

Teknisk Udvalg

Referat fra møde

Mandag den 8. september 2014 kl. 16.00 i Mødelokale J 1, Jægerspris

Mødet slut kl. 19.15

MØDEDELTAGERE

Tina Tving Stauning (A)

Jens Ross Andersen (V)

Jesper Wittenburg (A)

Jørgen Bech (V)

Kristian Moberg (V)

Ole Søbæk (C)

Pelle Andersen-Harild (Ø)

Indhold

ÅBENT MØDE

Sag nr. 100 Godkendelse af dagsorden

Sager til orientering

Sag nr. 101 Meddelelser

Sag nr. 102 Orientering om vintertjenesten

Sag nr. 103 KB CO2 opgørelse 2013

Sager til behandling

Sag nr. 104 Budgetopfølgning 30. juni 2014 Teknisk Udvalg

Sag nr. 105 Budgetopfølgning 2014 - anlægsprojekter - Teknisk Udvalg

Sag nr. 106 Forslag til Kommuneplantillæg nr. 008 Solfangeranlæg ved Skuldelev Kraftvarmeværk

Sag nr. 107 Forslag til lokalplan nr. 051 for Solfangeranlæg ved Skuldelev Kraftvarmeværk

Sag nr. 108 Projektforslag for solfangeranlæg, Skuldelev Kraftvarmeværk

Sag nr. 109 Projektforslag for konvertering til fjernvarme i energidistrikt 9 i Frederikssund

Sag nr. 110 Forslag til lokalplan 069 for parcelhusbebyggelse ved Ørnestens Vænge i Frederikssund.

Sag nr. 111 Lokalplan nr. 066 for byudviklingsområde, Skibby Øst (§14-forbud) endelig vedtagelse

Sag nr. 112 Landerslev Strand - toilet og parkering

Sag nr. 113 Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 004 for en parcelhusbebyggelse ved Snogekær

-
- Sag nr. 114 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 064 for en parcelhusbebyggelse ved Snogekær i Jægerspris
- Sag nr. 115 Forhøring af boligprojekt Bonderupvej 2, 3600 Frederikssund
- Sag nr. 116 Igangsætning af lokalplan for Sundbylillevej 42
- Sag nr. 117 Venslevleddet 11, lovliggørelse Naturbeskyttelsesloven og Vandløbsloven
- Sag nr. 118 Færgevej 7, 3600 - Opdeling af bygning i 4 boliger samt 3 boliger på grunden

Journal nr.:
023970-2013

Sag nr. 100

Godkendelse af dagsorden

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Indstilling:

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

Sagerne nr. 106, 107 og 108 udsættes til næste møde.

Med bemærkningen om, at beslutningspunkterne behandles før orienteringspunkterne, blev dagsordenen godkendt.

Jesper Wittenburg (A), Jørgen Bech (V) og Jens Ross Andersen (V) var ikke til stede.

Journal nr.:
023647-2013

Sag nr. 101

Meddelelser

Lovgrundlag:

- Årshjul 2014 - 2017, løbende justering og tilføjelse af emner.
- Status på diger - se bilag.

Sagsfremstilling:

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Indstilling:


Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

Til efterretning.

Bilag:

 [Status på diger](#)

Journal nr.:
005470-2014

Sag nr. 102

Orientering om vintertjenesten

Lovgrundlag:	Lov om vintervedligeholdelse og renholdelse samt vintercirkulæret.
Sagsfremstilling:	<p>Vintertjenesten i Frederikssund Kommune blev markedsafprøvet i 2011. Forud for markedsafprøvningen blev alle vinterruter gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af udbudsmaterialet. Samtlige vinterruter og kort er blevet gennemgået og optimeret. Kortene er efterfølgende blevet digitaliseret og lagt ud på kommunens hjemmeside.</p> <p>HedeDanmark vandt licitationen og påbegyndte kontrakten den 1. maj 2012. Kontrakten løber i 5 år, men kan forlænges yderligere 3 år frem til den 1. maj 2020.</p> <p>Vej og Parks Bestillerkontor, som administrerer kontrakten, står selv for vinterudkald af HedeDanmark.</p> <p>Der har været følgende vinterudgifter i sæsonerne:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2010/2011 5,8 mio. kr.- 2011/2012 4,2 mio. kr.- 2012/2013 5,2 mio. kr.- 2013/2014 er endnu ikke afsluttet, men forventes at blive på godt 4 mio. kr <p>Vintertjenesten i Frederikssund Kommune gennemføres iht. det gældende regulativ for vintervedligeholdelsen (vedlagt) med tilhørende bilag (vedlagt), som er vedtaget af Frederikssund Byråd den 30. september 2007. Kategorisering af veje offentliggøres hvert år i oktober måned på kommunens hjemmeside (seneste udgave er vedlagt).</p> <p>Rydning af adgangsveje samt nogle mindre lokale p-pladser på skoler, institutioner og ældrecentre bliver udført af Frederikssund Kommunes Servicekorps. Det giver den hurtigste rydning og største sikkerhed for, at der er ryddet ved åbningstid. Herudover bliver det sikret, at der til stadighed bliver ryddet for døgnplejens adgangsveje og p-pladser.</p>
Bevilling:	
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Økonomi har ingen bemærkninger.
Indstilling:	Fagchefen for Plan, Vej og Miljø fremsender til orientering for Teknisk Udvalg.
Tidligere beslutninger:	


Beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

Orientering givet.

Bilag:

 [Vinterregulativ](#)

 [Vinterregulativ Bilag](#)

 [Kategorisering af veje](#)

Journal nr.:
017068-2014

Sag nr. 103

KB CO₂ opgørelse 2013


Lovgrundlag:	Ingen. Frivillig aftale med Dansk Naturfredningsforening.
Sagsfremstilling:	<p>Frederikssund Kommune indgik i 2010 en frivillig aftale om at blive Klimakommune under Dansk Naturfredningsforening. Aftalen forpligter Frederikssund Kommune til, at spare 2 % i CO₂ udledning om året målt på energiforbruget i kommunens bygninger og kommunens transport.</p> <p>Med udgangspunkt i 2009 har Byggeri og Natur efterfølgende udarbejdet en CO₂ opgørelse hvert år efter Dansk Naturfredningsforeningsretningslinjer.</p> <p>Vedlagt er CO₂ opgørelsen for 2013.</p> <p>Det har været nødvendigt at udarbejde en revideret version af beregningen for 2012, da kommunen i 2013 har overtaget færgedriften i Hornsherred.</p> <p>Resultatet for 2013 er 10.344 tons CO₂. I 2012 var det 10.702 tons. Det svarer til en besparelse på 3,3 % .</p> <p>Det ses af opgørelsen, at stort set alle typer kommunale bygninger har sænket deres energiforbrug. Dette skyldes dels energistyring, dels investeringer i energibesparende tiltag, samt naturligvis en lyst til og opmærksomhed på at spare energi hos bygningsbrugerne.</p> <p>Det ses samtidig at CO₂ udledningen til transport er stigende. Dette er ikke nødvendigvis et retvisende billede, da de regnetekniske forhold er ændret. Da kommunen indgik aftalen med Dansk Naturfredningsforening i 2010, var man kun pligtig til at medtage transport for kommunens køretøjer. Efterhånden som kommunen anskaffer sig flere biler og færre bruger deres egen bil, skævvrides billedet.</p> <p>I opgørelsen for 2014 vil Byggeri og Natur indarbejde både transport i egne biler i arbejdstiden samt transport i kommunens biler. Der vil i den forbindelse også blive lavet en ny opgørelse for 2013 således at de to opgørelser kan sammenlignes direkte.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling: Fagchefen for Byggeri og Natur fremsender til orientering for Teknisk Udvalg.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014**

Orientering givet.

Bilag:  CO2 opgørelse 2013 Frederikssund

Journal nr.:
001587-2014

Sag nr. 104

Budgetopfølgning 30. juni 2014 Teknisk Udvalg

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

Fagområderne har i samarbejde med Økonomi foretaget en budgetopfølgning pr. 30. juni 2014 på budgettet under Teknisk Udvalg.

Udvalgets driftsområde er opdelt i elleve bevillingsniveauer (politikområder), jævnfør det vedlagte bilag " Bilag - Budget og forbrug - 30062014 - Teknisk Udvalg". Ti af politikområderne hører under det skattefinansierede område og finansieres af kommunens skatteindtægter, mens hovedparten af politikområdet Affaldshåndtering, hører under det brugerfinansierede område (bortset fra indsamling af bærbare batterier), fungerer efter hvile-i-sig-selv-princippet, således at udgifterne dækkes af borgernes to årlige betalinger til renovation. Tillægsbevillinger, der indstilles i forbindelse med denne budgetopfølgning, er følgende:

Offentlige toiletter

Note 1: Budgettet til de offentlige toiletter er pt. indarbejdet under Kommunale bygninger, men er fra 2014 overtaget af Servicekorpset, for den del der vedrører vedligeholdelsen af toiletbygningerne mens budgettet til rengøring af toiletterne overføres til politikområdet Rengøring under Økonomiudvalget. Det drejer sig om 170.000 kr. til servicekorpset i 2014 og 125.000 kr. i de efterfølgende år. Til rengøring overføres der 292.000 kr. om året.

Regnbuen

Note 2: Der tilføres budget fra Velfærdsudvalget til driftsudgifter i forbindelse med den tidligere daginstitution Regnbuen, der er ombygget til udlejning af værelser bl.a. til flygtninge. Det drejer sig om 184.000 kr. i 2014 og 367.000 kr. fra 2015, der er indarbejdet i oplæg til budget 2015.

Bærbare batterier

Note 3: Generelt gælder, at affaldsområdet fungerer efter hvile-i-sig-selv princippet og er brugerfinansieret ved takster. En enkelt undtagelse følger af en ændring i konteringsvejledningen, der angiver at udgifter i forbindelse med indsamlingen af bærbare batterier skal konteres under fkt. 00.52.85 Bærbare batterier som en del af det skattefinansierede område og herved medregnes som serviceudgifter. Heraf følger, at der skal oprettes en bevilling til at dække de udgifter, der fremover bliver på området.

Kommunen bliver kompenseret over bloktilskuddet for udgifterne til indsamling af bærbare batterier. Den forventede årlige udgift udgør 115.000 kr. der indarbejdes i budgettet ved denne budgetopfølgning og er indarbejdet i det foreliggende oplæg til Budget 2015.

Bevilling: Budgetopfølgningen pr. 30. juni 2014 har resulteret i egentlige tillægsbevillinger på driftsbudgettet på det skattefinansierede område for samlet 115.000 kr. i 2014 og fremefter. Herudover er der tillægsbevillinger for -108.000 kr i 2014 og 75.000 kr fra 2015 og fremefter, der i sin helhed modsvares af tillægsbevillinger under andre udvalg.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Effekten af tillægsbevillingerne for 2015 og fremefter indarbejdes i Budget 2015.

Indstilling: Direktøren for Teknik, Miljø og Erhverv indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Godkende de fremlagte tillægsbevillinger.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014**

Anbefales.

Jesper Wittenburg (A), Jørgen Bech (V) og Jens Ross Andersen (V) var ikke til stede.

Bilag: [Bilag - Budget og forbrug 30062014 - Teknisk Udvalg](#)

[Budgetopfølgning 30062014 - Noter til forbrugsrapport - Teknisk Udvalg](#)

Journal nr.:
017001-2014

Sag nr. 105

Budgetopfølgning 2014 - anlægsprojekter - Teknisk Udvalg

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

Økonomaifdelingen har fulgt op på budget og forbrug for kommunens anlægsprojekter i løbet af sommeren 2014.

Opfølgningen har til hensigt at gøre status på de enkelte anlægsprojekter i forhold til deres færdiggørelsesgrad. Der følges op i forhold til afvigelser, som kan forekomme som følge af tidsmæssige eller økonomiske årsager.

I det vedlagte bilag "Bilag - budgetopfølgning på anlægsprojekter - Teknisk Udvalg" fremgår anlægsprojekter, der hører under udvalget, med angivelse af nuværende budget, forbrug pr. 27. august 2014, resterende budget i 2014, forslag til ændring i nuværende budget (tillægsbevilling) i 2014 samt nyt korrigeret budget for 2014 efter tillægsbevillinger.

I samme bilag knyttes der korte bemærkninger til de enkelte projekter, herunder om der omplaceres budget til perioden 2015-2018. De foreslåede omplaceringer af budget til 2015 indarbejdes i oplægget til anlægsbudget for 2015-2018.

På Teknisk Udvalgs område er der budget for samlet 32 mio. kr. på udgiftssiden og -3,4 mio. kr. på indtægtssiden, hvoraf der er registreret udgifter for 10,9 mio. kr. og indtægter for -1,7 mio. kr. pr. 27. august 2014.

Der søges i denne budgetopfølgning om nedskrivning af udgiftsbudgettet i 2014 med -3,6 mio. kr. og indtægtsbudgettet med 0,8 mio. kr., der vedrører følgende 5 anlægsprojekter:

Fjordstien: Der er afsat et samlet budget på 1,9 mio. kr. til videreførelse af fjordstien fra Skuldelev til kommunegrænsen mod Lejre. Udgifterne til projektet vil afhænge af stiens forløb mod kommunegrænsen, der ikke er afklaret. Udgifterne til projektet ventes at være beskedne i 2014, hvorfor der omplaceres 1,4 mio. kr. fra 2014 til 2015.

Byggemodning af Sydbyen: I 2014 er der et samlet budget til anlæg i Sydbyen på 8,5 mio. kr. fordelt på Rundkørsel (4,5 mio. kr.), etape 4 (0,9 mio. kr.),

ophalerplads og anlægsmole (1,2 mio. kr.), Østersvej 4 (1,5 mio. kr.) og etape 3.2 (0,5 mio. kr.). Rundkørslen er taget i brug og budgettet ventes at holde. Dog overføres 0,6 mio. kr. til 2015 til nyt slidlag til foråret. Restbudgettet til etape 3.2 på 0,5 mio. kr. tilgår kassen da der ikke ventes yderligere udgifter. De øvrige projekter ventes gennemført i 2014.

Renovering af badebroer: I 2009 blev der samlet afsat 1,4 mio. kr. til renovering og udskiftning af badebroer i kommunen. Den resterende del af budgettet, 1,1 mio. kr., der er planlagt anvendt til Landerslev Strand og strand ved Hammer Bakke, er ikke gennemført i 2014 og foreslås overført til anvendelse i 2015.

Regulering af Postrenden: Postrenden er kørt som et anlægsprojekt gennem en lang årrække, hvor de afholdte udgifter i løbet af et år er dækket ind ved budgetopfølgning. Bevillingsmæssigt er der således kun et udestående vedr. indeværende års afholdte udgifter, der pt. udgør 123.243 kr., der foreslås dækket bevillingsmæssigt ved denne budgetopfølgning.

Andekær, Kulhuse: Der søges en tillægsbevilling på samlet 2 mio. kr. til et igangværende projekt ved Andekær, Kulhuse i forbindelse med udskiftning af eksisterende betonrørledning i vandløb, der delvist er brudt sammen og har en del skader. Projektet har ligeledes til formål at reducere tilledningen af vand til vandløbet. Teknisk Udvalgs Anlægspulje har i 2014 prioriteret 1,1 mio. kr. til Andekær-projektet.

Anlæg af Supercykelsti: Supercykelstien mellem Frederikssund og Ølstykke er taget i brug. De sidste arbejder vedrørende stien ventes gennemført i 2015, det drejer sig om udvidelser af gitterbro under Frederikssundsvej, udskiftning af slidlag samt regulering af rabatter og opsætning af inventar. Samlet set overføres der udgiftsbudget fra 2014 til 2015 for 1,48 mio. kr. Tilsvarende overføres Vejdirektoratets tilskudsandel af udgifterne på 40% til 2015, svarende til -0,6 mio. kr. Det samlede projekt ventes afsluttet med et mindreforbrug på 0,4 mio. kr., der tilgår kassen ved denne budgetopfølgning.

Bevilling: Tillægsbevillinger på netto -3.558.766 kr. på udgiftssiden i 2014, der er sammensat af tillægsbevillinger der påvirker kassen med 997.234 kr. og -4.556.000 kr. der alene udgør tidsmæssige forskydninger mellem 2014 og 2015. På indtægtssiden er der tillægsbevillinger for 840.000 kr., hvoraf 248.000 kr. påvirker kassen og 592.000 kr. er tidsmæssige forskydninger mellem 2014 og 2015. De overførte budgetbeløb indarbejdes i oplæg til Budget 2015.

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Indstilling: Økonomichefen indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Tillægsbevillingerne godkendes.
2. Anlægsbevillingerne for de enkelte anlægsprojekter tilrettes i overensstemmelse med de fremlagte tillægsbevillinger.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014**

Anbefales.

Jesper Wittenburg (A), Jørgen Bech (V) og Jens Ross Andersen (V) var ikke til stede.

Bilag:  Bilag - budgetopfølgning på anlægsprojekter - Teknisk Udvalg

Journal nr.:
023728-2011

Sag nr. 106

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 008 Solfangeranlæg ved Skuldelev Kraft- varmeværk

Lovgrundlag:

Planloven

Sagsfremstilling:

Byrådet har tidligere godkendt salg af ca. 1 ha jord vest for Skuldelev Kraftvarmeværk til varmeværket til brug for et solfangeranlæg. Administrationen fremlægger nu forslag til kommuneplantillæg nr. 8, som muliggør etablering af et større solfangeranlæg på kraftvarmeværkets nyerhvervede areal.

Arealet er på nuværende tidspunkt udlagt til fremtidig byzone (boliger tæt-lav og åben-lav). I kommuneplantillæg nr. 8 inddrages de nyerhvervede arealer i den eksisterende kommuneplanramme for Skuldelev Kraftvarmeværk (ramme D 4.4).

I forbindelse med vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 8 har administrationen vurderet, at planen ikke skal miljøvurderes og at projektet ikke er VVM-pligtigt i henhold til VVM-bekendtgørelsen.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Fagchefen for Plan, Vej og Miljø indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Forslag til tillæg til kommuneplan 2013 nr. 008 for solfangeranlæg ved Skuldelev Kraftvarmeværk fremlægges til offentlig høring i 8 uger.
2. Træffe afgørelse om, at tillæg til kommuneplan 2013 nr. 008 for solfangeranlæg ved Skuldelev Kraftvarmeværk ikke skal miljøvurderes.
3. Træffe afgørelse om, at projektet ikke er VVM-pligtigt i henhold til VVM-bekendtgørelsen.


Tidligere beslutninger:


Beslutninger:


Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

Udsat til behandling på førstkommende møde.

Bilag:

 [vym- samlet](#)

 [kommuneplantillæg nr. 008 \(til Kommuneplan 2013-2025\)](#)

 [smv for lokalplan 51 og kommuneplantillæg 008](#)

Journal nr.:
023728-2011

Sag nr. 107

Forslag til lokalplan nr. 051 for Solfangeranlæg ved Skuldelev Kraftvarmeværk

Lovgrundlag:

Planloven

Sagsfremstilling:

Byrådet besluttede i maj 2014 at sælge et areal til Skuldelev Kraftvarmeværk til brug for opsætning af et større solfangeranlæg. Dette skal placeres i tilknytning til kraftvarmeværkets arealer på Egevej 27 i Skuldelev. Lokalplanen har til formål at afskærme anlægget visuelt for de omkringboende og det kommende større boligområde mod nord og vest. Arealerne indenfor lokalplanen forbliver i landzone.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af ca. 297 solfangere i 33 rækker vendt mod syd på det ca. 1 ha store areal. Der er i lokalplanen stillet krav om, at solfangerne skal antirefleksbehandles for at minimere gener for omkringboende og maksimalt må have en højde på 2,5 meter. Inden ibrugtagning af solfangeranlægget skal der desuden etableres hæk og levende hegn.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Fagchefen for Plan, Vej og Miljø indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Forslag til lokalplan nr. 051 for Skuldelev Kraftvarmeværk fremlægges til offentlig høring i 8 uger.
2. Der træffes afgørelse om, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøredegørelse i henhold til miljøvurderingsloven.


Tidligere beslutninger:


Beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

Udsat til behandling på førstkommende møde.

Bilag:

 [smv for lokalplan 51 og kommuneplantillæg 008](#)

 [lokalplan 051 for Skuldelev Kraftvarmeværk end](#)

Journal nr.:
023652-2011

Sag nr. 108

Projektforslag for solfangeranlæg, Skuldelev Kraftvarmeværk

Lovgrundlag:

Lov om Varmeforsyning (LBK nr.1184 af 14. december 2011) og bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg (BEK nr. 566 af 2. juni 2014).

Sagsfremstilling:

Frederikssund Kommune har den 31. juli 2014 fra Skuldelev Energiselskab A.m.b.a. modtaget projektforslag til etablering af et 4.574 m² stort solvarmeanlæg i tilknytning til Skuldelev Kraftvarmeværk. Der anmodes i den forbindelse om kommunens godkendelse i henhold til varmeplanlovens bestemmelser.

Kraftvarmeværket anvender i dag naturgas som hovedbrændsel. Med solvarmeanlægget vil produktionen af varme fra kedler og gasmotorer erstatte naturgas med en andel på ca. 1.689 MWh/år. Det samlede varmebehov på værket net er på ca. 7.200 MWh/år. Solvarmeanlægget vil således erstatte ca. 23,5% af den varme, der produceres på naturgas. Det fremsendte projekt har været i forhøring hos naturgasselskabet HMN, der ikke havde kommentarer til projektet.

Der er i varmeplanlægningens forstand ikke tale om et brændselsskift, idet solvarme i loven sidestilles med energibesparelser og ikke betragtes som et brændsel. Projektet er dermed i overensstemmelse med loven om varmforsyning. Projektforslaget er heller ikke i konflikt med hverken lov om elforsyning eller lov om naturgasforsyning.

Rent teknisk fungerer anlægget således, at der etableres en transmissionsledning fra solvarmeanlægget, der tænkes placeret umiddelbart vest for værket og til værket eksisterende lagertanke.

Der vil være en samfundsmæssig gevinst ved gennemførelse af projektet på 523.000 kr. over en 20-årig periode. Samtidigt kan det anføres, at en udbygning med central solvarmeproduktion som i dette tilfælde er et energimæssigt gunstigt valg. Solvarme er en vedvarende energikilde, der er CO₂-neutral. Reduktionen af den faktiske CO₂ udledning fra Skuldelev Kraftvarme er beregnet til 23% eller 427 tons/år. NO_x-emissionen vil over en 20-årig periode blive reduceret med 16,8 tons.

Det er beregnet, at projektet vil give en selskabsøkonomisk gevinst for Skuldelev Energiselskab A.m.b.a. på ca. 179.000 kr. årligt ved en anlægsinvestering på 8.478.000 kr., der afskrives over en 20 årig periode og med en rente på 3%.

Kollektive varmforsyningsanlæg er underlagt betingelse om indregning af nødvendige omkostninger ("hvile-i-sig-selv" princip). En selskabsøkonomisk fordel skal således afspejles i forbrugernes varmepris.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Fagchefen for Plan, Vej og Miljø indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Projektforslaget fremsendes i høring i 4 uger hos berørte parter.


Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

Udsat til behandling på førstkomende møde.

Bilag:

 [Projektforslag solvarme \(BILAG\)](#)

Journal nr.:
014922-2014

Sag nr. 109

Projektforslag for konvertering til fjernvarme i energidistrikt 9 i Frederikssund

- Lovgrundlag:** Lov om varmforsyning (LB 1184 af 14. december 2011) og bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektiv varmforsyning (B 566 af 2. juni 2014).
- Sagsfremstilling:** Frederikssund kommune har fra E.ON Danmark A/S modtaget ansøgning om godkendelse af projektforslag om konvertering fra naturgas til fjernvarme i fjernvarmeværkets energidistrikt 9 i Frederikssund by. Energidistrikt 9 omfatter hele erhvervsområdet beliggende ved Holmensvej, Elsenbakken, Smedetof-ten, Ellekær samt Frederiksværksvej 18-28. Den del af erhvervsområdet, der ligger ved Askelundsvej er i dag fjernvarmeforsynet.
- I Frederikssund Kommunes Varmeplanstrategi, oktober 2010, er dette erhvervsområde nævnt som et af de områder der med miljømæssig fordel eventuelt kunne konverteres fra naturgas til fjernvarme.
- Projektforslaget vedrører konvertering af op mod 80 nuværende større og mindre erhvervsvirksomheder. En oversigt over de virksomheder og ejendomme, der er omfattet af projektforslaget fremgår af projektforslagets bilag B. Det samlede nettovarmebehov i området er ca. 12.000 MWh. Det samlede bruttofjernvarmebehov (fjernvarmebehov incl. ledningstab) ved fuld konvertering af området er ca. 13.000 MWh. Til sammenligning udgør det nuværende bruttofjernvarmebehov inden for det eksisterende fjernvarmeområde cirka 75.000 MWh.
- Projektets samfundsøkonomi og selskabsøkonomi er sammenstillet med en referencesituation, hvor energidistrikt 9 fortsætter som naturgasområde.
- De samfundsøkonomiske beregninger viser, at der ved gennemførelse af det i projektforslaget beskrevne vil være en fordel på 8,4 millioner kr. over en 20 årig periode sammenlignet med referencesituationen. Der er gennemført følsomhedsanalyser på den samfundsøkonomiske fordel ved gennemførelse af projektet. Beregningerne viser, at projektet fortsat vil være samfundsøkonomisk fordelagtigt ved ændring i kalkulationsrenten på +/- 2%, ved ændringer i investeringsbehovet på +/- 10% samt ved ændringer i varmebehovet på +/- 10%.

De selskabsøkonomiske beregninger viser, at der set over en 20 årig periode vil være et overskud på cirka 9.7 millioner kroner i nutidsværdi.

I de selskabsøkonomiske beregninger er det indregnet, at EON/Frederikssund Fjernvarme betaler kompensation til naturgasselskabet HMN efter de gældende regler.

Der er gennemført følsomhedsanalyser på den selskabsøkonomiske fordel med ændringer i investeringen i fjernvarmesystemet og i varmebehov på +/- 10%. Alle disse beregninger viser at projektet vil være selskabsøkonomisk fordelagtigt. Kollektive varmeforsyningsanlæg er underlagt betingelse om indregning af nødvendige omkostninger ("hvile-i-sig-selv" princip). En selskabsøkonomisk fordel skal efter lovgivningens regler herom afspejles i forbrugernes varmepris.

Det øgede fjernvarmebehov leveres som øget overskudsvarme fra Haldor Topsøe (28%), Gaskedler (55%), Elkedel – når strømmen er billig – (10%) og de sidste 7 % fra kraftvarmeanlægget.

Miljømæssigt reduceres CO₂-emissionerne med 10.600 tons over en 20 årig periode, NO_x-emissionerne reduceres i samme periode med 6,8 tons og partikler med 26 kilo. SO₂-emissionerne er beregnet til at stige med 1.2 tons, hvilket skyldes den øgede brug af elkedlen, da produktion af el er forbundet med SO₂-emission.

Der er ikke forudsat tilslutningspligt til fjernvarme i forbindelse med projektet. Tre naturgasfyrede blokvarmecentraler, der forsyner CO-RO A/S, skal imidlertid, hvis distrikt 9 bliver fjernvarmeområde jf. de såkaldte blokvarmecentralregler i lovgivningen overgå til fjernvarme, når der er behov for større ændringer af anlæggene.

Fjernvarmeledningerne forventes fremført i offentlig vej. Der forudses ikke behov for arealafståelser eller servitutpålæg. Tidsplanmæssigt forudsættes forsyning af fjernvarme påbegyndt til de første kunder ultimo 2014.

Administrationen indstiller, at E-ON's projektforslag fremsendes til høring i 4 uger hos de berørte parter jf. bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektiv varmeforsyning.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Ingen.

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling: Fagchefen for Plan, Vej og Miljø indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Projektforslaget fremsendes i høring i 4 uger hos berørte parter.


Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

Udvalget anbefaler, at forslaget sendes i høring i 4 uger hos de efter varme-lovgivningen berørte parter, idet der samtidig gennemføres en 8 ugers høring i det berørte erhvervsområde.

Jens Ross Andersen (V) var ikke til stede.

Bilag:  [Projektforslag for konvertering til fjernvarme i Energidistrikt 9 i Frederiks-sund \(BILAG\)](#)

Journal nr.:
024174-2013

Sag nr. 110

Forslag til lokalplan 069 for parcelhusbebyggelse ved Ørnestens Vænge i Frederikssund.

Lovgrundlag:
Sagsfremstilling:

Planloven og lov om miljøvurdering.

Teknisk udvalg besluttede på sit møde den 9. april 2014, at der skulle igangsættes lokalplanlægning for konvertering af et område ved Ørnestensvænge fra række- og dobbelthusbebyggelse til parcelhusbebyggelse. Baggrunden for beslutningen er, at kommunen har solgt de sidste parcelhusgrunde i Sydbyen samtidig med, at interessen for parcelhusgrunde stadig er stor.

Der er nu udarbejdet et forslag til lokalplan, der konverterer tre storparceller til ni parcelhusmatrikler. Lokalplanen fastholder i hovedtræk de bestemmelser, der gælder for de øvrige parcelhusområder i Sydbyen, dog med den væsentlige ændring, at lokalplanen påbyder at den nye bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. Lokalplanforslaget lader det allerede anlagte fælles parkeringsområde til rækkehusene bestå, men giver grundejerforeningen for Ørnestensvænge bemyndigelse til eventuelt at ændre parkeringspladserne til andre fælles formål. Det kunne være anlæg af petanquebane, legeplads, fælles opholdsareal eller lignende. De ni nye parcelhuse vil få tinglyst en vejadgang henover arealet. I det nye lokalplanforslag reserveres der et ti meter bredt areal langs med Marbækvej til den kommende udvidelse af denne.

Der er foretaget miljøscreening af lokalplanforslaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. På baggrund af screeningen og de udførte undersøgelser er det administrationens vurdering, at lokalplanforslaget ikke vil medføre væsentlig indvirken på miljøet i forhold til tidligere gældende planlægning for området. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af lokalplanforslaget. Dette skyldes, at lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, hvor det vurderes, at de miljøaspekter, som loven omhandler, ikke vil blive påvirket, jævnfør lovens § 3, stk. 1, nr.3. Screening er vedlagt som bilag.

Screeningen og lokalplanforslaget vedlægges.

Bevilling:
Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Ingen

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling: Fagchefen for Plan, Vej og Miljø indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Forslag til lokalplan 063 fremlægges offentligt i 8 uger.
2. Der ikke udføres en miljøvurdering af lokalplanforslaget.


Tidligere beslutninger:


Beslutninger: **Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014**

Anbefales.

Jens Ross Andersen (V) var ikke til stede.

Bilag:

 [Miljøscreening \(SMV\) lokalplanforslag 069 \(BILAG\)](#)

 [Lokalplanforslag 069 for parcelhusbebyggelse ved Ørnestens Vænge \(BILAG\)](#)

Journal nr.:
011873-2013

Sag nr. 111

Lokalplan nr. 066 for byudviklingsområde, Skibby Øst (§14-forbud) endelig vedtagelse

Lovgrundlag: Planloven

Sagsfremstilling: Byrådet vedtog den 27. maj 2014, at fremlægge forslag til lokalplan 066 for et byudviklingsområde ved Selsøvej i Skibby i offentlig høring. Planforslaget har været offentliggjort i perioden 12. juni 2014 til 11. august 2014.

Der er i offentlighedsperioden indkommet to høringssvar til lokalplanforslaget.

Plan- og Udviklingsudvalget har i forrige byrådsperiode, med hjemmel i Planlovens § 14, nedlagt forbud mod arealoverdragelse. Teknisk Udvalg har ved vedtagelsen af forslaget til lokalplan vurderet, at den ansøgte arealoverførsel ville foregribe den fremtidige disponering af byudviklingen for Skibby øst, herunder eksempelvis vejadgang og stiforbindelse til området. Den ansøgte udstykning vil f.eks. være til hinder for, at der kan udlægges en evt. sti i arealets sydvestlige hjørne til Marbækskolen.

Lokalplanens afgrænsning følger kommuneplanrammeområde B 4.20 fordi denne afgrænsning dækker et samlet areal for den fremtidige byudvikling i Skibby øst og derved mulighed for at lave en mere helhedsorienteret byudvikling i området. Administrationen anbefaler at lokalplanen vedtages, således at skellinjer mod den eksisterende by mod nord og vest fastholdes og arealoverførsler, som kan foregribe den fremtidige byudvikling, derved hindres. Der udarbejdes ny lokalplan ved konkret projekt - tidligst i 2019 jf. rækkefølgestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025. Høringssvarene medfører ingen ændringer til planen.

Der er foretaget teknisk rettelse på kortbilaget til planen. Skellinje der ikke må ændres er rettet til korrekt markering.

Lokalplan, ansøgning og høringssvar med administrationens kommentar er vedlagt sagen.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.




Indstilling: Fagchefen for Plan, Vej og Miljø indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Lokalplan 066 for byudviklingsområde ved Selsøvej i Skibby vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014**

Anbefales.

- Bilag:
-  [bilag høringssvar](#)
 -  [Arealoverførsel \(markeret med nr. 2\)](#)
 -  [Bilag LP 066 for byudviklingsområde ved Selsøvej i Skibby](#)
 -  [bilag høringssvar med kommentar](#)

Journal nr.:
016264-2013

Sag nr. 112

Landerslev Strand - toilet og parkering

Lovgrundlag: Naturbeskyttelsesloven, fredningsnævnskendelse for Landerslev strand

Sagsfremstilling: Byrådet har fået en henvendelse fra Grundejerforeningen Strandhøjgård vedrørende benyttelse af Landerslev Strand.

Landerslev Strand er en af 14 offentlige badestrande i Frederikssund Kommune beliggende på vestsiden af Hornsherred ved sommerhusområdet Strandhøjgård. Stranden består af et privatejet areal og et areal ejet af grundejerforeningen.

Stranden benyttes af sommerhusbeboerne og folk fra lokalområdet. Derudover kommer kite-surfere fra stort set hele Sjælland, når vinden er i den rigtige retning til kite-surfing. Kite-surferne benytter primært det privatejede areal til oprigning af deres grej.

Det har gennem længere tid givet anledning til problemer og konflikter, når lokale brugere af stranden og kite-surferne har villet benytte stranden samtidig.

Da der ofte kommer rigtig mange kite-surfere, når vejret er til det, medfører det problemer med parkering. Der er parkering til 6-8 biler. Øvrige biler parkeres langs sommerhusvejene til gene for beboerne og i visse tilfælde til fare, hvis et udrykningskøretøj skal passere.

Der har tidligere været toilet på stranden, men det er nedlagt.

Forvaltningen har gennem de sidste år været i dialog med grundejerforeningen og ejeren af det private areal om, hvorledes problemerne kan løses. Der blev afholdt to uformelle møder i november 2013, hvor problemerne med kite-surferne, toiletforhold og parkering blev debatteret. Der er ikke afholdt yderligere dialogmøder.

Grundejerforeningens ønske er, at der laves regler for brug af området, og det sikres, at reglerne bliver overholdt. I følge foreningen bør antallet af kite-surfere reguleres og der skal etableres en sikkerhedszone. Der er ligeledes et ønske om at hastigheden på Strandhøjsvej dæmpes.

Landerslev Strand skal kunne benyttes af alle brugergrupper jf. fredningsnævnskendelsen og naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Strandhøjsvej skal være åben for offentlig færdsel jf. kendelsen. Administrationen vurderer, at der skal ses nærmere på mulighederne for at skabe hastighedsdæmpende foranstaltninger. Her skal politiet evt. også deltage. Desuden bør parkeringsforholdene optimeres.

Genopførelse af toiletbygningen vil sandsynligvis kræve dispensation fra strandbeskyttelseslinien, da toilettet har været fjernet i en periode på over 3 år.

Udvalget har i 2013 prioriteret badevandsmidlerne og afsat penge til toiletbygning og parkeringspladser.

En evt. regulering af antal af kite-surfer pr. dag, regler for hvor kite-surferne kan rigge deres udstyr til og andre bestemmelser for benyttelse af stranden, vurderes ikke at være en mulighed, da dette reelt ikke kan håndhæves.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Fagchefen for Byggeri og Natur indstiller til Teknisk Udvalg, at:

1. Det undersøges om der kan etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger. Endvidere indhentes tilladelse fra politiet.
2. Der etableres yderligere parkering, såfremt der kan opnås enighed herom med grundejerforening og ejer
3. Der opsættes toiletbygning, såfremt der kan opnås enighed herom med grundejerforening og ejer

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

Indstillingen tiltrådt.


Bilag:

 [Bilag 1 - Henvendelse fra GRF Strandhøjgård](#)

 [Bilag 2 - Kort, ejerforhold](#)

 [Bilag 3 - Kort, fredning](#)

 [Bilag 4 - Fredningskendelse](#)

 [Bilag 5 - Kort, §3 og strandbeskyttelseslinie](#)

 [Bilag 6 – restriktioner efter naturbeskyttelsesloven og fredningskendelsen](#)

Journal nr.:
022280-2013

Sag nr. 113

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 004 for en parcelhusbebyggelse ved Snogekær

Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Plan- og Udviklingsudvalget besluttede på mødet den 9. oktober 2013, at igangsætte udarbejdelsen af et nyt lokalplanforslag for en storparcel beliggende i Snogekær - et boligområde i Jægerspris. Lokalplanen skal give mulighed for åben/lavt boligbyggeri. Det er nødvendigt også at udarbejde et kommuneplantillæg for området, idet kommuneplanens rammebestemmelser hidtil alene har åbnet op for tæt/lavt boligbyggeri i det nye lokalplanområde.</p> <p>Forslag til kommuneplantillæg nr. 004 (bilag 1) definerer derfor en ny ramme: B6.16, der giver mulighed for åben/lav boligbebyggelse i rammeområdet. Øvrige bestemmelser er identiske med de rammebestemmelser, der danner grundlag for det omliggende kvarterer omfattet af kommuneplanrammerne B.6.7 og B6.1.</p> <p>Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 21. marts 2014 til og med 23. maj 2014. Der er indkommet tre indsigelser og en bemærkning til planforslagene. Indsigelserne fremgår af vedlagte hvidbog (bilag 2) og er desuden vedlagt i deres fulde længde (bilag 3). Bilagene er identiske med bilag 2 og 3 i sag om lokalplan nr. 064. Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer i kommuneplanforslag nr. 004.</p>
Bevilling:	
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Økonomi har ingen bemærkninger.
Indstilling:	<p>Fagchefen for Plan, Vej og Miljø indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Forslag til kommuneplantillæg nr. 04 vedtages endeligt.
Tidligere beslutninger:	


Beslutninger:


Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

Anbefales.

Bilag:

 [Bilag 1: kommuneplantillæg nr. 004 endelig udgave](#)

 [Bilag 2 : hvidbog](#)

 [Bilag 3:Indsigelse til kp004 og lp 064](#)

Journal nr.:
018299-2013

Sag nr. 114

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 064 for en parcelhusbebyggelse ved Snogekær i Jægerspris

Lovgrundlag:

Planloven

Sagsfremstilling:

Plan- og Udviklingsudvalget besluttede på mødet den 9. oktober 2013, at igangsætte udarbejdelsen af et nyt lokalplanforslag, som ændrer en storparcel beliggende i Snogekær, et tæt/lav-åben/lavt boligområde i Jægerspris, til en parcelhusbebyggelse.

Hele boligområdet blev oprindeligt lokalplanlagt i 2004. Den parcel, som nærværende lokalplanforslag omhandler, blev udlagt til 21 tæt/lav-boliger. På grund af manglende efterspørgsel har kvarteret ikke kunne realiseres. Daværende investor gik konkurs og parcellen er overtaget af en lokal developer. Da markedet for parcelhusgrunde er i vækst, ønskes det aktuelle område i stedet anvendt til åben/lav-parceller.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 21. marts 2014 til og med 23. maj 2014. I forbindelse med høringen er der indkommet 3 indsigelser samt en bemærkning. Indsigelserne samt administrationens bemærkninger hertil fremgår af bilag 2. Indsigelserne er ligeledes vedlagt som bilag 3. Bilag 2 og 3 er identiske med bilag 2 og 3 på sag om kommuneplantillæg nr. 004.

På baggrund af indsigelserne har administrationen fundet det hensigtsmæssigt, at sende et alternativt udstykningsforslag, udarbejdet af indsiger, i høring. Det foreslås at flytte adgangsvejen til det nye område mod vest for på den måde at mindske gener - primært billys - for de omboende. Ejer af planområdet har ikke haft indvendinger mod det alternative forslag, som på mange måder også sikrer en bedre udnyttelse af området.

Indsigelser til den alternative udstykning er ikke modtaget. Administrationen anbefaler derfor, at planforslaget tilrettes som vist på lokalplanens bilag 2.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling: Fagchefen for Plan, Vej og Miljø indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Lokalplanforslag nr. 064 for et åben - lavt boligområde ved Snogekær i Jægerspris vedtages endeligt, i det udstykningsplanen ændres således, at adgangsvejen flyttes mod vest jævnfør lokalplanforslagets bilag 2.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014**

Anbefales.

- Bilag:
- [Bilag 2:Hvidbog](#)
 - [Bilag 3:Indsigelse til kp004 og lp 064](#)
 - [Bilag 1:Lokalplanforslag 064 til endelig vedtagelse](#)

Journal nr.:
007000-2014

Sag nr. 115

Forhøring af boligprojekt Bonderupvej 2, 3600 Frederikssund

Lovgrundlag:

Planloven

Sagsfremstilling:

Byrådet har 25. juni 2014 besluttet, at sende et forslag om opførelse af boligbebyggelse på Bonderupvej 2 i forhøring efter planlovens § 23 c (indkaldelse af ideer og forslag inden der træffes beslutning om evt. at igangsætte kommune- og lokalplanlægning).

Ejer har ønsket arealet på ca. 27,5 ha udviklet til boligområde. Arealet er i dag i landzone. Ejendommen er en del af byfingeren, men ikke udlagt til byudvikling i Kommuneplan 2013.

Frederikssund har store byudviklingsmuligheder i Vinge og har også byomdannelsesarealer med stor rummelighed i f.eks. Lille Bløden. Der er således store boligudbygningsmuligheder i Frederikssund i den gældende kommuneplanlægning.

For at fremme mulighederne for at udvikle arealerne, har projektudviklerne tilbudt at betale for etablering af vejanlæg ved det nye område til Kornvænget. Udviklerne er også indstillet på, at medvirke til dæmpning af støj fra skydebanen umiddelbart syd for projektarealet, hvis det er nødvendigt for at muliggøre projektet.

I høringsfasen er der kommet høringsvar fra Vestforbrændingen og fra Frederikssund Øvelsesbane Amba af 1995, som begge udtaler sig imod boligudlæg af hensyn til de fremtidige udviklingsmuligheder i de tilgrænsende erhvervsområder (vedlagt). Til illustration af afstandsforholdene er desuden vedlagt et bilag der viser afstande på hhv. 150m og 500m fra Vestforbrændingen.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.




Indstilling: Fachefen for Plan, Vej og Miljø indstiller, at Teknisk udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Udvalget drøfter om der skal åbnes mulighed for boligudbygning på arealet ved et kommuneplantillæg eller arealet skal fastholdes i landzone.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014**

Udvalget anbefaler, at arealet fastholdes i landzone.

- Bilag:
-  [Zonering vestforbrændingen](#)
 -  [Høringssvar fra Vestforbrændingen](#)
 -  [høringssvar Frederikssund Øvelsesbane](#)

Journal nr.:
016744-2014

Sag nr. 116

Igangsætning af lokalplan for Sundby- lillevej 42

- Lovgrundlag: Planloven
- Sagsfremstilling: Administrationen har været i dialog med ejer af Sundbylillevej 42, som ønsker at udvide sine aktiviteter på ejendommen.
Ejer ønsker, at udvide med 20 værelser placeret lige nord for de eksisterende bygninger på ejendommen.
De nye bygninger ønskes placeret ca. 100 meter fra naboskel (parcelhusbebyggelse). Området er i dag en del af virksomhedens udearealer til gæster/parkering og fremstår som græsplæne med et afskærmende beplantningsbælte.
Det er administrationens vurdering, at opførelse af ny bebyggelse til brug for 20 værelser i tilknytning til det eksisterende aktiviteter, vil afkaste krav om udarbejdelse af ny lokalplan.
Derudover har ejer oplyst, at virksomheden er i vækst og ejer vil derfor gerne vil sikre sine aktiviteter fremover på ejendommen. Administrationen foreslår derfor, at en eventuel lokalplan også forholder sig til fremtidige muligheder med en horisont på 10-15 år.

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af lokalplan 27.1 fra gammel Slangerup Kommune. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 3, som udlægges til landbrugsaktiviteter. Slangerup Kommune har i 2004 meddelt landzonetilladelse til bed and breakfastaktiviteter på ejendommen.
- Bevilling:
- Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Økonomi har ingen bemærkninger.
- Indstilling: Fagchefen for Plan, Vej og Miljø indstiller til Teknisk Udvalg, at:
1. Administrationen udarbejder forslag til lokalplan for udvidelse af aktiviteterne på Sundbylillevej 42 som beskrevet i sagsfremstillingen.


Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

Indstillingen tiltrådt, idet lokalplanforslaget forudsættes at løse de trafikale udfordringer, som aktiviteterne afstedkommer.

Bilag:

 kort over placering af ansøgte tilbygning, sundbylillevej 42

Journal nr.:
004399-2014

Sag nr. 117

Venslevleddet 11, lovliggørelse Naturbeskyttelsesloven og Vandløbsloven

Lovgrundlag:

Vandløbsloven og Naturbeskyttelsesloven

Sagsfremstilling:

I juni 2012 modtog vandløbsmyndigheden anmeldelse om ulovlig dræning og udpumpning fra Venslevleddet 11 til Venslevleddet 9. Venslevleddet 9 har i forbindelse med etablering af sø på ejendommen afbrudt det rørlagte vandløb og opstemt vandet i to søer, hvilket på det tidspunkt ikke var et problem for ejeren af Venslevleddet 11, hvis mark på daværende tidspunkt var braklagt. Ejer af venslevleddet 11 lavede i 2010/2011 en vej og genoptog dyrkningen af marken, og etablerede i den forbindelse en pumpeløsning og har udskiftet ca 80 m dræn, for at kunne holde adgangsvejen farbar og jorden dyrkbar. Vandløbsmyndigheden afgjorde, at der ikke var tale om nydræning men reparation/udskiftning. Pumpningen har midlertidig karakter og vil ikke være nødvendig når det rørlagte vandløb er retableret.

Afgørelsen blev påklaget af Venslevleddet 9 til Natur og Miljøklagenævnet (NMKN). NMKN sendte afgørelsen til fornyet behandling i kommunen, da tilslutningen af pumpe og dræning skulle have været behandlet efter VLL §38. NMKN fandt endvidere at vurderingen efter §3 i NBL var mangelfuld, og at en evt. påvirkning af bilag IV arter i søerne, ikke var belyst tilstrækkeligt efter Habitatdirektivets bestemmelser.

Udkast til retlig lovliggørelse af dræningen og midlertidig tilladelse til fortsat udpumpning efter vandløbslovens kap.6 §16, §17 og §38, samt afgørelse om at forholdet ikke er i strid med NBL §3 har været i høring hos parterne i 4 uger.

Der er indkommet bemærkninger fra ejerne på Venslevleddet 9, vedlagt som bilag.

Supplerende sagsfremstilling:

Efter behandlingen i Byrådet har sagen været offentliggjort i 4 uger. Der er ikke kommet nye bemærkninger til sagen, så sagen er klar til endelig afgørelse

Naboejendommen Venslevleddet 9 skiftede ejere d. 1. juli 2014. De tidligere ejere er derfor ikke længere parter i sagen. Der er ikke indkommet bemærkninger fra de nye ejere af Venslevleddet 9.

Bevilling:

Ingen

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen yderligere bemærkninger.

Indstilling:

Fagchefen for Byggeri og Natur indstiller til Teknisk Udvalg, at:

1. Der meddeles retlig lovgivning til dræningen
2. Der meddeles tilladelse til forsat midlertidig pumpning

Tidligere beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Onsdag den 11. juni 2014

Tina Tving Stauning (A), Jørgen Bech (V), Jens Ross Andersen (V), Kristian Moberg (V) og Jesper Wittenburg (A) tiltræder indstillingen.

Pelle Andersen-Harild (Ø) ønsker ikke retslig lovgivning.

Pelle Andersen-Harild (Ø) begærer sagen i Byrådet.

Ole Søbæk (C) var ikke til stede.

Beslutning i Byrådet, Onsdag den 25. juni 2014

Forslag om fastholdelse af Teknisk Udvalgs beslutning blev sat under afstemning:

For stemte 19: Anne-Lise Kuhre (A), Jesper Wittenburg (A), Kenneth Jensen (A), Kirsten Weiland (A), Lars Jepsen-Sølvhøj (A), Susanne Bettina Jørgensen (A), Tina Tving Stauning (A), Ole Søbæk (C), Tom Lysgaard (E), Poul Henrik Hedeboe (F), Kasper Andersen (O), Lars Thelander Bostrøm (O), Emilie Tang (V), Hans Andersen (V), Jens Ross Andersen (V), John Schmidt Andersen (V), Jørgen Bech (V), Kristian Moberg (V) og Morten Skovgaard (V).

Imod stemte 1: Pelle Andersen-Harild (Ø).

Undlod 1: Inge Messerschmidt (O).

Afgørelsen fastholdes.

Anne-Mette Risgaard Schmidt (V) og Kim Rockhill (A) var ikke til stede.







Beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014

For indstillingen stemte Tina Tving Stauning (A), Jørgen Bech (V), Ole Søbæk (C), Jesper Wittenburg (A), Jens Ross Andersen (V) og Kristian Moberg (V).

Imod stemte Pelle Andersen-Harild (Ø) med henvisning til, at afgørelsen efter hans opfattelse er fagligt forkert.

Indstillingen godkendt.

-
- Bilag:
-  [Udkast til afgørelse, lovlignelse efter VII og nbl.](#)
 -  [Tværsnit, m. brønde og afvandingsdybde venslevleddet \[DOK1548165\]](#)
 -  [Venslevleddet 2010 luftfoto med opmåling af brønde \[DOK1548173\]](#)
 -  [Venslevleddet 2012 luftfoto med opmålte brønde \[DOK1548176\]](#)
 -  [TME udvalg maj. vandløbssag Knud Fischer](#)
 -  [Brev fra K&HF til FRS K CSM svar på varsel om påbud af 4apr14 6apr14](#)

Journal nr.:
009199-2014

Sag nr. 118

Færgevej 7, 3600 - Opdeling af bygning i 4 boliger samt 3 boliger på grunden

Lovgrundlag:

Planloven og Byggeloven

Sagsfremstilling:

Byggeri og Natur har den 8. maj 2014 modtaget en ansøgning om principiel tilladelse og dispensation til, at gennemføre ovennævnte byggeri i henhold til det fremsendte projekt.

Bygningen mod Færgevej, renoveres gennemgribende, og føres bl.a. isoleringsmæssigt op til nutidig standard uden at bygningens bevaringsværdige særpræg går tabt. Den gamle bagbygning (udhus) på hjørnet ved Skyllebakkegade nedrives og genopføres, med samme beliggenhed og med samme detaljer, da den fremstår markant i gadebilledet.

Den gamle lade ved sydskel nedrives, og der opføres et nyt moderne dobbelthus med en mørk facade, så bygningens "lade præg" fastholdes, det ene hus får adgang fra Nordre Pakhusvej.

Der opføres et nyt hus på en selvstændig udstykket grund mod Nordre Pakhusvej, i en byggestil som svarer til den øvrige bebyggelse langs Nordre Pakhusvej og færdiggør husrækken.

Ejendommen er omfattet af Deklaration tinglyst den 29. april 1980:

§ 2 - bestemmer at bygningens ydre skal bevares. - Der søges om tilladelse til at ombygge vinduer, tagvinduer samt opsætte kviste.

§ 4 - bestemmer at der højst må være 2 boliger. - Der søges om tilladelse til at indrette 4 boliger i bygningen mod Færgevej.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 30:

§ 3, stk. 3.10 - foreskriver at bebyggelsesprocenten højst må være 40%. - Der søges om tilladelse til en bebyggelsesprocent på 56,3%.

§ 6, stk. 6.4 - foreskriver parkeringsarealer skal udgøre 25% af boligarealet. - Der søges om tilladelse til kun at etablere 1 parkeringsplads pr. bolig, hvilket udgør 19,4% af boligarealet.

Bygningsreglement BR 10:

§ 2.2.3, stk.1 2) - foreskriver en mindste afstand til naboskel og vejskel på 2,50 m. - Der søges om dispensation for afstand til skel ved baghuset og ved den gamle lade mod syd, som nedrives og erstattes med nyt dobbelthus.

§2.3.3, stk. 1 2) - om indblikgener. - Der søges om tilladelse til at have vinduer i vejskel.

§ 5.1.1, stk. 1 - foreskriver en afstand mellem bygninger på 5,00 m. - Der søges om tilladelse til at have en afstand til bygningen på Skyllebakkegade 1, 3600 på 4,00 m fra baghuset. Baghuset er det nye hus som placeres på samme sted som den gamle bagbygning der nedrives, det er vigtigt for projektets helhed at bygningens placering fastholdes. Det vil være et krav at brandkravene opfyldes f.eks. ved isætning brandglas i vinduerne ud for den aktuelle bygning.

Det gamle garveri, (hovedbygningen) vil være vanskeligt at få bevaret og renoveret til 1 eller 2 moderne boliger, som er kravet, hvis vi fastholder den tinglyste deklaration fra 29. april 1980.

Ansøgeren siger at det er nødvendigt at udvide byggemuligheden på ejendommen som foreslået i projektet, for at skabe det nødvendige økonomisk grundlag for ombygningen.

Det foreliggende projekt viser en god mulighed for, at hele hjørneejendommen kan renoveres til en velproportioneret og funktionel boligbebyggelse, bebyggelsen falde godt sammen med den tætte og lave eksisterende bebyggelse i Skyllebakkegade.

Projektet er holdt i de samme materialer og i den samme stil, så det kan falde ind i omgivelser, også med hensyn til belægningen på gårdspladsen.

Den forøgede udnyttelse af ejendommen vurderes, at være nødvendig for at gennemføre hele planen.

Ejendommen og området er beskrevet i Frederikssund kommuneatlas side 14, heraf fremgår det bl.a. "at udhuset danner fixpunkt for skyllebakkegade og er ganske uundværligt i gadebilledet".

Projektet er sendt i naboorientering/ partshøring hos berørte naboer, men høringsfristen er ikke udløbet.

Supplerende sagsfremstilling august 2014

Sagen blev behandlet på Teknisk Udvalgs møde den 11. juni 2014, under sag nr. 75

Da sagen blev behandlet var projektet sendt i naboorientering/partshøring, men høringsfristen var ikke udløbet, og udvalget ønskede at få sagen forelagt på næste møde, når høringsfristen var udløbet.

Der var høringsfrist den 12. juni 2014, og der er indkommet følgende:

- En tilkendegivelse fra Færgevej 9 om, at det er et godt og interessant projekt, men også en bekymring for at der er for få parkeringspladser i projektet.
- En indsigelse fra Skyllebakkegade 1 om, at hvis udhusbygningen genopføres og benyttes til beboelse vil det give indbliksgener, samt at bygningens placering bør ændres således at bygningsreglementets krav om 5 m mellem bygninger overholdes. Der er endvidere indsigelse mod den tætte bebyggelse og om sammenhængen med resten af Skyllebakkegade, samt imod bebyggelsens samlede omfang.

I lokalplan 30, § 6, stk. 6.3 bestemmes at "De på kortbilag 3 angivne bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres og de andre angivne bygninger må ikke nedrives, medmindre byrådet giver tilladelse hertil".

Hovedbygningen mod Færgevej (bygning 1), udhuset ved Skyllebakkegade (bygn. 2) samt den sorte lade (bygning. 4) er angivet som bevarelsesværdige på kortbilag 3.

Der er mulighed for at dispensere til ombygning eller nedrivning. Kun hovedbygningen (bygn. 1) er medtaget i kommuneatlasset, der blev udarbejdet i 2002, som bevaringsværdig.

Administrationens bemærkninger til indsigelserne:

Det påtænkes at etablere 1 parkeringsplads pr. bolig på ejendommen, som vist på skitseforslaget. Skyllebakkegade ligger tæt på bycentrum og gangafstanden til Frederikssund Station er kun ca. 800 m og samtidig er der tale om relativt små boliger. Samlet vurderes det, at en parkeringsplads pr. bolig er i underkanten og at det vil være hensigtsmæssigt at etablere 1-3 gæsteparkeringspladser.

I høringssvaret fra Skyllebakkegade 1 går første del af indsigelsen på udhuset (bygn. 2) Bygningen er beliggende ca. 4 m fra hans ejendom, hvilket er i strid

med brandbestemmelserne i BR 10. Adm. kommentar: Det er korrekt at bygningen enten skal have en brandafstand til vejmidte på 2,5 m eller også skal ydervæggen mod skel udføres som en brandvæg.

Der gøres endvidere indsigelse over indbliksgener. Adm. kommentar: Mange huse ligger tæt i Skyllebakkegade, så det er ikke fremmed for kvarteret. Omdannelse af udhuset til beboelse, vil dog give direkte indkik. Bygning 2 kunne flyttes ind på grunden, men det ville påvirke ejendommens gårdmiljø og Skyllebakkegades intime snæverhed. Bygning 2 har ingen kvist men 2 veluxvinduer mod vej, som ikke giver væsentlig indsigt i nabobebyggelsen. I kulturatlasset skrives om udhuset "at bygningen "danner fixpunkt for Skyllebakkegade og er ganske uundværligt i gadebilledet", men bygningen er ikke udpeget som bevarelsesværdig. I projektforslaget genopføres udhuset i sit oprindelige klassiske formsprog. Hvis bygningen trækkes f.eks. 1 m ind på grunden, bør gadens forløb og områdets udtryk understøttes ved hjælp af f.eks. lavt hegn mod vej.

Anden del af indsigelsen vedrører projektets størrelse, udnyttelse og bebyggelsesprocent.

Der gøres herunder indsigelse mod ombygningen af den eksisterende bygning mod Færgevej med flere kviste og vinduer. Adm. kommentar: Hvis bygningen skal indrettes til flere boliger, er det nødvendigt at etablere kviste, tagvinduer og flere vinduer.

Ser vi på bebyggelsens volumen er den væsentligste ændring, at der frastykkes en byggegrund mod Nordre Pakhusvej, til opførelse af et nyt hus. Der er tilkøbt ekstra jord fra Færgevej 5 og der etableres adgang til 2 boliger fra Nordre Pakhusvej, hvilket aflaster trafik og parkeringsforholdene i Skyllebakkegade. Ejendommens øvrige volumen er ikke ændret væsentligt, men der indrettes betydeligt flere boliger i de eksisterende bygninger, hvilket giver et øget pres på udearealerne.

Hvis den sorte lade genopbygges og benyttes til beboelse, bør bygningen tilrettes således at de brandmæssige afstandskrav overholdes.

Det er administrationens vurdering at projektet med visse justeringer giver hele hjørnet et tiltrængt løft.

Supplerende sagsfremstilling september 2014

Administrationen afholdt onsdag den 20. august et møde med André Wilhelmsen og Torben Nagel. Efter mødet har ansøger fremsendt vedlagte kommentarer.

Bygherren ønsker principielt at realisere projektet af 7. maj 2014 - som det har været forelagt Teknisk Udvalg - med de ændringer, der er beskrevet i kommentarskrivelsen af d. 29. august 2014

- Bygningen mod Færgevej, Bygning 1, opdeles i 3 boliger i 1½ plan med lodret lejlighedsskel, og ikke i 4. Kvisterne mod Færgevej ændres til tagvinduer, hvilket giver en mere rolig facade og der opsættes 6 altankvistene mod gårdsplads.
- Der etableres 3 stk. ekstra parkeringspladser ialt 11 stk. svarende til 1,57 p-plads per bolig.
- Placeringen af Bygning 2 ønskes så vidt muligt bibeholdt i skel som skitseret, men kan flyttes 1,0 m ind på grunden, hvis det kræves. Hvis det flyttes ind på grunden vil bygningen blive hævet, da gårdspladsen skrånner mod øst.
- Bygning 4 er et væsentligt element i det samlede projekt, og ønskes fastholdt i den oprindelige størrelse, da den er vigtig for harmonien i gårdrummet. Det foreslås at bygningen opføres i murværk og brand-sikres mod Bygning 1.
- Ansøgeren ønsker at tinglyse fælles vejadgang fra nabo mod syd til den bolig som vender mod øst.
- Da der i det nye projekt udføres lodrette lejlighedsskel har landinspektør LE34 i henhold til Byggelovens § 10A fremsendt en redegørelse for, hvordan projektet ville kunne udstykkes. En evt. udstykning skulle udføres med sokkeludstyknings for boligerne og et fælles areal som tilskødes en grundejerforening, til adgang, parkering og friareal.

Ejendommens bevaringsværdige bygninger er omfattet af Bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger, og skal i henhold til §18 ikke nedrives før nedrivningsmeddelelsen har været offentligt bekendtgjort.

Bevilling:

Ingen

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Indstilling til møde den 11. juni 2014

Fagchefen for Byggeri og Natur indstiller til Teknisk Udvalg, at:

1. Administrationen bemyndiges til at afgøre sagen når naboorienteringen/partshøringen er afsluttet.

Indstilling til møde den 13. august 2014

Fagchefen for Byggeri og Natur indstiller til Teknisk Udvalg, at:

1. Undlade at håndhæve bestemmelserne i Deklaration tinglyst den 29. april 1980, og at godkende at deklARATIONEN aflyses i sin helhed.
2. Give dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan nr. 30, til en bebyggelsesprocent på 56,3 %, hvor bestemmelsen foreskriver 40 % og til at give dispensation til kun at etablere 1 parkeringsplads pr. bolig, hvor bestemmelsen foreskriver 25 % af boligen.
3. Helhedsvurdere de søgte afvigelser fra bestemmelserne i BR 10, med hensyn til bygnings- og brandafstande så forholdene kan godkendes, med krav om anden brandsikring.
4. Ved afgørelsen er der taget hensyn til projektets kvalitet og indvirkning på områdets bevaringsværdige status ved indgangen til Skillebakkegade kvarteret.

Indstilling til møde den 8. september 2014

Fagchefen for Byggeri og Natur indstiller til Teknisk Udvalg, at:

1. beslutte bygning 2's placering, i skel mod vej eller trukket 1,0 m tilbage.
2. at administrationen bemyndiges til at afgøre følgende forhold for gennemførelse af projektet,
 - at godkende den nødvendige nedrivning af bygninger som beskrevet i projektet, når offentliggørelsen er gennemført i henhold til bekendtgørelsen
 - at give de nødvendige dispensationer fra bestemmelserne i Lokalplan nr. 30.
 - at helhedsvurdere de søgte afvigelser fra bestemmelserne i BR 10, med hensyn til bygnings- og brandafstande,
 - at behandle Landinspektørens udstykningsplan jf. bilag

Tidligere beslutninger:

Beslutning i Teknisk Udvalg, Onsdag den 11. juni 2014

Udvalget besluttede, at igangsætte naboorienteringen/partshøringen og at sagen herefter vender tilbage til udvalget til afgørelse.

Ole Søbæk (C) var ikke til stede.

Beslutning i Teknisk Udvalg, Onsdag den 13. august 2014

Udvalget godkendte punkt 1.


Udvalget tiltræder ikke de øvrige punkter 2 - 4, idet udvalget er positivt overfor projektets idé, men ønsker en fornyet dialog med ansøger om forslaget.


Beslutninger:


Beslutning i Teknisk Udvalg, Mandag den 08. september 2014


Indstillingen tiltrådt, idet bygning 2 placeres som nu, i skel mod vej.


Bilag:


 [Færgevej 7 Dokumenter 7.maj](#)

 [Færgevej 7 A3 mappe 7. maj](#)

 [Bemærkninger fra 2M Ejendomme](#)

 [Indsigelse fra Skyllebakkegade 1](#)

 [Notat fra møde den 20. august 2014](#)

 [Kommentar og udstykningsplan](#)