

Det meddeles herved, at der afholdes møde i  
TEKNISK UDVALG

**Torsdag, den 28. jan. 1993, kl. 09.00, i udvalgsværelse II**

DELTAGERE:      Freddi Jørgensen  
                          formand  
                          Jan Ohlsson  
                          næstfmd.  
                          Ernst Jelstrup  
                          Bibi B. Sørensen  
                          Asger Mansted

afkryd.  
Jan Ohlsson  
E. Jelstrup  
B. B. Sørensen  
Asger Mansted

MØDET HÆVET KL.: 13:45

Dagsordenen omfatter punkterne fra nr. 1 til 8 incl.

De respektive sager ligger til gennemsyn i udvalgsværelse II  
fra fredag kl. 13.00

**DAGSORDEN FOR MØDET:**

- Pkt.nr. 1 LOKALPLAN NR. 25 A
- Pkt.nr. 2 ERHVERVSPOLITIK, TURISME OG BYUDVIKLING
- Pkt.nr. 3 OPLÆG TIL "BYCIRKEL - SAMARBEJDE"
- Pkt.nr. 4 KOLLEKTIV TRAFIKPLAN, HOVEDSTADSOMRÅDET 1993
- Pkt.nr. 5 VEDLIGEHOLDELSE AF SKOLER
- Pkt.nr. 6 TOILETBYGNING - VESTER STRAND
- Pkt.nr. 7 BØRNEHAVEN "KATHOLT"
- Pkt.nr. 8 BYGGESYN

Pkt.nr: 1

Journalnr.... : 01.02.05 B.lbnr. 6139

Sagsbehandler : AS

Sagsid/lbnr. 3866

Fdm. init.

LOKALPLAN NR. 25 A



---

Økonomi:

Sagsfremstilling:

Ovennævnte lokalplanforslag omfattende et ferie og fritidsområde i Kulhuse har i perioden 17. september - 17. november 1992 været fremlagt til offentligt gennemsyn.

I forbindelse hermed er der fremkommet følgende kommentarer og indsigelser.

**Frederiksborg amt** fremsender skrivelse af 13.11.92, hvori der fremsættes følgende indsigelse:

"Forslag til lokalplan 25 A er ikke i overensstemmelse med den gældende regionplan. I følge denne kan der ikke udlægges nye sommerhusområder i Frederiksborg Amt og der kan ikke etableres feriecentre i de kystnære områder, undtagen i særlige nærmere definerede undtagelsestilfælde. Forslag til lokalplan 25 A kommer ikke ind under disse undtagelsesbestemmelser.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Regionplantillæg nr. 2 om "Værdifulde Landskaber". Kulhusgården er beliggende i landskabszone 1, denne zone skal i følge retningslinierne i regionplantillægget friholdes for ny bebyggelse og bymæssige anlæg.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kystcirkulærets retningslinier om sommerhuse og ferie- fritidsbebyggelse, og den overholder ikke cirkulærets krav om en visualisering og en redegørelse for den kystnære placering.

Landskabsafdelingen skal på baggrund af ovenstående på amtsrådets vegne i medfør af planlovens § 29, stk. 2. jf. § 28 gøre indsigelse mod planforslaget.

Sagen kan forventes forelagt Frederiksborg Amts Miljø- og Teknikudvalg på mødet den 01.12.92

**Planstyrelsen** fremsender skrivelse af 02.11.92, hvori der fremsættes følgende indsigelser:

"Lokalplanområdet, der i følge lokalplanen skal forblive i landzone, ligger ved Kulhuse i den nordligste del Jægerspris kommune. Det fremgår af lokalplanens formål, at området udlægges til turistaktivitet, ferie- og fritidsformål.

I lokalplanens anvendelsesbestemmelser fastlægges, at området udlægges til turistaktiviteter, herunder ferie- og fritidsformål med tilhørende fællesfunktioner, såsom butik, cafeteria og administration, og at ny bebyggelse kan anvendes til fritliggende klynge- eller

punkthuse med flere ferieboliger i hver enhed.

Lokalplanen fastlægger endvidere en bebyggelsesprocent for området som helhed på 40 samt en række andre bebyggelsesregulerende bestemmelser, men lokalplanen indeholder efter styrelsens opfattelse ikke sådanne nærmere regler om byggeriets omfang og placering at planen kan danne grundlag for opførelsen af et lokalplanpligtigt byggeri.

Planstyrelsen skal med baggrund i ovenstående henlede kommunens opmærksomhed på Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19.12.91 om planlægning og administration af kystområderne.

Det fremgår af cirkulærets § 5, at der i princippet kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Det er således de planlæggende myndigheders forpligtigelse, at dokumentere, at der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Det er Planstyrelsens opfattelse, at en gunstig beliggenhed af en given foranstaltning i forhold til herlighedsværdier ikke kan anses for planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelser.

Det fremgår endvidere af cirkulærets § 5. at ferie- og fritidsanlæg skal placeres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Det fremgår ikke af lokalplanforslaget, at sådanne overvejelser har været foretaget af kommunen eller regionplanmyndigheden, og om planforslaget i givet fald er i overensstemmelse hermed.

Af cirkulærets § 8 fremgår endvidere, at der i redegørelsesdelen for lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanforslagets redegørelsesdel oplyser ikke herom, og en sådan visuel vurdering vil efter styrelsens opfattelse også være vanskelig at foretage, hvilket hænger sammen med, at lokalplanforslaget ikke tager stilling til bebyggelsens nærmere omfang og placering.

Styrelsen skal med baggrund i ovenstående henstille til Jægerspris kommune, at der indledes en dialog med Frederiksborg Amt om planlægningen af det omhandlede område, ligesom Planstyrelsen kan give en nærmere vejledning om bestemmelserne i kystcirkulæret.

**Danmarks Naturfrednings forenings lokalkomite** fremsender skrivelse af 12.11.92, hvori der fremsættes følgende indsigelse:

"Jægerspris Lokalkomite ønsker at gøre opmærksom på følgende:

På forsiden til lokalplanforslaget er skitseret bebyggelse af matr. 4 ø, men ifølge deklARATIONERNE er både matr. 4 ø og 4 ee udlagt til rekreative områder og omfattet af fredningsbestemmelser og området kan derfor ikke bebygges. Den eksisterende fredning fremhæver netop det åbne landskab med udblik over fjorden, og vi finder det særdeles vigtigt, at såvel udsigten over fjorden og skov, som indblikket i området fra omgivelserne, bevares.

Vi har bemærket, at kommunen forbeholder sig ret til at godkende den fremtidige bebyggelse, og lokalkomiteen ser sig gerne medinddraget i denne proces, så vi sikrer ovennævnte forhold.

I betragtning af, at området skal forblive landzone, er en bebyggelsesgrad på 40 en påfaldende høj udnyttelse. En så høj bebyggelsesgrad vil virkelig belaste området med en bygningsmasse der kommer til at virke meget bastant. Set fra Jægersprissiden vil den kommende bebyggelse ødelægge udsigten, og set fra vejen op fra havnen vil bebyggelsen virke overordentlig dominerende. Den tilladte byggehøjde og tanken om at kunne bygge i skel vil kun forværre situationen.

Lokalkomiteen må endvidere henvise til fundatsen vedr. Poul Mathisens og Krestine Mathisens Fond, § 5, hvorefter Kulhusgården er ønsket benyttet til almene formål for kommunens borgere. Vi må derfor forudsætte, at der på selve Kulhusgården, specielt i det store lokale i den nordlige længe, sikres mulighed for at lokalbefolkningen kan bruge faciliteterne.

**Færgegaarden** fremsender skrivelse af 21.10.92, hvori der fremsættes følgende indsigelse:

"Vores arkivalske gennemgang har vist at der tidligere - i 1863 - er fundet en vikingetidsskat ca. 200 m syd for Kulhusgården. Dette fund kan betyde at der ligger en vikingetidsbosættelse i området, og museet ønsker derfor at blive holdt orienteret, hvis der planlægges større jordarbejder på området.

**Grundejerf. Kulhusgården**, fremsender skrivelse af 10.11.92, hvori der fremsættes følgende indsigelse:

"Vor indsigelse gælder bebyggelsens mulige placering og højde.

I det foreliggende lokalplanforslags 2. del er bl. a. anført: "At bebyggelsen gives en åben karakter....."

Efter vor opfattelse giver berstemmelserne i § 6 om "Bebyggelsens omfang og placering", mulighed for at tilsidesætte dette formål temmelig drastisk.

I 6.5 anføres at bebyggelsen bl. a. kan opføres i skel mod friarealer.

I 6.4 at bebyggelsen ikke må have en højde, der overstiger 8,8 m fra et af kommunalbestyrelsen fastlagt niveauplan.

Endvidere er der i 6.6 anført at bygningsreglementets kap. 3 omkring højdegrænseplaner ikke finder anvendelse i nærværende lokalplan.

Vi læser og udlægger de pågældende bestemmelser således, at en kommende bygherre har mulighed for at opføre en række huse på grunden i indtil 8,5 m's højde (gavlspids) i skellet mod friarealet.

Vi mener at en sådan placering og højde, sammenholdt med det tilladte bebyggelsesomfang på 40 %, umuliggør at bebyggelsen gives en åben karakter, som angivet i lokalplanens formål. Vi frygter at der bliver tale om, en stor kompakt og dominerende bebyggelse i området, der har karakter af oaser med fire mindre huse samlet om en fælles plads.



Vi foreslår derfor at der udarbejdes et ændret lokalplanforslag, hvor de nævnte meget lempelige bestemmelser for bebyggelsen bliver afløst af retningslinier, der i højere grad er i overensstemmelse med lokalplanens formål og områdets karakter. Endvidere mener vi at et kommende nyt lokalplanforslag bør indeholde angivelse af byggefeltet, samt en ideskitse af den påtænkte bebyggelse.

**3 beboere i Kulhuse** fremsender skrivelse af 17.11.92, hvori der fremsættes følgende indsigelse.

"Vi protesterer imod at fondatsens overdragelse til kommunen ikke overholdes. Der er intet der antyder, at lokalplanen vil komme den lokale befolkning tilgode i rekreativt øjemed.

Derimod vil de nye brugere af lokalplan nr. 25 A, skulle dele de aktuelle rekreative faciliteter, med de nuværende brugere, her tænkes på havn, strand og skov.

Der skal protesteres imod, at der sker nogen form for bebyggelse af landzonejord i kommunen, så længe der henligger usolgte sommerhuse og sommerhusgrunde.

Ved en udnyttelsesgrad på 40 % af ca 10.000 m<sup>2</sup>. er der tale om ca 4.000 m<sup>2</sup> boligareal. Hvis disse skal have udnyttet tagetage, er der tale om et gigantisk bygnings projekt, som vil virke malplaceret og skræmmende i dette iøvrigt tyndt befolkede kulhusområde.

Ved en eventuel bebyggelse af jord i landzone, virker det ret usmækkeligt med en udnyttelsesgrad på 40 %. Hvem tilfalder iøvrigt det indvundne provenu? Skal vi allerede nu protestere imod udstykning af Skovsøgaard og Runegården? De offentlige tilgængelige badestrande er allerede nu hårdt belastet, næsten nedslidte i højsæsonen. Det vil virke besynderligt, at disse fællesfaciliteter nu ønskes delt med yderligere 3 - 400 ekstra brugere.

Det står skrevet i fondatsen, at kommunen har fået Kulhusgården foræret, og det siges, at kommunen har investeret ca. 4 mill. kr. i restaurering af bygningerne. Får kommunens befolkning nu nogen gavn deraf?

Hvilken fortjeneste vil kommunens befolkning få ved salg af de fællesejede faciliteter?

Hvilken gavn vil kommunens beboere få, ved at kommunen nu nedlægger landbrugsjord, der overdrages til sommerhusområde? og hvilken indflydelse får det på prisudviklingen, på de mange usolgte sommerhuse og sommerhusgrunde? Mon ikke markedet er mættet i forvejen.

Er det en kommunal opgave at udbyde landbrugsjord i konkurrence med sommerhuse og sommerhusgrunde."

**C. Kjeldsen, Lanternevej 6** fremsender en skrivelse af 30.10.92, for en kreds af kulhusborgere, hvori der fremsættes følgende indsigelse:

"Vi, en kreds af Kulhusbeboere, gør hermed indsigelse mod lokalplan 25 A, vor begrundelse er bl. a., at en eventuel godkendelse af denne lokalplan, strider imod "Gårdejer Povl Masthiesen & Krestine Mathiesen's fond" § 5.

Kystnært område: Vi gør her indsigelse, da lokalplan 25 A absolut ikke tager hensyn til områdets landskabelige kvaliteter.

Lokalplan 25 A § 6, bebyggelsens omfang & placering:  
Vor indsigelse herimod er begrundet i, at så stort et byggeri, i et sommerhus- & rekreativt område omgivet af fredede arealer, vil fremstå alt for dominerende.

Grundejerf. Løjdal, fremsender skrivelse af 17.11.92, Indsigelsen vil foreligge til mødet i TU den 26.11.92.

**Indstilling:** til drøftelse.

**Teknisk har behandlet sagen den 26.11.92 , nr. 546.**

Fremsendes økonomiudvalget med anbefaling af forslag til lokalplan 25A

**ØK har behandlet sagen den 07.12.92, nr. 373.**

Sagen udsættes afventende Amtets- MU/TU udvalget - behandling af sagen, hvorefter der adm. optages de nødvendige forhandlinger.

**Teknisk forvaltning den 21.01.93**

Ved skrivelse af 18.01.93 fra Frederiksborg Amt oplyses det, at Amtsrådet den 14.01.93 behandlede sagen. Man besluttede at fastholde den tidligere meddelte indsigelse. Man besluttede tillige at der skal indledes drøftelse med kommunen om anvendelse af de eksisterende bygninger på ejendommen.

Amtets Landskabsafdeling har telefonisk oplyst, at man finder en udvidelse på 10 % af eksisterende bygningsareal, som det maksimalt acceptable.

**Indstilling:**

At der optages drøftelse med amtet om indarbejdelse af indsigelser i lokalplanforslag 25 A.

**BESLUTNING:**

*Fremsendes økonomiudvalget med  
omvurderede indsigelse.*

Pkt.nr: 2

Journalnr.... : 01.02.00 B.lbnr. 6776

Sagsbehandler : CGP Sagsid/lbnr. 3943

Fdm. init.

ERHVERVSPOLITIK, TURISME OG BYUDVIKLING

---

**Økonomi:**

**Bilag:** Notat om erhverv og turisme

**Sagsfremstilling:** Jægerspris kommune skal i første halvdel af 1993 tage stilling til det kommende forslag til regionplan, og man skal ligeledes forholde sig til de øvrige tiltag i hovedstadsregionen i relation til Erhverv, trafik og turisme.

Det er nødvendigt, hvis kommunen ønsker at påvirke den udvikling, som vil have stor betydning for kommunens økonomiske grundlag fremover, at en række holdninger afklares allerede inden de pågældende planer m.v. udsendes til høring. En velbegrundet argumentation, hvorom der er enighed, i størst muligt omfang også enighed med nabokommunerne, er væsentlig for den gennemslagskraft, der er nødvendig for "flytte" overordnede planforslag.

Den forestående revision af kommuneplanen vil også forudsætte stillingtagen til den fremtidige erhvervsstruktur, turisme og bosættelsespolitik.

Det vil givet være formålsjænligt at inddrage erhvervslivet og interesseorganisationer i processen, og en mulighed er at nedsætte en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter for byråd, administrationen, erhvervsliv, turistforening, naturfredningsforening m.f.

**Forvaltningens bemærkninger:**

**Indstilling:** Det indstilles, at mulighederne for at nedsætte en arbejdsgruppe, med den opgave at tilvejebringe et grundlag for fastlæggelse af erhvervs-turist og bosættelsespolitik.

---

**BESLUTNING:**


*Fremsendes økonomiudvalget af byråd  
med anbefaling af ovennævnte  
sagsbehandling.*



Pkt.nr: 3

Journalnr.... : 01.02.00 B.lbnr. 6777

Sagsbehandler : CGP Sagsid/lbnr. 3944

Fdm. init. 

**OPLÆG TIL "BYCIRKEL - SAMARBEJDE"**

---

**Økonomi:**

**Sagsfremstilling:**

**Bilag:** Oplæg til "bycirkel - projekt", Stenløse kommune.

Landsplandirektiv " Danmark på vej mod år 2018" indeholdt en række handlinger, som er første skridt på vejen mod perspektivets mål.

I overensstemmelse hermed udbyder staten 11 eksempelprojekter, som kommuner, amter og private sammen med de berørte statslige myndigheder kan samarbejde om.

Et af eksempelprojekterne er "Bycirkel - samarbejde". Målet er, at flere byer i samarbejde udarbejder fælles udviklingsperspektiver for det samlede geografiske område.

Stenløse Kommune har i den anledning taget initiativ til at udarbejde et oplæg til et sådant samarbejde omkring " Frederikssund-fingeren". Der lægges op til et samarbejde imellem kommunerne: Ballerup, Ledøje Smørum, Gundsø, Stenløse, Ølstykke, Frederikssund, Slangerup, Jægerspris og Skibby - de berørte amter, Roskilde, København og Frederiksborg -samt institutioner og virksomheder som RISØ og Novo.

Tidsfristen for at tilkendegive over for Miljøministeriet, at man ønsker at deltage er 15. februar 1993. Stenløse kommune er villig til at fungere som sekretariat for en arbejdsgruppe og stille konsulentbistand til rådighed.

**Forvaltningens bemærkninger:**

**Indstilling:**Til drøftelse.

---

**BESLUTNING:**



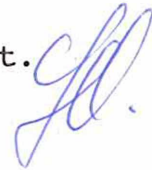
Pkt.nr: 4

Journalnr.... : 13.05.01P16 B.lbnr. 6778

Sagsbehandler : CGP Sagsid/lbnr. 3945

Fdm. init.

KOLLEKTIV TRAFIKPLAN, HOVEDSTADSOMRÅDET 1993



Økonomi:

Bilag: Resume og udvalgte figurer fra planen.

Sagsfremstilling: HT og DSB har i slutningen af 1992 udsendt "Kollektiv Trafikplan 1993", som omfatter hovedstadsregionen og dækker perioden frem til år 2005.

Planen beskriver udbygningen af net/linier, terminaler/stationer og der opstilles mål for betjening og serviceniveau.

Planen bygger på "finger- konceptet" med radiale linier ud fra Københavns centrum og cirkulære tværforbindelser imellem "fingrene".

På det regionale plan er der to tiltag af speciel betydning for Jægerspris kommune:

- Der planlægges en regional linie fra Frederikssund via Jægerspris, Skibby, Bramsnæs til Roskilde (se bilag)
- -bus rute fra Roskilde til Hillerød kører af ruten Ølstykke, Slangstrup uden direkte forbindelse til Frederikssund (se bilag).

Dette sidste forhold har skabt debat, idet man i Frederikssundsområdet er utilfreds hermed.

I forbindelse med ruten Frederikssund - Roskilde over Jægerspris og Skibby forudsættes etableret busterminal i Jægerspris.

Indstilling: Til drøftelse.


BESLUTNING:

*Udvalget tilslutter sig skrivelse af 9.12.92 fra Fr. und. Kommuner. Der tilkendes gives tilfredshed med planlagt regionalrute inden for frejzbyområdet. Endvidere anbefales etablering af busterminal i Jægerspris.*

Pkt.nr: 5

Journalnr.... : 82.07.00 B.lbnr. 6779

Sagsbehandler : HEJ Sagsid/lbnr. 3946

Fdm. init. 

**VEDLIGEHOVELSE AF SKOLER**

---

**Økonomi:**

**Sagsfremstilling:**

På investeringsoversigten for 1993 er afsat kr. 1.000.000,- til vedligeholdelse.

Der ønskes udvalgets stillingtagen til det videre forløb.

---

**BESLUTNING:**

*Opfølgn på de enkelte skoler tilkøbte  
den 28. januar.*

*Der gøres opmærksom på, at oven-  
nævnte ikke må angå de ind-  
værende vedligeholdelsesplan, samt  
de tilhørende udgifter.*



Journalnr.... : 82.07

B.lbnr. 4282

Pkt.nr: 6

Sagsbehandler : HEJ

Sagsid/lbnr. 3369

Fdm. init.

TOILETBYGNING - VESTER STRAND

---

Økonomi:

Sagsfremstilling:

Besigtigelse af toiletbygning på Vester Strand, herunder omfanget af nødvendige reparationsarbejder.

TU har behandlet sagen den 27.05.92 , nr. 344

Sagen udsættes til næste møde.

TU har behandlet sagen den 27.08.92 , nr. 344.

Udsættes til 1993.

---

**BESLUTNING:**

*Efter forudsagt længerevarende vedligeholdelse vedtaget af udvalget, at arbejdet igangsættes.*



Pkt.nr: 7

Journalnr.... : 82.00.00 B.lbnr. 6780

Sagsbehandler : HEJ Sagsid/lbnr. 3947

Fdm. init.



BØRNEHAVEN "KATHOLT"

---

Økonomi:

Sagsfremstilling:

I forbindelse med indflytning i ny børneinstitution anmoder Ruth Bierre om følgende:

- a) ekstra køleskab kr. 3.475,-
- b) montering af radiatorbeskytter  
overslag kr. 12.500,-

---

BESLUTNING:

*Godkendt - medtages i byggesynprotokol  
sunde virksomheder m.v.*

Journalnr.... : 82.00.00 B.lbnr. 6781

Pkt.nr: 8

Sagsbehandler : HEJ

Sagsid/lbnr. 3948

Fdm. init.



**BYGGESYN**

---

**Økonomi:**

**Sagsfremstilling:**

Fastsættelse af dato for byggesyn (2 dage).

---

**BESLUTNING:**

*Syn foretages den 2 og 3. marts 1993*



**DAGSORDEN FOR MØDET:**

- Pkt.nr. 9 TRAFIKSIKRING, HOVEDGADEN
- Pkt.nr. 10 MATR.NR. 7E, BAKKEGÅRDE, GL. KULHUSVEJ 118
- Pkt.nr. 11 MATR. NR. 15, BAKKEGÅRDE, FREJASVEJ 1
- Pkt.nr. 12 MATR. NR. 8 CU, TØRSLEV, KYSTTOFTEN 14
- Pkt.nr. 13 MATR. NR. 2G, 31A, LYN GERUP, LANDERSLEVVEJ 22
- Pkt.nr. 14 MATR. NR. 7 Z, NEDER DRÅBY, MAGNOLIAVEJ 53
- Pkt.nr. 15 MATR. NR. 11 HK, BAKKEGÅRDE, SKOVKIRKEVEJ 23