisk Forvaltning indstiller:

at der meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 13, § 7 og § 8, således at havestuen må have plast-tag og glasvægge.

at dispensationen meddeles på betingelse af at havestuen tilpasses huset mht. farvevalg o. lign.. Den opførte havestue er malet blå og denne farve bør ændres til en mere passende farve.

Byplanafdelingen har foreslået at det betinges at, havestuen males i en af følgende farver: hvid, lys grå eller en mørk brun farve.

at forvaltningen bemyndiges til at meddele lignende betingede dispensationer ved opførelse af havestuer på

Beslutninger:

Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:
Udsat til ekstraordinært møde den 17.11.1998 kl. 16.30.

Sag nr. 156

Marbæk Lystbådehavn
Indretning af bolig i eksist. lagerbygning (ca. 94 m²)

Journal nr.:

B 266 / 98

Lovgrundlag:

Marbæk Lystbådehavn er beliggende inden for strandbeskyttelseslinien mod Roskildefjord og inden for åbeskyttelseslinien mod Sillebro å.

Marbæk Lystbådehavn er omfattet af Kommuneplan 1997-2009, Rammebestemmelser - Fritidsområde F 1.1 Kalvøen og Lystbådehavnene, som i punkt 2 fastsætter at 2 "Området skal friholdes for anlæg og bebyggelse som ikke er nødvendig for områdets anvendelse til fritidsområde".

Sagsfremstilling:

Teknisk Forvaltning har den 22. juli 1998 modtaget en ansøgning om tilladelse til at indrette en beboelseslejlighed i en eksisterende lagerbygning på Marbæk Lystbådehavn.

Ansøgeren har i sin ansøgning anført at det er nødvendigt for havnens drift, at havneassistenten bor på havneområdet.
Ansøgeren henviser yderligere til, at havneanlæg jf. Lov om naturbeskyttelse, § 15, stk. 4.5, ikke er omfattet af forbudet i § 15, stk. 1.

Bevilling:

Ingen

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:

Ingen

Bilag:

Ingen

Indstilling:

Teknisk Forvaltning anbefaler at det indstilles til Frederiksborg amt at give den ansøgte tilladelse på vilkår:

at det tinglyses på ejendommen, at ejendommen kun må bebos af en person, der er ansat som havneassistent til at holde daglig opsyn med havnen.

at bygningen ikke gøres højere end laden som ligger ved siden af.

at bygningens konstruktion og udseende godkendes af Frederikssund kommune.

at der søges og opnås byggetilladelse til projektet.

Beslutninger:

Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:
Udsat til ekstraordinært møde den 17.11.1998 kl. 16.30.

Sag nr. 157

Forvaltningen orienterer

- 1 **Sag nr. 136 pkt. 2, behandlet på Plan og Miljøudvalgets møde den 8. oktober 1998**
matr.nr. 10 f Græse. Teknisk Forvaltning har anket amtets meddelelse om tilladelse til at bibeholde hal, som besluttet af udvalget.
- 2 **Nyt bygningsreglement for småhuse –**
Bilag: brev fra Bolig- og Byministeriet
- 3 **Værkstedslokaler på Falkenborgskolen, ' , matr. nr. 127 a m.fl. Frederikssund bygrunde**
Der er meddelt dispensation for indretning af værkstedslokaler for bestemmelser om niveaufri adgang, rumhøjde og gulv under terræn.
- 4 **Opførelse af garage på 75 m², , matr.nr. 22 Snostrup**
Der er givet afslag til dispensation i henhold lov om by og landzoner.

Beslutninger:

Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:
Udsat ekstraordinært møde den 17.11.1998 kl. 16.30.

Frederikssund kommune
Plan og Miljøudvalget
den 12. november 1998

Formandens initialer:

Sag nr. 158 Eventuelt

Beslutninger:

Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:
Udsat til ekstraordinært møde den 17.11.1998 kl. 16.30.

Opfyldsareal langs fjorden, som er tillagt matr. 49 a, jævnfør endeligt skøde § 8 bør indgå i forbindelse med etablering af stisystem ud mod fjorden, herunder ejerskab af opfyldsareal.
Bebyggelsesprojekt og skitseprojekt i overensstemmelse med Helhedsplanen.

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen

Bilag: Brev af den 13. oktober 1998,
Oversigtskort over del af bygrunde, Markjorder, Oppe Sundby, suppleret oktober 1994
Kort over matr. 49 F

Indstilling: Indstilling vil foreligge på mødet.

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Forvaltningen oplyste på mødet, at vurderingsprisen nu er ændret til 200,- kr/m².
Plan og Miljøudvalget indstiller til Økonomiudvalget, at tilbagekøbsretten frafaldes på betingelse af, at bestemmelsen i skødets § 10 om tilbagekøbspligt frafaldes. Endvidere anbefaler PMU, at kommunens 2 parcel-
ler, matr.nr. 49 n og 49 a afhændes til . til markedsprisen
under forudsætning af Tilsynsrådets godkendelse af, at offentligt udbud undlades og at endelig overdragelse gøres betinget af godkendt lokalplan for området.
Udvalget anbefaler endvidere, at der indledes forhandling om overdragelse af en del af det opfyldte areal ud for parcel 49 f, som led i udarbejdelsen af lokalplan for området.

Lukket møde

Sag nr. 160 Udbud af Østkajen, herunder den tidligere jernstøberigrund

Journal nr.: 13.06.02G01/3894 - pf

Lovgrundlag: Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af Kommunens faste ejendomme, 20. juni 1991.
Byrådet bevilgede af 30. juni 1998 kr 400.000 til Sadolin & Albæk for køb og salg af "Codangrunden".

Sagsfremstilling: Fra firmaet Sadolin og Albæk foreligger forslag til udbudsbetingelser for de tre grundstykker, som østkajen er opdelt i:
A: areal på ca. 11.140 m² til ca. 80 boliger
B: areal på ca. 11.650 m² til et ca. 5000 m² stort varehus, alternativt et 3.000 m² varehus med eller uden mulighed for senere udvidelse.
C: areal på ca. 2.480 m² til boligformål.

Forvaltningens forslag til plan- og miljømæssige overvejelser samt Sadolin & Albæks oplæg til tidsplan og øvrige udbudsbetingelser er vedlagt i to bilag.

Plan og miljøudvalget anmodes om vurdering af bilag 1 og 2.

Bevilling:

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:**

Bilag: 1. Notat om plan- og miljømæssige overvejelser
2. Oplæg fra Sadolin & Albæk om tidsplan og øvrige udbudsbetingelser

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler over for Plan- og Miljøudvalget, at de plan- og miljømæssige overvejelser, som fremgår af vedlagte notat indarbejdes i udbudsmaterialet.

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
PMU anbefaler udbudsform og planovervejelser.
Bente Nielsen kan ikke anbefale udbudsgrundlag for areal B, men ønsker arealet reserveret til bibliotek/kulturhus (et areal på ca. 6-8.000 m²) og resten af areal B udbudt til boliger.

Frederikssund kommune
Plan og Miljøudvalget
den 12. november 1998

Formandens initialer:

Lukket møde

Sag nr. 161 _____ Eventuelt

Beslutninger:

Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:
Udsat til ekstraordinært møde den 17.11.1998 kl. 16.30.

Sag nr. 162 Opførelse af ny daginstitution til 60 børneenheder på Ventevej ved Stenhøjgård, matr. nr. 10 f og 11 g Ude Sundby

Journal nr.: B 379/98 - sk

Lovgrundlag: Planloven, Naturbeskyttelsesloven, Byggeloven og Bygningsreglementet samt lokalplan nr. 59.

Sagsfremstilling: **Ejendommens ejer:** Frederikssund Kommune
Bygherre: Frederikssund byråd v/ Børn- og ungeudvalget

Med skrivelse af 11. november 1998 ansøger Børn- og ungeudvalget om tilladelse til at opføre en 0 – 6 års daginstitution til i alt 60 børneenheder (BEH) fordelt med 15 vuggestuepladser og 30 børnehavepladser med fuld fleksibilitet mellem pladskategorierne.

Børn- og ungeudvalget ønsker institutionen placeret umiddelbart nord for de grønne friarealer, der hører til den eksisterende turnusinstitution på Stenhøjgård. Ved placeringen har Børn- og ungeudvalget lagt vægt på, at der ikke gribes ind i turnusinstitutionens grønne friarealer og dyrefolde m.v.

Institutionen har behov for at disponere over et ca. 4000 m² stort areal af matr. nr. 10 f Ude Sundby, der ejes af Frederikssund Kommune.

Som følge af institutionens placering søger Børn- og ungeudvalget om tilladelse til at etablere vejadgang til institutionen via den eksisterende grusvej, der fører fra Ventevej til haveforeningen Lærkehøjen.

Af hensyn til en meget stram tidsplan og en stram økonomi tænkes institutionen opført som elementbyggeri af træ med tag af tagpap. Børn- og ungeudvalget har blandt de indhentede tilbud valgt et projekt fra firmaet Scandi Camp A/S.

Ejendommen er i Lokalplan nr. 59 henført til delområde B, der bl.a. er udlagt til offentlige formål og herunder børneinstitutioner.

I lokalplanens § 8 stk. 1 anføres, at bebyggelsen skal fremtræde som sammenhængende helheder. Endvidere anføres i § 8 stk. 3, at bygninger og anlæg skal udføres i en arkitektonisk høj standard.

Endelig anføres i § 8 stk. 4, at byrådet i hvert enkelt tilfælde skal godkende bebyggelsens udformning, materialer og farver.

Umiddelbart nord for det areal, hvor institutionen ønskes placeret, er der efter lokalplanens vedtagelse blevet udlagt et område til fredskov. Institutionen vil komme til at ligge inden for den fremtidige skovbeskyttelseslinie på 300 m i forhold til dette skovområde. Der henvises til Naturbeskyttelseslovens § 17.

Da såvel institutionen og som skovområdet ligger i byzone er det efter Naturbeskyttelseslovens § 73 stk. 3 byrådet, der har myndighedskompetencen og dermed også dispensationsbeføjelsen.

Der henvises endvidere til Miljøministeriets vejledning fra 1993 punkt 1.2 om myndighedskompetence.

Efter kommuneplanen er det imidlertid tanken at tilbageføre skovarealet til landzone.

Bevilling: Ingen bemærkninger

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen bemærkninger

Bilag: Projektet forelægges på mødet

Indstilling: Forvaltningen indstiller under hensyn til omstændighederne, at projektet godkendes på følgende betingelser:

At institutionen rykkes længere mod syd og placeres i det område, der ligger syd for poppelrækken, og som i øjeblikket tjener som græsningsområde for Stenhøjgårds dyrehold. Dette græsningsområde kan i stedet flyttes til området nord for poppelrækken, hvor der er god plads og meget velegnet til græsning for dyrehold. Dette område grænser mod nord op til det fremtidige skovområde.

Ved at rykke institutionen mod syd skabes der større helhed i bebyggelsen, direkte adgang til Ventevej og kortere forbindelser til de offentlige forsynings- og afløbsledninger. Der henvises endvidere til de ovennævnte bestemmelser.

At bygningens udformning, materialer og farver drøftes nærmere med forvaltningen, som bemyndiges til at foretage eventuelle justeringer.

Beslutninger: **Plan og Miljøudvalgets møde den 12. november 1998:**
Per Bille Henriksen og Bente Nielsen anbefaler Børn- og ungeudvalgets forslag til placering.
Birgit Madsen og Ove Scheel anbefaler forvaltningens indstilling vedrørende placering.
Det foreliggende projekt kan ikke anbefales af udvalget, jf. lokalplanens § 8 stk. 3 og 4.
Kurt Jensen deltog ikke i sagens behandling.