

FREDERIKSSUND KOMMUNE



Udskrift	
Plan og Miljøudvalget	
Torsdag den 19. september 2002 kl. Kl. 14.00	
i mødelokale udvalgsværelset	
Mødedeltagere:	Finn Vester , Anette Lauge Jensen, Kurt Jensen, Jesper Thorup
Afbud:	Stefan Rasmussen
Fraværende:	
Mødet slut:	16.15
	Finn Vester (sign) Anette Lauge Jensen (sign)
	Kurt Jensen (sign) Jesper Thorup (sign)

Indholdsfortegnelse

Åbne møde

[Sag nr. 94](#)

Opstilling af vilkår for gennemførelse af "byggeprojekt B" for ejendommen Nygade 3-5 og A.C. Hansensvej 3-5

[Sag nr. 95](#)

Dispensation til indretning af 2 klubværelser i 2 kælderrum i beboelsesbygning, Vibevej 4

[Sag nr. 96](#)

Ansøgning om dispensation til rytterstue på Marbækvej 54 A

[Sag nr. 97](#)

Overførsel af landzoneopgaven til Kommunerne

[Sag nr. 98](#)

Udtalelse vedrørende ny hal på Bonderupvej 4

[Sag nr. 99](#)

Forvaltningen orienterer

[Sag nr. 100](#)

Eventuelt

<u>Sag nr. 94</u>	Opstilling af vilkår for gennemførelse af "byggeprojekt B" for ejendommen Nygade 3-5 og A.C. Hansensvej 3-5
Journal nr.:	01.02.03P20/1171 og 02.00G01/2792 -aw
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>På baggrund af en henvendelse fra ejerne af ejendommene Nygade 3-5 og A.C. Hansensvej har økonomiudvalget på møde den 5. august 2002 indstillet, at Plan- og Miljøudvalget konkretiserer vilkårene for en eventuel gennemførelse af vedlagte "projekt B" af marts 2002.</p> <p>Teknisk Forvaltning har bl.a. med udgangspunkt i Hvidbog til Helhedsplan 2001 gennemgået "projekt B" og har i vedlagte notat opsummeret de vilkår, som Teknisk Forvaltning anbefaler skal danne grundlag for de videre forhandlinger med grundejerne.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. "Projekt B" for ejendommen Nygade 3-5 og A.C. Hansensvej 3-5 2. Notat om vilkår for gennemførelse af "projekt B"
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender de af Teknisk Forvaltning opstillede vilkår som

	grundlag for de videre forhandlinger med grundejerne og om eventuel gennemførelse af "projekt B".
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalget, den 15. august 2002, sag nr. 86: Stefan Rasmussen kan ikke anbefale indstillingen, idet han anser det for formålstjenligt, at kommunen erhverver arealet til evt. etablering af regionalt uddannelsescenter.</p> <p>Anette Lauge Jensen, Kurt Jensen, Jesper Thorup og Finn Vester anbefaler indstillingen, men tilføjer, at udvalget foretrækker etablering af regionalt uddannelsescenter på arealet.</p> <p>Økonomiudvalgets møde den 26. august 2002, sag nr. 170: Idet Økonomiudvalget præciserer, at man hverken nu eller i fremtiden vil tillade etablering af butikker på A.C. Hansensvej, anmodes Plan- og Miljøudvalget om at udarbejde et revideret oplæg, som tillige præciserer, at der vil kunne accepteres en maksimering af grænsen for udvalgsvarebutikker i Nygade.</p> <p>Stefan G. Rasmussen (C) kan ikke tilslutte sig udvalgets indstilling, idet han - såfremt det ikke er muligt at etablere et regionalt uddannelsescenter - anser det stationsnære område som værende egnet for merkantil udvidelse af byen.</p>
Supplerende indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det tidligere fremsendte notat om vilkår for de videre forhandlinger rettes i overensstemmelse med Økonomiudvalgets anmodning. Rettelserne er indarbejdet i vedlagte, reviderede notat. 2. at det meddeles Økonomiudvalget, at Plan- og Miljøudvalget ikke kan fastlægge en endelig ramme for butiksarealer i delområde 3, før kommuneplantillæg om erhvervs- og detailhandelsplanlægning er færdiggjort. <p>Det reviderede notat er vedlagt dagsordenen.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalget, den 19. september 2002:</p> <p>Indstillingen tiltrådt. Fremsendes til Økonomiudvalget.</p>

<u>Sag nr. 95</u>	Dispensation til indretning af 2 klubværelser i 2 kælderrum i beboelsesbygning, Vibevej 4
Journal nr.:	02.00G01 / 2859 – br
Lovgrundlag:	Bygningsreglement BR 95
Sagsfremstilling:	Foranlediget af en ansøgning af 26. marts 2002 gav Teknisk Forvaltning byggetilladelse til ombygning af en

	<p>enfamiliebolig til 6 klubværelser, hvor der samtidig blev nægtet tilladelse til indretning af 2 klubværelser i 2 kælderrum, i ovennævnte beboelsesejendom.</p> <p>Teknisk Forvaltning har den 17. juli 2002 fra Freja Ejendomsadministration ApS modtaget en ny ansøgning dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser til indretning af 2 klubværelser i de samme 2 kælderrum.</p> <p>Kælderrummene har gulvet beliggende 0,95 m under terræn, rumhøjden er 2,40 m og det oplukkelige vindue opfylder ikke kravet til redningsåbning.</p> <p>Projektet er i strid med BR 95, kap. 4.3.2, stk. 1 og stk. 3 og kap. 6.6.1, stk. 2, da gulvet er beliggende under terræn, da lofthøjden er 2,40 m hvor den foreskrevne bestemmelse foreskriver 2,50 m og da den samlede længde af højde og bredde af redningsåbningen er mindre end 1,50 m.</p> <p>Det skal bemærkes terrænet på ejendommen er beliggende i kote ca. – 0,5, hvilket giver, at kældergulvet er beliggende i kote ca. – 1,50, det vil sige ca. 1,50 m under daglig vande.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at den søgte dispensation nægtes, med henvisning til gulvets meget lave beliggenhed, og med henvisning til den præcedens skabende virkning.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 19. september 2002: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 96	Ansøgning om dispensation til rytterstue på Marbækvej 54 A
Journal nr.:	02.00G01/3121 – pf/kbp
Lovgrundlag:	Lov om planlægning § 19.
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk forvaltning har modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af en rytterstue på matr. nr. 4 a Oppe Sundby ved dyreklubben.</p> <p>Bygningen ønskes udført med træbeklædte facader, og taget ønskes beklædt med gule betontagsten.</p> <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 11, som blev vedtaget i 1980.</p>

	<p>Ved en gennemgang af byggesagen har det vist sig, at byggeriet ikke er i overensstemmelse med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lokalplan nr. 11, § 7, stk. 7.3, hvor det fremgår, at der er et byggefelt og bygninger skal placeres i byggefeltets nord- og østgrænse. Bygningen placeres i byggefelt B sydvestlige hjørne og overskrider desuden byggefeltet med ca. 7 meter. • Lokalplan nr. 11, § 8, stk. 8.1, hvor det fremgår ydervægge skal udføres af teglsten. Ydervæggene beklædes ifølge ansøgningen med træ. <p>Ansøger har begrundet dispensationsansøgningen med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • At rytterstuen ønskes placeret centralt i forhold til ridebanen og således at man fra rytterstuen kan se ud på ridebanen. • At bygningen udføres som et box-byggeri (pavillion) og derfor er træbeklædt, og at der findes andre bygninger på ejendommen, der er træbeklædte. <p>Teknisk forvaltning skønner, at den ansøgte placering er hensigtsmæssig i forhold driften af klubben, og at dele af lokalplanens byggefelter – med det stedfundne byggeri – er blevet utidssvarende.</p> <p>Ejendommen er placeret i byudviklingsområdet "Sydbyen", og i Strategi 2001-2012 fremgår det, at man forventer, at der i perioden 2005-2012 skal etableres nye boligområder omkring institutionen.</p> <p>Arealet, der i dag anvendes til daginstitution, strækker sig ud over lokalplangrænsen mod vest og ind i det kommende naboboligområde. Idet det må forventes, at den kommende lokalplanlægning for Sydbyens boligområder skal respektere daginstitutionens faktiske udstrækning mod vest, vurderes det, at dispensation til rytterstuens placering uden for byggefeltet og i lokalplanens vestgrænse ikke bør gøres tidsbegrænset.</p>
Bevilling:	Ingen.
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen.
Bilag:	<p>Teknisk kort i 1:1000.</p> <p>Kortbilag fra lokalplan nr. 11.</p> <p>Plantegning og situationsplan.</p>
Indstilling:	<p>Teknisk forvaltning indstiller:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at Plan- og miljøudvalget meddeler de ovennævnte dispensationer.

	2. at de ændrede forudsætninger for anvendelse af institutionens naboområde til boligformål indarbejdes i det fortsatte arbejde med planerne for Sydbyen.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 19. september 2002: Indstillingen tiltrådt.

<u>Sag nr. 97</u>	Overførsel af landzoneopgaven til Kommunerne
Journal nr.:	01.03.00P15/3255 – kbp/pf
Lovgrundlag:	Lov nr. 383 af 6. juni 2002 om ændring af lov om planlægning og lov om Hovedstadens Udviklingsråd
Sagsfremstilling:	<p>Folketinget har vedtaget en række ændringer af planlovens landzone-bestemmelser. Ændringerne af planloven trådte i kraft den 14. juni 2002.</p> <p>Målet med loven er fortsat at sikre, at det åbne land friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for landbrug, skovbrug og fiskerierhvervet. Det åbne lands kvaliteter skal fastholdes.</p> <p>Den nye lov medfører tre hovedændringer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mulighederne for byggeri i det åbne land udvides: Herefter kræver det således ikke landzonetilladelse at: <ol style="list-style-type: none"> a. Opføre eller indrette aftægts- og medhjælperboliger på en landbrugsejendom hvis areal overstiger 30 ha, når det sker i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, b. Udvide en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning, med op til 500 m². Ved en mindre virksomheder forstås en virksomhed med indtil 5 ansatte, c. Indrette mindre butikker i tidligere landbrugsbygninger (indtil 250 m²), d. Indrette en bolig i én af de tidligere landbrugsbygninger på en ejendom. Det kan dog kun indrettes én bolig efter denne bestemmelse på hver ejendom. 2. Kommunerne overtager pr. 1 september 2002 landzone-kompetencen for alt byggeri, der er placeret i landzonen. Herefter vil det være Kommunen, der forbereder og afgør sager i landzonen, hvor det i de sidste to år har været HUR's opgave og før det Frederiksborg Amt. Det betyder, at det bliver Kommunens ansvar at sikre, at Amtet og HUR høres vedrørende de sektorplaner for landområderne, som de har ansvaret for.

	<p>Det betyder også, at kommunerne overtager administrationen af behandling af klagesager overfor Naturklagenævnet.</p> <p>3. Proceduren for behandling af landzonesager er justeret.</p> <p>Herefter skal kommunalbestyrelsen ikke blot indhente udtalelse fra ovennævnte myndigheder inden afgørelse træffes, men også hos muligt berørte naboer.</p> <p>Og i anmeldelsessager bliver det kommunalbestyrelsens opgave med frister på to eller fire uger at afgøre, om der skal gøres indsigelse mod ansøgninger, der ikke skønnes at opfylde lovens betingelser.</p> <p>Landzonesagerne er komplicerede og HUR har i forbindelse med sagerne haft en lang ekspeditionstid og mange af de tidskrævende klagesager. Ændringen af planloven vil sandsynligvis kunne indebære flere ansøgninger, og de nye regler om nabohøring vil give mere administrationsarbejde og vil eventuelt også kunne medføre flere klagesager.</p> <p>Teknisk Forvaltning er ikke bemyndiget til at give landzonetilladelser, og derfor vil alle sager, der kræver tilladelse, fortsat blive forelagt for Plan- og Miljøudvalget. I løbet af det næste års tid kan det, med baggrund i trufne afgørelser og forvaltningens indstillinger, vurderes om kompetencen til afgørelse af visse sager kan overdrages til forvaltningen.</p> <p>I områder, der er lokalplanlagte, er landzonesagerne lettere at administrere, og dette medfører en større forhåndsklarhed for ansøgere samt en hurtigere sagsbehandlingstid. Teknisk Forvaltning vil derfor anbefale, at det overvejes at udarbejde et kommuneplangrund-lag for landområderne, og at dette overvejes fulgt op med eventuel lokalplanlægning, herunder især lokalplaner for landsbyerne.</p> <p>Forvaltningen vil kunne undersøge mulighederne for, at udarbejde kommuneplanbestemmelser/lokalplaner for bebyggelse i det åbne land, således at der kan sikres et plangrundlag med velbelyste og entydige retningslinier.</p>
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	Notat om planlovens landzonebestemmelser.
Indstilling:	Teknisk forvaltning indstiller, at:

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Alle landzonesager indtil videre fortsat behandles af Plan- og Miljøudvalget i overensstemmelse med kompetenceplanen, 2. en ændring af kompetenceplanen vedrørende landzonesager drøftes i Plan- og Miljøudvalget, for eksempel om et år, når de første erfaringer efter lovændringen er høstet, samt 3. mulighederne for at skabe et klarere plangrundlag for landområderne og landsbyerne drøftes efter oplæg fra Forvaltningen.
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 19. september 2002:</p> <p>Indstillingen tiltrådt med tilføjelse under pkt. 3 at udvalget ønsker en dialog med de berørte borgere og andre interesserede om politikken for landområderne og landsbyer.</p>

<u>Sag nr. 98</u>	Udtalelse vedrørende ny hal på Bonderupvej 4
Journal nr.:	01.03.03G01/3353 – jmj
Lovgrundlag:	Lov om planlægning § 35-36
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en hal på matr.nr. 2 d Bonderup. Bebyggelsen vil blive placeret i landzone og byggeriet kræver derfor landzonetilladelse.</p> <p>Hovedstadens Udviklingsråd har i brev af 22. juli 2002 anmodet Frederikssund Kommune om en udtalelse.</p> <p>Hallen skal ifølge ansøger anvendes til opbevaring af en båd, rendegraver, havemaskiner og lign. Der vil endvidere blive indrettet et mindre værksted. Hallen skal placeres på samme sted og har samme areal, som eksisterende udhus på 286 m².</p> <p>Hallen ønskes opført med en facadehøjde på 4,2 og en tagryg i 6,6 m hvilket er væsentligt højere end eksisterende udhus.</p> <p>Ejendommen er i Regionplan 2001 omfattet af beskyttelsesinteresser, idet den er beliggende i et område udlagt som meget værdifuldt landskab, lavbundsareal og beskyttelsesområde for dyre- og planteliv.</p> <p>Bygningen er desuden beliggende inden for kystnærhedszonen, der i henhold til planlovens § 5, stk. 1 skal sikre at landets kystområder søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.</p>

	<p>Ifølge udtalelse fra Frederiksborg Amt er bebyggelsen ikke omfattet af åbeskyttelseslinien for Sillebro Å.</p> <p>Ansøger har i forbindelse med ansøgningen anført at en tilladelse forventes, da der på naboejendommen er opført en hal, der er væsentlig større end deres. Til Plan- og Miljøudvalgets orientering er der på naboejendommen matr.nr. 11 a, Bonderupvej 2 meddelt tilladelse til opførelse af en kornhal på 1400 m², der anvendes i forbindelse med naboejendommens landbrugsmæssige drift.</p> <p>Teknisk Forvaltning oplyser, at det strider imod planlovens principper at opføre ny bebyggelse i det åbne land, medmindre bygningerne er nødvendige for ejendommens landbrugsmæssige drift. Ny bebyggelse til andre erhvervsformål som eksempelvis entreprenørvirksomhed skal derfor placeres i byzone og i områder der gennem lokalplanlægning er udlagt til den slags erhvervsaktiviteter.</p> <p>Den ændrede administration af landzonesager samt revisionen af planloven påvirker ikke behandlingen af denne sag.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	<p>Ansøgning</p> <p>Situationsplan, facader og plantegning af ny hal</p> <p>GIS-kort af ejendommen og nabo ejendommen</p> <p>Plan og facader af eksisterende udhus</p> <p>Brev af 22. juli 2002 fra HUR</p> <p>Brev af 23. juli 2002 fra Frederiksborg Amt</p>
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Plan- og Miljøudvalget overfor HUR anbefaler, at der ikke bør gives landzonetilladelse til opførelse af den nye hal 2. Udtalelsen begrundes med at det ikke er i overensstemmelse med planlovens principper, at der i det åbne land opføres bygninger der ikke er nødvendige for ejendommens landbrugsmæssige drift.
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 19. september 2002:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

	<p>Udvalget anmodede om, at det samtidig meddeles grundejeren at bygning med samme placering og udstrækning som den eksisterende, vil kunne anbefales på betingelse af:</p> <p>at taghøjde og facadehøjde svarer til stuehus,</p> <p>at taghældning svarer til stuehus.</p>
--	---

<u>Sag nr. 99</u>	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	<p>1. Status over august måneds byggesager</p> <p>J.nr. 00.01P23/4423 –dw</p> <p>Bilag:</p> <p>Statistik for august måneds byggesager.</p>
	<p>2. Tidsforbrug – Byggesagsbehandling</p> <p>J.nr 00.01P23/4423 – jmj/pf</p> <p>Teknisk Forvaltning vil som led i drøftelse af servicemål for byggesagsbehandlingen, orientere udvalget om eksempler på byggesager, som i praksis kræver uforholdsmæssig meget tid, set i forhold til sagernes størrelse og kompleksitet.</p> <p>Forvaltningen vil på mødet kommentere sagsforløbet for to verserende byggesager, fra samme bygherre.</p>
	<p>3. Boligudbygning på Ørumgård</p> <p>J. nr. xxxx/gt</p> <p>Grundejeren har på ny stillet forslag om udlæg af Ørumgård som byudviklingsområde. Byrådet besluttede i forbindelse med vedtagelsen af Strategi 2001 ikke at udlægge området til boligformål, fordi det er miljømæssigt belastet af aktiviteter i naboområderne.</p> <p>Grundejerens forslag vil blive fremlagt til drøftelse under Plan- og Miljøudvalgets oktobermøde.</p> <p>Bilag:</p> <p>Brev fra grundejeren dateret 21. aug. 2002.</p>
	<p>4. Klage vedrørende støj ved sommerfesten i Bløden i 2002</p> <p>J.nr. 05.14G01/1428-WK</p> <p>Ved møde 24. juni 02 orienterede forvaltningen om klage</p>

	<p>over støj fra sommerfesten i Frederikssund afholdt fra torsdag til søndag den 31. maj – 2. juni i år.</p> <p>Støtteforeningen HK 73 Håndboldklubbens Venner har ansøgt om tilladelse til at benytte området i Bløden igen næste år i dagene 24. maj til 3. juni 2003 til afholdelse af sommerfest. Teknisk Forvaltning administrerer udlån af veje og grønne områder på Teknisk Udvalgs vegne.</p> <p>Ved Teknisk Udvalgs møde den 16. september 02 forelægges sagen med indstilling om, at Teknisk Udvalg bemyndiger forvaltningen til efter drøftelse med politiet og arrangørerne at fastsætte begrænsninger for aktiviteterne, herunder evt. tids- og støjbegrænsning.</p>
	<p>5. Afgørelse i sagen om VVM- redegørelse for etablering af slammineraliseringsanlæg i Frederikssund Kommune.</p> <p>06.15G01/3971/678-mtp</p> <p>Frederiksborg Amt har den 4. februar 2000 offentliggjort en afgørelse om, at etablering af et slammineraliseringsanlæg på ejendommen matr. nr. 11a Oppe Sundby By, Oppe Sundby ikke kræver udarbejdelse af VVM redegørelse.</p> <p>Afgørelsen er den 20. september 2001 påklaget til Naturklagenævnet af ejendommens ejer.</p> <p>Naturklagenævnets formand har i brev af 28. juni 2002 truffet afgørelse om at amtets afgørelse af 4. februar 2000 er gjort ugyldig pga. af undladelse af partshøring.</p> <p>Bilag:</p> <p>Afgørelse i sagen om VVM redegørelse for etablering af slammineraliseringsanlæg i Frederikssund Kommune</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 19. september 2002:</p> <p>Til efterretning.</p>

<u>Sag nr. 100</u>	Eventuelt
Sagsfremstilling:	<p>Nedrivning af Slagteriet blev drøftet og forvaltningen oplyste, at forvaltningen vurderer at godkendelse af ansøgning om nedrivning ikke nødvendigvis kræver lokalplan.</p> <p>Sagen forelægges udvalget.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 19. september 2002:</p> <p>Ingen.</p>