FREDERIKSSUND KOMMUNE

UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

9. august 2001 kl. 9.15

i mødelokale Udvalgsværelset

Mødedeltagere:	**Ove Scheel**, Kurt Jensen, Per Bille Henriksen, Bente Nielsen, Birgit Madsen.
Fraværende:	Per Bille Henriksen
Mødet slut:	kl. 11.15
Kommende møder:	Ekstramøde fastholdes til mandag den 20. august kl. 14.30 – 16.00, men tidspunktet foreslås flyttet til start kl. 9.15 - ca. 12.00, da der er flere væsentlige sager på dagsordenen, der forudses behandlet af Økonomiudvalget samme eftermiddag. Formanden foreslår desuden, at det ordinære september-møde flyttes til mandag den 17. september kl. 9.15.
	Ove Scheel (sign) Kurt Jensen (sign)
	Bente Nielsen (sign) Birgit Madsen (sign)

Indholdsfortegnelse

Åbne møde

Sag nr. 79A

Helhedsplan for området omkring stationen mellem Roskildevej og Vænget (Kommuneplanens områder C1.4, C1.6 og del af C1.1).

Sag nr. 80

Kolonihaver.

Sag nr. 81

Kommuneplanens rammeområde E4.1 Ansøgning om aflysning af servitut – Vinkelvel 16

Sag nr. 82

Ansøgning om principgodkendelse af udstykning.

Matr. nr. 22 c Ude Sundby.

Sag nr. 83

Nedrivning af et sommerhus og opførelse af et nyt – Strandvej 38

Sag nr. 84

Ansøgning om lovliggørelse af maskinhal - Snostrupvej 4

Sag nr. 85

Ansøgning om principiel tilladelse til udstykning af 6 parceller i Snostrup, landzone.

Sag nr. 86

Energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger - Færgevej 107

Sag nr. 87

Ansøgning om dispensation fra tagvinkel og tagbeklædning samt højde i skelbræmme - Præstevænget

Sag nr. 88

Forvaltningen orienterer

Sag nr. 89

Eventuelt

Sag nr. 79A	**Helhedsplan for området omkring stationen mellem Roskildevej og Vænget (Kommuneplanens områder C1.4, C1.6 og del af C1.1).** Tidsplan
Journal nr.:	01.02.05P20/553 – pf
Lovgrundlag:	Planloven, Kommuneplan 1997, Strategi 2001-12
Sagsfremstilling:	Tidsplanen for vedtagelsen af Helhedsplanen har været domineret af, at grundejeren for Slagterigrunden ønskede udarbejdet lokalplan for området hurtigst muligt. Nu har grundejeren meddelt, at det ikke længere haster med lokalplanen for området, da forslaget til Helhedsplan går i en anden retning end ønsket af grundejeren. Samtidig er der fra anden side ønsket, at der sikres den nødvendige tid til byrådets drøftelser af helhedsplanens indhold forinden byrådets vedtagelse af planen. Endelig er Teknisk Forvaltning for tiden uden byplanmedarbejder til det nødvendige arbejde forud for den politiske behandling. Af ovennævnte grunde foreslås det, at der udarbejdes en ny tidsplan for færdiggørelse af planen. Den offentlige fremlæggelse af planforslaget slutter den 7. august som hidtil forudsat, men der lægges i en fornyet tidsplan ikke op til en vedtagelse af planen på byrådsmødet i september.
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	Kopi af modtagne debatindlæg omdeltes på mødet
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at der til et kommende udvalgsmøde udarbejdes en fornyet tidsplan for færdiggørelse af Helhedsplanen.
Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:** Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 80	**Kolonihaver.**
Journal nr.:	01.02.00P16/1802 AAK
Lovgrundlag:	Lov om kolonihaver, lov nr 476 af 7.juni 2001

Sagsfremstilling:	Ny lov om kolonihaver. Alle kolonihaver bliver varige hvis ejeren ikke inden 1.november 2001 har meddelt Miljø- og energiministeriet, at kolonihaverne ikke skal være varige. I Frederikssund kommune findes 4 kolonihaveområder. De tre ejes af Kommunen og det fjerde ejes af DSB. De tre er: Kolonihaven "Lærkehøjen" del af matr.nr 11 A Ude Sundby, Skovvej 3, lokalplan 45 "fritidsområde ved Borgmestervænget" Kolonihaven "Hobbydyr – og havekolonien Grønli", del af matr.nr 10 G Ude Sundby, Ågade 56, lokalplan 6 "fritidsområde ved Grønligårds Grusgrav" Kolonihaven "Bjerget" matr.nr 17 CÆ Oppe Sundby, Bjergvejen 15, ingen lokalplan, beliggende i landzone. Det fjerde er et areal, som ejes af DSB og udlejes til kommunen. Det benævnes "Kolonihaverne ved Skelvej", er lejet af DSB ved lejekontrakt af 23. sept. 1955, hvor arealet er betegnet som haver. Kommunen har tilladelse til fremleje. For områder, der ejes af private (DSB er privat), skal ejeren meddele Miljø og Energi Ministeriet, hvis arealet ikke skal være varig. Teknisk Forvaltning vurderer, at der er behov for at opretholde alle kolonihaverne, og at der ikke er planmæssige interesser på tværs af kolonihavernes bevarelse.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kopi af skrivelse af 20. juni 2001 fra Miljø & Energi Ministeriet. Kopi af artikel fra Landsplannyt 35/01
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller at de 3 områder som ejes af kommunen vil være varige efter 1. nov.2001, samt at DSB tilskrives om, at Kommunen er interesseret i, at kolonihaverne ved Skelvej opretholdes som kolonihaver, og at Kommunen tilbyder fortsat at leje arealet.

Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:** Indstillingen anbefales til Økonomiudvalg og Byråd.

Sag nr. 81	**Kommuneplanens rammeområde E4.1** **Ansøgning om aflysning af servitut – Vinkelvel 16** Matr. nr. 9 kq Oppe Sundby by, Oppe Sundby
Journal nr.:	02.00G01/1882 – sk
Lovgrundlag:	Planloven § 42 og § 43.
Sagsfremstilling:	Advokat Sten Balslev har på vegne af køberne af ovennævnte ejendom ansøgt om aflysning en servitut, der er tinglyst den 13.04.1962 på ejendommen. Alternativt ansøges om en generel tilladelse til at drive erhverv på ejendommen. Servitutten er en hindring for kreditforeningens finansiering af købet. Servitutten er en såkaldt villaservitut, der er tinglyst på et stort antal ejendomme i forbindelse med udstykning af området omkring Stagetorn. Villaservitutten omfatter en række bebyggelsesregulerende bestemmelser, og den har således samme funktion som en lokalplan. Oppe Sundby Kommune var oprindelig indsat som påtaleberettiget. Ved kommunesammenlægningen i 1970 overgik påtaleretten til Frederikssund Byråd, der på grund af servituttens karakter af lokalplan også har en vis påtalepligt. Servitutten kan aflyses i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan eller efter en høring af alle ejere af de ejendomme, der er omfattet af servitutten. Det fremgår af villaservituttens § 1, at ejendommene i området kun må bebygges med en villabygning til enfamiliehus og dertil hørende sædvanligt udhus og garage. Af servituttens § 2 fremgår det, at der på ejendommen ikke må drives nogen form for virksomhed. Det er dog tilladt at drive en sådan virksomhed som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller villaer, hvis ikke det ændrer kvarterets præg af parcelhusområde. Ovennævnte ejendom er bebygget med et enfamiliehus på 132 m^2 og en erhvervsbygning på 402 m^2, hvor der drives maskin- og elektromekanisk virksomhed. Erhvervsbygningen og virksomheden er således i strid med villaservitutten.

Den tidligere Oppe Sundby Kommune meddelte byggetilladelse til erhvervsbygningen den 01.10.1969, altså umiddelbart før kommunesammenlægningen. Bygningen har således fungeret som erhvervsbygning i 31 år. Der er senere udført til- og ombygninger og ejendommen har huset skiftende virksomheder.

Ejendommen er i Kommuneplan 1997 – 2009 henført til delområde E 4.1. Erhvervsområde ved Vinkelvej.

Erhvervsområdet består af 8 ejendomme, hvoraf tre er rene erhvervsejendomme, tre er blandede bolig og erhverv og to er ren beboelse.

Alle ejendommene er bebygget omkring 1970 eller før, og der har således været erhverv i området lige siden kommunesammenlægningen for 31 år siden. Ejendommene er senere ombygget og tilbygget, og de har huset skiftende virksomheder.

Villaservitutten er tinglyst på alle ejendommene.

I forbindelse med forundersøgelserne til den første kommuneplan blev området registreret som erhvervsområde og indarbejdet i kommuneplanen i 1980.

Kommuneplanen angiver imidlertid kun byrådets intentioner for området, mens villaservitutten udgør det egentlige retsgrundlag.

Det må således konstateres, at der ikke er overensstemmelse mellem det egentlige retsgrundlag villaservitutten og de faktiske forhold, men samtidig må det konstateres, at der fra alle sider har været udvist passivitet.

Set fra et planlægningssynspunkt ligger erhvervsområde E 4.1 uheldigt klemt inde mellem villabebyggelserne i området, og det bør overvejes, at ændre området til boligformål i det nye kommuneplantillæg. Disse overvejelser er forudset gennemført i forbindelse med Strategiplanens kommende kommuneplantillæg om erhvervsområder i kommunen.

Teknisk Forvaltning foreslår derfor, at villaservitutten fastholdes, men at Kommunen undlader at påtale, at ejendommen benyttes til erhvervsformål, sålænge den nuværende lovlige virksomhed opretholdes i det omfang, den har nu, eller hvis der flytter en anden virksomhed af samme art, karakter og omfang ind i ejendommens eksisterende erhvervsbygninger.

Kommunen forbeholder sig derimod at benytte sin påtaleret, hvis der er tale om en anden virksomhed, der efter kommunens skøn vil belaste området mere end den

	nuværende lovlige virksomhed. Ligeledes forbeholder kommunen sig at benytte sin påtaleret, hvis den eksisterende virksomhed ønskes udvidet fysisk, eller belastningen af området øges. Ved at fastholde servitutten, har kommunen mulighed for gradvist at ændre området til et rent boligområde uden at skulle udarbejde en lokalplan. Delområde E 4.1 må herefter udtages af kommuneplanen. Alternativt bør det overvejes, om delområde E 4.1. skal fastholdes som erhvervsområde, hvilket betyder at servitutten må aflyses samtidig med at der udarbejdes en ny lokalplan.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kort over området
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til PMU: 1. At delområde E 4.1 forudses udtaget af kommuneplanen, og at området planmæssigt overgår til boligområde i forbindelse med det kommende kommuneplantillæg om erhverv i kommunen, og 2. At villa-servitutten derfor fastholdes, indtil den kan afløses af en lokalplan, samt 3. At kommunen undlader at påtale, at ejendommen benyttes til erhvervsformål, sålænge den eksisterende lovlige virksomhed opretholdes i det omfang, den har nu, eller hvis der flytter en anden virksomhed af samme art, karakter og omfang ind i ejendommens eksisterende erhvervsbygninger, og 4. At kommunen forbeholder sig at benytte sin påtaleret, hvis der er tale om en anden virksomhed, der efter kommunens skøn vil belaste området mere end den eksisterende lovlige virksomhed. Ligeledes forbeholder kommunen sig at benytte sin påtaleret, hvis den eksisterende virksomhed ønskes udvidet fysisk, eller belastningen af området øges.
Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:** Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 82	**Ansøgning om principgodkendelse af udstykning.** **Matr. nr. 22 c Ude Sundby.**
Journal nr.:	02.00P21/1636 – kbp

Lovgrundlag:	Lov om byggeri.
Sagsfremstilling:	Plan- og Byggeafdelingen har den 8.5.2001 modtaget en ansøgning om principgodkendelse mht. udstykningen af en boligparcel på Byvej 50, matr. nr. 22 c Ude Sundby. Hvis udstykningen skal realiseres kræver det dispensation fra byggelovens § 6 A og 6 B. Ejendommen er 1510 m^2 og der findes på ejendommen eksisterende bebyggelse der indeholder beboelse og erhverv. Ejendommen ønskes udstykket således, at der opstår to parceller, hvor hele den eksisterende bebyggelse vil blive beliggende på en parcel med et areal på 885 m^2. Da de eksisterende bygninger har et areal på ca. 301 m^2 vil bebyggelsesprocenten for dette areal blive ca. 34 %. Udstykningen vil derfor kræve dispensation fra byggelovens § 6 B, hvor det fremgår at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 %. Den anden parcel bliver ca. 625 m^2 og ønskes ifølge projektet bebygget med et nyt enfamiliehus på ca. 100 m^2 og en carport på ca. 36 m^2. Udstykningen kræver derfor dispensation fra Byggelovens § 6 A, hvor det fremgår at der ikke må foretages udstykninger, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et areal der er mindre end 700 m^2. Ejendommen er iht. Kommuneplanen placeret i et boligområde, men det er dog tilladt for ejeren at drive værkstedsvirksomhed på ejendommen. Ejeren har begrundet ansøgningen med, at han, hvis udstykningen bliver godkendt, vil afvikle erhvervsaktiviteterne i de eksisterende bygninger, således at ejendommen fremover vil bestå af to boligparceller uden erhvervsaktiviteter. En dispensation vil i dette tilfælde kunne medvirke til, at erhvervet kan nedlægges i overensstemmelse med Kommuneplanens intentioner. Kommunalbestyrelsen skal i henhold til planlovens § 12 virke for Kommuneplanens gennemførelse. Ejendommen er nabo til rækkehus-bebyggelse der har væsentlig mindre grundstørrelser, så den nye parcel vil derfor ikke komme til at virke overbebygget, hvis man fastlægger et byggefelt . En principgodkendelse vil reducere de eventuelle gener som den nuværende virksomhed medfører og vil desuden kunne medvirke til at styrke at området fremstår som værende et boligområde. Ejeren ønsker dog en overgangsperiode på et år, således at virksomheden har et år til at finde en ledig ejendom og herefter flytte aktiviteterne til et erhvervsområde. Teknisk Forvaltning har fremsendt sagen til naboorientering og har ikke modtaget nogle bemærkninger fra naboerne. I

	henhold til byggelovens § 22 kan der dispenseres, hvis det ikke strider mod bestemmelsernes formål. Bestemmelserne har i dette tilfælde bl.a. til hensigt at sikre luft og lys mellem boligerne. Teknisk Forvaltning har i dette tilfælde skønnet, at der kan dispenseres, hvis der knyttes nogle betingelser til dispensationen, som sikrer, at intentionen med bestemmelsen overholdes. Betingelserne skal tinglyses, så de er gældende for nuværende og fremtidige ejere af parcellerne. Forvaltningen har vurderet, at følgende betingelser bør knyttes til en dispensation og tinglyses: • At alle erhvervsaktiviteter på ejendommen indstilles og afvikles inden et år, og at der fremsendes et projekt vedrørende indretningen af erhvervslokalerne til beboelse, garage, osv.. • At der fremover ikke må udføres nogen form for erhvervs- eller værkstedsvirksomhed eller anden form for virksomhed som kan give anledning til røg-, støj- eller lugtgener for de omkringliggende naboer. • At landinspektøren i forbindelse med godkendelsen af udstykningen skal udarbejde et kortmateriale visende et byggefelt som den fremtidige bebyggelse (dvs. boligen og den integrerede garage) skal placeres indenfor. Byggefeltets størrelse skal ca. være 8,5 x 18 m. • At den fremtidige bebyggelse på den nye parcel skal udføres med sadeltag med en taghældning på max. 35 grader, hvor tagryggen er parallel med Ellehammervej og hvor bygningens facadehøjde ikke må overstige 3,5 meter. Bebyggelsen må kun udføres i 1 etage og der må ikke udføres en udnyttelig tagetage.
Bevilling:	Ingen.
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen.
Bilag:	Ansøgning og kortmateriale.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller: • At Plan og Miljøudvalget dispenserer fra Byggelovens § 6 A og 6 B, således at udstykningen kan realiseres med de ovennævnte betingelser. • At Plan og Miljøudvalget bemyndiger Teknisk Forvaltning til afklare detaljerne og det endelige indhold i de servitutter der skal tinglyses i forbindelse med udstykningen.
Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:**

	Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 83	**Nedrivning af et sommerhus og opførelse af et nyt – Strandvej 38** Matr. Nr.: 8 æ Frederikssund markjorder
Journal nr.:	0200G01/547 – SK
Lovgrundlag:	Planloven, Byggeloven, Bygningsreglement BR-S 98 og Frederikssund Kommuneplan 1997 – 2009.
Tidligere behandlet	PMU den 11.05.2000 under sag nr. 96 og 12.10.2000 under sag nr. 147.
Sagsfremstilling:	PMU vedtog på sit møde den 12.10.2000 under sag 147 at meddele tilladelse til at nedrive det eksisterende sommerhus og opføre et nyt parcelhus med sommerhusstatus på grunden. Tilladelsen blev meddelt på følgende betingelser: 1. At tilladelsen er gældende i 5 år, hvorefter huset får helårsstatus. 2. At huset opføres som et helårshus efter gældende bestemmelser i BR-S 98. 3. At betingelserne tinglyses på ejendommen. Med brev af 23.07.2001 ansøger arkitekt Arnt Ottendal på vegne af ejendommens ejer om ændring af fristen for overgang til helårsstatus. Ejeren ønsker at opføre et nyt sommerhus, der opfylder alle krav til en helårsbolig, men ejeren vil nødigt på nuværende tidspunkt binde sig til at flytte folkeregisteradresse om senest 5 år. Ejeren ønsker fristen forlænget, således at huset senest overgår til helårsstatus ved ejerskifte. Kopi af ansøgningen vedlægges. Som tidligere nævnt er ejendommen i Frederikssund Kommuneplan 1997 – 2009 henført til delområde B 2.1. der er fastlagt til boligformål med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må således kun opføres helårsboliger i området. Helårsboliger skal i henhold til boligreguleringsloven være beboet hele året rundt og der skal således være en person tilmeldt på folkeregisteradressen.

	Afvigelse fra ovennævnte bestemmelser f.eks. ved at der bygges et nyt sommerhus på ejendommen, kræver således en særlig tilladelse henholdsvis dispensation.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Ansøgning af 24.09.2000
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til PMU, at den midlertidige tilladelse forlænges på følgende betingelser: 1. At huset overgår til helårsstatus senest ved ejerskifte eller hvis det rent faktisk benyttes som helårshus. 2. At huset opføres som et helårshus efter gældende bestemmelser i BR-S 98. 3. At betingelserne tinglyses på ejendommen.
Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:** Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 84	**Ansøgning om lovliggørelse af maskinhal - Snostrupvej 4** Matr. Nr. 3a Snostrup by, Snostrup
Journal nr.:	B 363/99 – SK
Lovgrundlag:	Planloven, Byggeloven, Miljøloven, Kommuneplanen.
Tidligere behandlet	PMU den 10.08.2000 sag nr. 123, PMU den 12.10.2000 sag nr. 146, PMU den 09.11.2000 sag nr. 161 og PMU den 14.05.2001 sag nr. 65
Sagsfremstilling:	Frederikssund Kommune meddelte den 16.08.2000 landzonetilladelse til lovliggørelse af et autoværksted indrettet i maskinhallen – bygning nr. 3 uden tilladelse. Landzonetilladelsen blev påklaget til Naturklagenævnet. Ejeren af ejendommen meddelte den 14.03.2001 Naturklagenævnet, at han ikke ønskede at drive autoværksted fra ejendommen mere, og at han derfor ønskede at trække ansøgningen om landzonetilladelse tilbage. Med baggrund af ejerens meddelelse ophævede Naturklagenævnet den 28.03.2001 kommunens landzonetilladelse. Under klagesagens behandling er det kommet frem, at den bygning autoværkstedet var indrettet i er opført uden

tilladelse og at dette er sket efter at ejendommen er nedlagt som landbrugsejendom.

Som tidligere nævnt i dagsorden til PMU mødet den 09.11.2000 under sag nr. 161, viser luftfotoplanerne af ejendommen, at der efter 1983, hvor ejendommen blev nedlagt som landbrugsejendom, er sket en ændring af ejendommens bygning nr. 3, idet den er blevet større og har fået en anden facon, end den oprindelige bygning.

Den oprindelige bygning nr. 3 er på et tidspunkt blevet revet ned for at give plads til en større bygning samme sted.

Da ejeren har trukket sin ansøgning tilbage og Naturklagenævnet som følge heraf har ophævet landzonetilladelsen, har kommunen den 17.05.2001 krævet ejendommen ført tilbage til oprindelig lovlig stand, hvilket vil sige, at ejendommen kun må benyttes til beboelse og de aktiviteter der almindeligvis knytter sig til en beboelse. Maskinhallen skal fjernes. Oplag af gamle biler, reservedele, byggematerialer m.v. må ikke forekomme i nær det omfang som hidtil.

Ejeren har den 14.06.2001 fremsendt ansøgning om tilladelse til at bibeholde bygning nr. 3, med den udformning som maskinhal den har nu og med et bygningsareal på 243 m^2. Ejeren oplyser at maskinhallen er opført af den tidligere ejer ca. 1990, og at han ikke var bekendt med, at den var opført uden tilladelse.

Endvidere oplyser ejeren, at hallen skal anvendes til opbevaring af ejerens egne byggematerialer og ejerens egen samling af amerikanske projektbiler. Samlingen har været i ejerens eje i 15 år.

Endelig oplyser ejeren, at han har planlagt over de næste par år at forskønne bygningen med ny tagbeklædning og ny ydervægsbeklædning.

Ejendommen ligger i landzone og er i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning henført til delområde G 6.2. Snostrup Landsby, der er udlagt til boligformål. Frederikssund Kommune er landzonemyndighed.

Miljøministeriet har henstillet til kommunerne, at der bør udvises særlige hensyn til landsbymiljøet i forbindelse med udstedelse af landzonetilladelser.

Ejendommen er kun godkendt til boligformål. I henhold til BBR registret er den bebygget med et enfamiliehus på 180 m^2, og to udhusbygninger på henholdsvis 280 og 234 m^2.

	Lovliggørelse af maskinhallen kan ske ved at der gives landzonetilladelse og at det sikres, at hallen opfylder gældende bestemmelser i bygningslovgivningen. Endvidere vil anvendelse af hallen til opbevaring af ejerens amerikanske projektbiler samt diverse reservedele og byggematerialer kræve landzonetilladelse, da denne anvendelse ligger ud over hvad der anses for almindelige aktiviteter i forbindelse med en bolig. Ligeledes vil indretning af et værksted til vedligeholdelse og istandsætning af bilerne kræve landzonetilladelse da værkstedet vil være omfattet af autoværkstedsbekendtgørelsen. Endelig vil det blive forudsat at aktiviteterne udføres i overensstemmelse med gældende miljølovgivning. En begrundelse for at meddele landzonetilladelse kunne være, at ejeren derved for mulighed for at dyrke sin hobby og udnytte ejendommens udlænger på en fornuftig måde uden at genere omgivelserne og i harmoni med landsbymiljøet.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kort over ejendommen, bygning nr. 3 er fremhævet med skravering.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til PMU, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår: 1. At værksteds- og lageraktiviteter kun foregår i bygningerne 2. At der ikke forekommer udendørs oplag eller henstilling af uindregistrerede biler i det fri. 3. At gældende bestemmelser i bygnings- og miljølovgivningen overholdes. 4. At maskinhallen forskønnes f.eks. ved at den males sort eller mørkegrøn eller på anden måde, der kan godkendes af forvaltningen. 5. At der ikke udøves erhvervsvirksomhed på ejendommen.
Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:** Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 85	**Ansøgning om principiel tilladelse til udstykning af 6 parceller i Snostrup, landzone.**

Journal nr.:	01.03.03G01 / 1795 – br
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	Teknisk Forvaltning modtog den 18. juni 2001 ovennævnte ansøgning om principiel tilladelse til udstykning af 6 parceller i Snostrup landsby. Grunden som ønskes udstykket, ligger ud til Snostrupvej mellen ejendommen Snostrupvej 2 og en mindre enfamiliehus bebyggelse. Arealet er beliggende i landzone, uden for det område hvor zonelovs-kompetencen er overført til Frederikssund kommune. Det er Hovedstadens Udviklingsråd der er zonemyndighed for området men Plan og Miljøudvalget skal indstille til HUR. Arealet ligger som en smuk grøn kile fra markerne ind i landsbyen, og en udstykning og bebyggelse på stedet, vil fjerne denne åbenhed. Det må også afvises, at udstykning af et 5.700 m^2 stort areal til 6 parcelhusgrunde kan betragtes som en huludfyldning.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kopi af ansøgning og kortbilag.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at anbefale Hovedstadens Udviklingsråd at **nægte** tilladelse til den ansøgte udstykning, med henvisning til ovennævnte bemærkninger.
Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:** Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 86	**Energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger - Færgevej 107** Matr. nr. 14 b Frederikssund markjorder
Journal nr.:	03.16G01/3344
Lovgrundlag:	Lov nr. 1050 af 23.12.1992, Lov nr. 128 af 25.02.1998 og Energistyrelsens bekendtgørelse nr. 234 af 23.04.1998 om statstilskud til energibesparende foranstaltninger i

	pensionisters boliger. Kun pensionister, der får varmetilskud er omfattet af tilskudsordningen.
Sagsfremstilling:	Teknisk Forvaltning meddelte den 02.07.2001 afslag på ansøgning om tilskud, idet arbejdet var udført før ansøgningen blev indsendt til kommunen, hvilket er i strid med § 12, stk. 1 i Energistyrelsens ovennævnte bekendtgørelse. Tilskudsordningen administreres af kommunen på statens vegne. Arbejdet er ifølge ansøgers oplysninger udført i marts 2001, hvor kommunen først modtager ansøgningen den 28.05.2001. Med brev af 17.07.2001 påklager ansøger forvaltningens afgørelse med den begrundelse, at ansøger først blev orienteret om tilskudsordningen ved Socialforvaltningens brev af 02.05.2001, og derfor ikke havde mulighed for at ansøge om tilskud før arbejdet blev udført. Ansøger mener endvidere, at kommunen har undladt at informere borgerne om tilskudsordningen, som Energistyrelsen opfordrer kommunerne til i sit brev af 23.04.1998. I henhold til § 12, stk. 2 i Energistyrelsens ovennævnte bekendtgørelse kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra § 12, stk. 1, hvis der foreligger ganske særlige omstændigheder, og et afslag på grund af disse særlige omstændigheder ikke ville forekomme rimeligt. Af § 12, stk. 3 i bekendtgørelsen fremgår imidlertid følgende: " Blandt andet følgende omstændigheder kan ikke begrunde en afgørelse efter stk. 2: 1. At ansøger ikke var klar over muligheden for at søge tilskud 2. At ansøger ikke var klar over, at tilsagn skulle foreligge inden påbegyndelse af arbejdet. Ifølge gældende regler har kommunalbestyrelsen således ikke mulighed for at meddele dispensation i denne sag. Endvidere fremgår det af Lov om tilskud til energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger Lov nr. 1050 af 23.12.1992 § 10, at kommunalbestyrelsens afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Miljø- og Energiministeriet oplyser, at der kun er mulighed for at give dispensation, hvis kommunalbestyrelsen har misinformeret borgerne. Ministeriet understreger, at evt. manglende information af borgerne ikke berettiger til dispensation.

	Siden midten af halvfjerdserne har staten gennem forskellige skiftende ordninger ydet tilskud til blandt andet energibesparende foranstaltninger, vedvarende energi, tilslutning til fjernvarme m.v. og det er forvaltningens indtryk, at der gennem årene er skabt en viden blandt borgerne om, at der kan opnås tilskud til forskellige formål. Borgeren skal blot henvende sig til Kommunen / Teknisk Forvaltning , hvor borgeren kan få råd og vejledning samt pjecer og ansøgningsskemaer. Endvidere har der gennem årene været skrevet en del i dagspressen om ordningerne. Den nuværende ordning om tilskud til energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger har eksisteret siden 1992, dog med ændringer under vejs. Ordningen er sidst revideret i maj 1998. Miljø- og Energiministeriet har i forbindelse med revisionen ikke informeret generelt om ordningen, men opfordret kommunerne til at informere borgerne og i den forbindelse gjort opmærksom på, at kommunerne kan få tilskud til dækning af udgifterne. Konkret har Frederikssund Kommune gjort følgende: • På forespørgsel fra borgerne har kommunen oplyst om ordningen, udleveret ansøgningsskemaer og pjecer. • Ansøgt og fået tilskud på kr. 10.000 til information. • Juli 2001 informeret i pensionistbladet "Pensionister stævner ud". • Informeret via Agenda 21 centret, der i maj / juni 2001 har skrevet til alle pensionister, der får varmetilskud.
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	Ansøgers brev af 17.07.2001
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til PMU, at forvaltningens afgørelse fastholdes, idet der er tale om ukendskab til ordningen, som der ikke kan dispenseres fra.
Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:** Udvalget tog til efterretning, at der ikke er hjemmel til dispensation.

Sag nr. 87	**Ansøgning om dispensation fra tagvinkel og tagbeklædning samt højde i skelbræmme - Præstevænget**

	Matr. nr. 2 a Frederikssund Markjorder
Journal nr.:	02.00G01/1725 – ks/kbp
Lovgrundlag:	Lokalplan 27§ 7.7 og § 8 og Bygningsreglementet for småhuse afsnit 11.3.1. c.
Sagsfremstilling:	Andelsboligforeningen Præstevænget har ansøgt om lovliggørelse af et udhus og om at ombygge og udvide udhuset til i alt 27,6 m^2 . Udhuset ønskes lovliggjort/opført med en taghældning på ca. 3 grader og taget ønskes beklædt med røde stålplader. Bygningen udføres i trækonstruktion og beklædes med træ. I øjeblikket er bygningens konstruktioner udført, men taget er endnu ikke beklædt. Bygningens højde vil for mindre del af taget overskride den tilladte højde med op til 10 cm som følge af tagets hældning. Ejerne søger derfor dispensation fra • lokalplan nr. 27 § 7.7, hvor tagets vinkel med det vandrette plan i området skal være mellem 40 ^{0} og 50 ^{0}. • lokalplan nr. 27 § 8, hvor carporte, udhuse eller lignende i området skal have tagbeklædning af tegl eller betontagsten i røde, brune eller mørke nuancer. • bygningsreglementet for småhuse BR-S 98 afsnit 11.3.1. c, hvor ingen del af bygningens ydervægge eller tag, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningens fastsatte niveauplan. Sagen har været sendt til naboorientering til de nærmeste naboejendomme. Der er modtaget indsigelse fra en nabo, som finder den valgte tagbeklædning uneutral i forhold til bebyggelsen i Præstevænget og derudover vurderer at det er muligt at opføre et udhus så det ikke kræver dispensationer. Der er tidligere dispenseret til fællescarportbygning, som er opført med fladt tag og med tagbeklædning udført som trapezplader af PVC. Udhuset tag er dog ikke fladt og tagfladen vil med den ønskede taghældning være væsentlig mere synligt. Hvis taget godkendes med den viste hældning vil det, ud fra æstetisk vurdering, være mere passende at taget blev beklædt med sort tagpap.
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-

Bilag:	Kort og projektmateriale. Bemærkninger fra nabo.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller: • At der gives dispensation til lovliggørelse og udvidelse af udhus med en mindre overskridelse af højden med 10 cm, med en taghældning under 40 ^{0}. Det betinges dog at taget i såfald bliver beklædt med sort tagpap. • At Teknisk Forvaltning bemyndiges til at afgøre lignende sager vedrørende taghældninger og tagbeklædninger indenfor lokalplanens område.
Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:** Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 88	**Forvaltningen orienterer**
Sagsfremstilling:	**1. status over juni og juli måneds byggesager** Journal nr. 00.01P23/4423 – sk/dw Bilag: Statistik for juni måned vedlagt. Statistik for juli måned vil blive fremlagt på mødet. **2. Indretning af værelse til beboelse ved rytterstue i eksisterende ridehal (39,3 m^2)** Journal nr. 02 00G01 / 239 – br Frederiksborg Amt gav den 2. maj 2000, efter indstilling fra Frederikssund kommune, afslag til ovennævnte byggeri, med henvisning til at der ikke forelå særlige omstændigheder i sagen, der kunne føre til en tilladelse. Afgørelsen blev den 25. maj 2000 af ejeren påanket til Naturklagenævnet. Naturklagenævnet har den 29.maj 2001 afgjort sagen og skriver som følger: Frederiksborg Amts afgørelse af 2. maj 2000 ændres herefter til en tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, idet det som vilkår for tilladelsen fastsættes, at vagtstuen ikke må benyttes som bolig. Vilkåret tinglyses på ejendommen på ejerens bekostning, jf. Planlovens § 55. Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget:

at tage Naturklagenævnets afgørelse af 29. maj 2001 til efterretning samt

at der gives byggetilladelse til projektet og at det sikres, at det i afgørelsen anførte vilkår bliver tinglyst på ejendommen.

3. Dispensation til at indrette beboelse (25 m^2) i en del af en udhusbygning. Matr.nr. 254 n Frederikssund bygrunde, Roskildevej 35.

Der meddeles dispensation fra følgende bestemmelser:

Byggelovens § 8, stk. 1, idet beboelsen indrettes i en bygning, der ligger i en afstand af 1,10 m fra skel mod naboejendommen matr. nr. 254 r Frederikssund bygrunde, Platanvej 1, hvor bestemmelsen kræver en afstand på mindst 2,50 m.

Bygningsreglement BR-S 98 afsnit 2.4.1. idet det bygningen overskrider den tilladte højde i forhold til skel mod naboejendommen matr. nr. 254 r Frederikssund bygrunde, Platanvej 1 (det skrå højdegrænseplan).

Bygningsreglement BR-S 98 afsnit 4.3.4. i der udføres vinduer i ydervæggen i en afstand af 1,10 m fra skel mod naboejendommen matr. nr. 254 r Frederikssund bygrunde, Platanvej 1, hvor bestemmelsen kræver en afstand på mindst 2,50 m. Efter bestemmelsen skal væggen udføres som brandvæg svarende til BD-bygningsdel 60 uden vinduer, når afstanden til naboskel er mindre end 2,50 m.

Dispensationerne meddeles på de betingelser, der er anført i omstående punkt 1.12.

Projektet har ved brev af 15.06.2001 været forelagt de berørte naboer og der er ikke modtaget indsigelser. De berørte naboer har underskrevet aftale om byggeretligt skel.

Indrette beboelse (25 m^2) i en del af en udhusbygning.

Dispensationerne meddeles på de betingelser, der er anført i omstående punkt 1.12.

Projektet har ved brev af 15.06.2001 været forelagt de berørte naboer og der er ikke modtaget indsigelser. De berørte naboer har underskrevet aftale om byggeretligt skel.

4. Naturklagenævnets afgørelse i Løgismose Lokalplanen

Journal nr. 02.02P16/65 & 71 – sk

	Frederikssund kommune nedlagde § 14 forbud mod indretning af beboelse i ovennævnte ejendom, hvorefter kommunen vedtog kommuneplantillæg nr. 9 og Lokalplan nr. 71 samt meddelte byggetilladelse til kraftvarmeværket. Ejeren af ejendommen påklagede kommunens afgørelser til Naturklagenævnet. Naturklagenævnet har den 12. Juli 2001 truffet afgørelse i sagen. Ifølge afgørelsen anses kommuneplantillæg nr. 9 og Lokalplan nr. 71 for lovligt vedtaget. Det følger heraf, at det fornødne plangrundlag var tilstede, da kommunen meddelte byggetilladelse til opførelse af kraftvarmeværket. Klager har således ikke fået medhold. Teknisk Forvaltning indstiller, at PMU tager Naturklagenævnets afgørelse til efterretning. **5. Orientering vedrørende vandløbskvalitet 2000 i Frederiksborg Amt.** Frederiksborg Amt skal ifølge Miljøbeskyttelsesloven undersøge og føre tilsyn med vandløbene i amtet. Der udarbejdes en status over vandløbenes miljøtilstand hvert 4. år og samtidig kontrolleres det, om regionplanens målsætninger for vandløbene er opfyldt. I forslag til spildevandsplan for Frederikssund Kommune (se særskilt sag) indgår forslag til forbedring af rensningen af spildevand fra ejendomme i det åbne land og plan for kloakrenovering, så hyppigheden af overløb fra kloaksystemet nedbringes. Bilag: Folder fra Frederiksborg Amt. Bedre vandløb samt kortbilag fra mappen om biologisk vandløbskvalitet 2000 med angivelse af, om målsætningerne for vandløbene i Frederiksborg Amt er overholdt. **6. Kommende møder:** Ekstramøde fastholdes til mandag den 20. august kl. 14.30 – 16.00, men foreslås tidspunktet flyttet til start kl. 9.00- ca. 12.00, da der er flere væsentlige sager på dagsordenen, der forudses behandlet af økonomiudvalget samme eftermiddag. Formanden foreslår desuden, at det ordinære september-møde flyttes til mandag den 17. september kl. 9.15.
Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:**

	Til efterretning, dog starter mødet den 20. august kl. 9.15.

Sag nr. 89	**Eventuelt**
Sagsfremstilling:	
Beslutninger:	**Plan og Miljøudvalgets møde den 9. august 2001:** Orientering om Regionplanvedtagelsen. Eksemplarer af Hvidbog (juni 2001) kan rekvireres i Teknisk Forvaltning. Forvaltningen orienterer ved kommende møde om konsekvenserne i forhold til Frederikssund Kommunes planlægning.