

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

15. december 2005 kl. 14.00

i mødelokale udvalgsværelset

Mødedeltagere:	Anette Lauge Jensen , Finn Vester, Kurt Jensen, Henning Romme, Stefan G. Rasmussen.
Fraværende:	
Mødet slut:	Kl. 15.25
	Anette Lauge Jensen (sign.) Finn Vester (sign.)
	Kurt Jensen (sign.) Henning Romme (sign.)
	Stefan G. Rasmussen (sign.)

Indholdsfortegnelse

Åbent møde

[Sag nr. 96](#)

Forslag til lokalplan 101 for et boligområde i Sydbyen, etape 2

[Sag nr. 97](#)

Praksis vedr. forvaltning af landzonekompetencen

[Sag nr. 98](#)

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 14 for tilbygning af ekstra etage på ejendom beliggende på hjørnet af Jernbanegade og Ågade.

[Sag nr. 99](#)

Roskildevej 109. Dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 83

[Sag nr. 100](#)

A.C. Hansensvej 7. Principgodkendelse af boligbebyggelse

[Sag nr. 101](#)

St. Rørbækvej 26. Udvidelse af ridecenter

[Sag nr. 102](#)

Centervej. Dispensation fra lokalplan 95 til ændret linieføring af vej

[Sag nr. 103](#)

Elverhøjen 1 - Dispensation for overskridelse af byggelinje

[Sag nr. 104](#)

Primulavej 10 - Generel tilladelse til inddragelse af garage til beboelse

[Sag nr. 105](#)

Forvaltningen orienterer

[Sag nr. 106](#)

Eventuelt

Sag nr. 96	Forslag til lokalplan 101 for et boligområde i Sydbyen, etape 2
Journal nr.:	01.02.05P16/7889
Sag fra:	Teknisk Forvaltning, Projekt og plan
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>I 2004 udarbejdede Frederikssund Kommune en helhedsplan for et nyt boligområde i Sydbyen: Helhedsplanen blev godkendt af Byrådet d. 10. februar 2005.</p> <p>Der er efterfølgende udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 21 for en del af området øst for Marbækvej samt forslag til lokalplan 100 for første etape af boligbebyggelsen ligeledes øst for Marbækvej. Kommuneplantillæg og lokalplanforslag er i øjeblikket fremlagt til offentlig høring.</p> <p>For realisering af den resterende del af boligområdet øst for Marbækvej, etape 2, skal det nødvendige planmæssige grundlag tilvejebringes. Teknisk Forvaltning har derfor igangsat udarbejdelse af lokalplanforslag 101 i overensstemmelse med kommuneplanforslag 21's bestemmelser.</p> <p>Lokalplanforslag 101 udlægger området til boligområde med en variation af enfamilieboliger i form af parcelhuse, række- og dobbelthuse samt gårdhuse i 1-2 plan. Området defineres, i lighed med naboområdet omfattet af lokalplanforslag 100, som en grøn havebydel med rumdannende beplantninger langs veje og haver kombineret med landskabskiler, der trækkes ind mellem de 4 boligveje og skaber forbindelse til det åbne land.</p> <p>Det skal bemærkes, at der afviges fra helhedsplanen på et område, idet der reserveres en boligvej til opførelse af træhuse. Dette tiltag er foranlediget af de mange henvendelser Teknisk Forvaltning til stadighed får fra folk, der ønsker at bygge netop denne type hus.</p> <p>I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplantillæg 21, der danner grundlag for dette lokalplanforslag, er der udarbejdet en miljøscreening og en egentlig miljøvurdering. Da området er delvist beliggende i kildepladszonen er der foreslået ekstra miljømæssige tiltag.</p> <p>Forvaltningens mål er at:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • at byggeri og ubebyggede areal udføres og behandles så miljømæssigt hensigtsmæssigt som muligt • den enkelte grundejer opnår en forståelse for forholdet, således at kommunens bestemmelser efterkommes • Teknisk Forvaltning reelt er i stand til at administrere den model, der vælges. <p>På den baggrund foreslås følgende afværgeforanstaltninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støj: Bebyggelsen placeres i en sådan afstand fra Marbækvej, at der ikke opstår støjgener. Der gives mulighed for placering af støjskærme mod banen. • Trafik: Marbækvejs linieføring udføres i overensstemmelse med den udarbejdede trafiksikkerhedsrevisionsplan, så den kørende trafiks hastighed dæmpes. Der indføres desuden differentierede hastigheder på de sekundære trafikveje og i lokalvejsområder. Endelig etableres der sti langs Marbækvej for de bløde trafikanter. • Grundvand: For sikring af de særlige grundvandsinteresser i området føres alt overfladevand (primært vejvand) via et lukket system til regnvandsbassinet ved Strandvangen. Tagvand nedsives på egen grund, idet det sikres, at tage ikke udføres i tagpap eller kobber, således at stoffer afgivet af disse tagbelægninger ikke forekommer. Der etableres desuden vaskepladser til bilvask med olieudskiller, der kobles på ledning til overfladevand. <p>Endelig indskrives der forbud mod brug af nitratholdig gødning samt kemikaliholdige ukrudtsbekæmpelsesmidler i vedtægterne for grundejerforeningen</p> <p>Ved at indskrive bestemmelserne i grundejerforeningens vedtægter tinglyses kommunens miljøkrav på den enkelte ejendom.</p> <p>Kommunen skal godkende grundejerforeningens vedtægter – og er påtaleberettiget. Teknisk Forvaltning vurderer, at denne fremgangsmåde vil være mest hensigtsmæssig at håndtere for såvel grundejerforeningen som kommunen.</p> <p>Det foreslås desuden, at man Teknisk Forvaltning udarbejder en vejledning til de nye boligejere, der fortæller om området historie og de miljømæssige interesse/muligheder, for på den måde at give de nye ejere et ejerskab- og forståelse for området.</p> <p>Afværgeforanstaltningerne er indarbejdet i lokalplanforslaget og vil indgå i byggemodningen.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Lokalplanforslag 101 for et boligområde i Sydbyen, etape 2. Notat vedr. håndhævelse af miljøkrav
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byråd, at lokalplanforslag 100 fremlægges i offentlig høring i henhold til Planlovens bestemmelser.

Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005: Sagen udsættes til mødet den 9. januar 2006.
----------------------	--

Sag nr. 97	Praksis vedr. forvaltning af landzonekompetencen
Journal nr.:	
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven, landzonebestemmelserne
Sagsfremstilling:	<p>For nuværende ligger landzonekompetencen hos Plan- og Miljøudvalget.</p> <p>Nuværende sagsgang er således: Bygningsinspektoret modtager en given byggeansøgning, der kræver landzonetilladelse. Sagen overdrages Projekt og Plan, som undersøger, om det ansøgte er foreneligt med landzonebestemmelsernes intentioner. Hvis Projekt – og Plan ikke vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse, lægges sagen for Plan- og Miljøudvalget uden forudgående naboorientering med indstilling om, at Plan- og Miljøudvalget meddeler afslag til det ansøgte. Hvis Projekt og Plan vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, sendes projektet i naboorientering til HUR, DN, Frederiksborg Amt eventuelle andre relevante interesseorganisationer samt berørte naboer. Uanset om der ved denne høring indkommer indsigelser, skal sagen forelægges Plan- og Miljøudvalget til endelig afgørelse.</p> <p>Forslag til sagsgang: Projekt og Plan vurderer alle indkomne landzonesager på baggrund af Miljøministeriets vejledninger samt Naturklagenævnets afgørelser. En række sager er imidlertid af så underordnet karakter, at det ikke skønnes rimeligt, at sagen forelægges politisk og medfører, at sagsbehandlingstiden bliver så lang, grundet de mange led, sagen skal igennem.</p> <p>På den baggrund beder Projekt og Plan om, at landzonekompetencen overdrages Teknisk Forvaltning, for så vidt angår de sager, hvor der ikke er fremkommet indsigelser ved naboorientering samt for de ansøgninger, der er åbenlyst i modstrid med landzonebestemmelserne intentioner, Miljøministeriets vejledning og Naturklagenævnets afgørelser.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	-
Indstilling:	<p>Plan- og Miljøudvalget overdrager landzonekompetencen til Teknisk Forvaltning, for så vidt angår de landzonesager, hvor der ikke er fremkommet indsigelser ved naboorientering samt for de ansøgninger, der er åbenlyst i modstrid med landzonebestemmelserne intentioner, Miljøministeriets vejledning og Naturklagenævnets afgørelser.</p> <p>Hvad angår landzonesager, hvor der er indkommet indsigelser ved naboorientering, samt ved sager hvor sagens udfald ikke er</p>

	entydigt, fastholdes landzonekompetencen fortsat i Plan- og Miljøudvalget.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 98	Ansøgning om dispensation fra lokalplan 14 for tilbygning af ekstra etage på ejendom beliggende på hjørnet af Jernbanegade og Ågade
Journal nr.:	7793
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Ejendommen matr. nr. 86 Frederikssund Bygrunde, beliggende på hjørnet af Ågade og Jernbanegade er omfattet af lokalplan 14.</p> <p>I forbindelse med en omfattende vinduesudskiftning, ønsker ejerforeningen at påbygge en ekstra etage på hele ejendommen og herved tilvejebringe ca. 10 nye lejligheder (benævnes A) – subsidiært alene langs Ågade (benævnes B). Etableringen af de nye lejligheder vil give økonomisk mulighed for tillige at udføre en facaderenovering. Der vil desuden blive etableret elevatorer: en fra servicegården og eventuelt en i Skolegade. Elevatoren i Skolegade vil i givet fald skulle placeres i kommunalt vejareal.</p> <p>Såfremt projektet skal udføres med påbygning af penthouses både mod Jernbanegade og mod Ågade (A), vil det ansøgte kræve 2 dispensationer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dispensation fra lokalplan 14, stk. 7.4, der angiver maksimalt etageantal • dispensation fra BR95, kapitel 4, afsnit 4.2.1, stk. 3, hvoraf det fremgår at der skal etableres elevatorer i bygninger over 2 etager. Bestemmelsen finder også anvendelse ved ombygninger. <p>Såfremt der alene bygges penthouses mod Ågade, vil projektet kun kræve en dispensation:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dispensation fra lokalplan 14, stk. 7.4, der angiver maksimalt etageantal. <p>Af lokalplan 14's § 11 fremgår det, at dispensationer kun kan meddeles under forudsætning af at det ikke vil ændre den særlige karakter af den bebyggelse der skabt ved lokalplanen. I modsat fald skal der tilvejebringes en ny lokalplan.</p> <p>Teknisk Forvaltning skønner, at forslag A vil være problematisk at tillade. Facaden mod Jernbanegade vil blive i 5 etager, hvilket vil være meget dominerende, når man betragter bygningen fra Roskildevej. Byggeriet bliver herved højere, end hvad der er sædvanligt for Frederikssund bymidte.</p> <p>Det er desuden uhensigtsmæssigt, at byggeriet ikke vil kunne leve op til BR95 hvad angår tilgængelighed.</p> <p>Forslag B, hvor der alene etableres penthouses mod Ågade skønnes til gengæld at kunne tilføre ejendommen et arkitektonisk løft, fordi huset på denne måde gives en fælles højde og hermed et mere harmonisk udtryk, som i højere grad tilpasser sig bymidtens skala.</p>

	Den ansøgte facaderenoveringen vurderes at kunne udføres indenfor lokalplanens rammer, og vil give ejendommen et "løft".
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Oplæg vil foreligge på mødet.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at der meddeles dispensation til påbygning af en etage penthouselejligheder på matr. nr. 86 Frederikssund Bygrunde mod Ågade (forslag B) under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige indsigelser mod projektet i forbindelse med en naboorientering.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005: Indstillingen godkendes med den tilføjelse, at forslag A kan godkendes såfremt der tilvejebringes tilfredsstillende adgangsforhold.

Sag nr. 99	Roskildevej 109. Dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 83.
Journal nr.:	01.02.05P16/7953
Sag fra:	Teknisk Forvaltning.
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Der er søgt om tilladelse til at indrette en Bed & Breakfast virksomhed med 7 værelser i en stor villa. Der er plads til parkering på ejendommen.</p> <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan 83 for Roskildevej. I lokalplanens formålparagraf står der som et af 6 punkter: "Formålet med lokalplanen er, at fastlægge områdets anvendelse til overvejende boligområde, dog med en graduering af mængden af erhvervsareal, som aftager i takt med afstanden til bymidten".</p> <p>Lokalplanen er således delt i tre delområder med forskellig grad af mulighed for erhverv. Roskilde vej 109, ligger i delområde tre, hvor det er et krav, at man selv bebor ejendommen, hvis der skal drive erhverv.</p> <p>Der søges således dispensation fra lokalplanens bopælskrav.</p> <p>Ansøgningen har været sendt til naboorientering. Naboen til den ene side og ved bagskallet har meddelt, at de ikke har indvendinger imod den ansøgte anvendelse. Dog ønsker bagboen ikke, at der kommer parkering tættere på hans ejendom (et fitness center). Den tredje nabo har anført, at det er vigtigt for ham at parkering kan afvikles på egen grund, da han i dag har problemer med at gæster til Roskildevej 109 parkere på hans grund.</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer, at ejendommen ikke vil ændre karakter af bolig, bortset fra ekstra parkering i aften- og nattetimerne vil ejendommens karakter af bolig ikke blive ændret.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	

	Ansøgning og fotos. Skitse af parkeringsforholdene vil foreligge på mødet.
Indstilling:	Forvaltningen anbefaler, at Plan- og Miljøudvalget meddeler den ansøgte dispensation til at drive Bed & Breakfast uden at ejeren bebor ejendommen, og under forudsætning af at hækken ud mod Roskildevej opretholdes.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 100	A.C. Hansensvej 7. Principgodkendelse af boligbebyggelse
Journal nr.:	01.02.00G01/8024 - cnl
Sag fra:	Teknisk forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har modtaget et skitseprojekt for en beboelsesejendom på ejendommen A. C. Hansensvej 7. Der søges ved fuldmagt fra ejeren.</p> <p>Ejendommen er i dag en erhvervsejendom, der ligger inden for byomdannelsesområdet i forlængelse af betonvaregrunden. Med kommuneplantillæg nr. 16b er ejendommen således udlagt til boliger, kontor- og serviceerhverv samt offentlige formål. Det fremsendte skitseprojekt lever op til de bebyggelsesregulerende bestemmelser der er fastsat for kommuneplantillæggets rammeområde C1.16.</p> <p>Bebyggelse indeholder et samlet etageareal på ca. 1056 m² fordelt på 8 stk. lejligheder på hver ca. 100 m² i de 2 nederste etager, samt 2 stk. lejligheder på hver ca. 128m² (Penthouse lejligheder) i 3 etage med tilhørende tagterrasser.</p> <p>Den samlede bebyggelsesprocent vil være ca. 60%.</p> <p>Der regnes med indkørsel til bebyggelsen fra Baneledet. Bygherren er indforstået med selv at finansiere tilvejebringelsen af en lokalplan for at fremskynde projektet.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Kopier fra skitseprojektet.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, At projektet principgodkendes under følgende forudsætninger: <ul style="list-style-type: none"> • at bagsidens facade revurderes på de to nederste etager • at der kan opnås enighed om en lokalplan, • at bygherren, hvis han ønsker projektet fremmet, selv lader tilvejebringe en lokalplan.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005: Indstillingen tiltrådt med tilføjelse om, at udvalget ser positivt på eventuelt salg af del af matr. 36 d.

Sag nr. 101	St. Rørbækvej 26. Udvidelse af ridecenter
--------------------	--

Journal nr.:	01.03.03G01/7205
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planlovens landzonebestemmelser.
Sagsfremstilling:	<p>På Plan- og Miljøudvalget mødet 9. juni 2005 sag nr. 64 blev en ansøgning om opførelse af en ridehal og genopførelse af en udvidet halmlade efter brand behandlet. Det blev besluttet ikke at tillade det ansøgte. Dog har ansøger ret til at opføre en halmlade, som har samme størrelse som den nedbrændte hal.</p> <p>Ansøger har senere påklaget sagen til Naturklagenævnet men har trukket klagen tilbage.</p> <p>Den 17. november blev Plan- og Miljøudvalget orienteret om ansøgers klage til kommunen, som er indgivet på baggrund af, at kommunen i sin sagsfremstilling har fejlciteret amtet. Udvalget tog orienteringen til efterretning og besluttede ikke at genoptage sagen til behandling på det foreliggende grundlag.</p> <p>Der er nu fremsendt en ny ansøgning der er identisk med den tidligere ansøgning, bortset fra at ridehallen skal være 10m længere og at bygningerne er foreslået drejet 90 grader.</p> <p>Der søges nu om en samlet udvidelse på 1.687 m², ud over genopførelse af det nedbrændte bygning. Ejendommens samlede erhvervsareal er i dag 5.850 m². Det samlede areal ville således blive 7.537 m².</p> <p>I forhold til planlovens landzonebestemmelser er ridehaller ikke landbrugsdrift. Da halmladen blev godkendt af amtet, som på daværende tidspunkt var landzonemyndighed, har Frederiksborg Amt i tilladelsen anført: "Det er Frederiksborg Amts opfattelse, at yderligere udvidelse af rideskolen kun kan ske efter en nærmere planlægning af området".</p> <p>Teknisk Forvaltning kan ikke anbefale det ansøgte. Begrundelsen er som tidligere at ejendommen ved et evt. salg ville kunne overgå til andre former for erhverv, hvilket ville kunne give en helt uønsket form for trafik i området. Desuden ligger ejendommen højt og markant i landskabet, og bygningsmassen på ejendommen overgår allerede i dag, hvad der er sædvanligt på en landbrugsejendom. Forvaltningen anbefaler at halmladen skal genopføres vest for den interne nord/sydgående vej på ejendommen, af landskabelige hensyn i forhold til St. Rørbækvej.</p> <p>Hvis Plan- og Miljøudvalget beslutter, at der skal arbejdes videre med sagen, bør der i henhold til Amtets udtalelse udarbejdes en landzonelokalplan.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ansøgning af 15. november 2005. Forslag til placering af halmladen der skal genopføres.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At der ikke meddeles tilladelse til udvidelse ud over genopførelse af halmladen.

	2. At der stilles krav om at halmladen opføres vest for den interne nord/sydgående vej.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005:</p> <p>Annette Lauge Jensen tiltræder forvaltningens indstilling.</p> <p>Henning Romme (V), Stefan G. Rasmussen (C), Kurt Jensen (A) og Finn Vester (A) kan anbefale at der udarbejdes lokalplanforslag for den ansøgte udvidelse, dog således at halmladen placeres syd for dressurbanen.</p> <p>Bygherren anmodes om at udarbejde og finansiere projektlokalplan.</p>

Sag nr. 102	Centervej. Dispensation fra lokalplan 95 til ændret linieføring af vej
Journal nr.:	01.02.05P16/6402 - cnl
Sag fra:	Teknisk forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Ejeren af erhvervsområdet Centervej, har søgt dispensation fra lokalplan 95 til at ændre vejføringen, således at også 3. etape vil være vejforsynet. Tredje etape afventer et projekt for den kommende motorvej, idet denne vil beslægtede en del af arealet ud mod Frederikssundsvej.</p> <p>Den foreslåede ændring er ikke i modstrid med planens principper.</p> <p>Den ændrede vejføring vil sikre en let trafikafvikling internt i området, og en logisk husnummerering.</p> <p>Der er ikke foretaget naboorientering, men ejeren af området har påtaget sig at orientere de købere, han allerede har solgt grunde til.</p> <p>Teknisk Forvaltning kan således anbefale det ansøgte.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Tegningsbilag fra lokalplanen og tegning med forslag til vejudlæg.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget meddeler dispensation til det ansøgte.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

Sag nr. 103	Elverhøjen 1 - Dispensation for overskridelse af byggelinje
Journal nr.:	02.00G01/7457 - cl
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Byggeloven, lokalplan 56
Sagsfremstilling:	Teknisk Forvaltning har den 16. august 2005 modtaget ansøgning fra ejerne af Elverhøjen 1 om opførelse af en beboelsestilbygning på 31 m ² til nuværende enfamiliehus.

	<p>Projektet er ikke i overensstemmelse med bestemmelse i lokalplan 56, § 7, stk. 6, hvoraf det fremgår, at der er en byggelinje på ejendommen, som ikke må overskrides.</p> <p>Bygningen kan således kun opføres efter meddelelse af dispensation fra bestemmelsen i lokalplan 56.</p> <p>I forbindelse med afholdt naboorientering er der fremkommet to indsigelser mod byggeriet.</p> <p>Der findes en deklareret byggelinje langs Kildebakken for de yderste huse på Egebakken i deklaration af d. 10.12.1984. Formålet med denne bestemmelse i deklarationen er at sikre et tilplantet bælte uden bebyggelse mod vejen.</p> <p>Bestemmelsen er videreført i lokalplan 56, hvor byggelinjen er fastlagt udelukkende for ejendommen Elverhøjen 1, som ligger i forlængelse af husene på Egebakken.</p> <p>Teknisk Forvaltning har på den baggrund meddelt afslag på dispensationsansøgningen. Hvis der gives dispensation vil der være mulighed for præcedens for husene på Egebakken, hvor byggelinjen hidtil er respekteret.</p> <p>Ejerne af Elverhøjen 1 har i brev af den 29. oktober 2005 ønsket sagen udvalgsbehandlet, idet ovennævnte bestemmelse, ifølge ansøger, ikke er relevant i dag på grund af områdets nuværende beplantning og bebyggelse.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ansøgning med bilag samt luftfoto med lokalplangrænser indtegnet.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller: At der ikke meddeles dispensation fra bestemmelsen i lokalplan 56 vedrørende byggelinje for Elverhøjen 1, idet det nuværende beplantede bælte, som desuden er sikret i deklaration for nogle af husene på Egebakken, ønskes bevaret.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 104	Primulavej 10 - Generel tilladelse til inddragelse af garage til beboelse
Journal nr.:	02.00G01/7743 - cl
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Byggeloven
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har fra Karin Maribo, Primulavej 10 modtaget ansøgning om inddragelse af indbygget garage til beboelsesareal. Begrundelsen er, at det herved vil være muligt på en enkel måde, og uden at bebygge grunden yderligere, at forøge beboelsesarealet.</p> <p>En tilladelse til ovennævnte byggearbejde bør også give mulighed for andre ejendomme i bebyggelsen (rækkehusene på</p>

	<p>Violvej, Valmuevej, Bellisvej og Primulavej) til at udføre det samme.</p> <p>Det fremsendte projekt er ikke i overensstemmelse med 1) deklaration for bebyggelsen vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v., tinglyst den 09.09.1964, hvorefter der skal udbygges efter en godkendt bebyggelsesplan.</p> <p>Der er desuden tinglyst en deklaration den 26.05.1966 hvorefter ejendommen ikke må bebygges yderligere uden tilladelse fra Frederikssund Kommune.</p> <p>Der er allerede givet dispensationer fra ovennævnte deklaration, som gælder for Violvej, Valmuevej, Bellisvej og Primulavej, til opførelse af beboelsestilbygninger mod nord og syd.</p> <p>Der er afholdt naboorientering, hvorunder der er fremsendt 3 indsigelser, som vedrører at man foretrækker, at der er luft mellem boligerne samt at støjniveauet vil blive forhøjet, d.v.s. at der vil blive tale om en værdiforringelse af boligerne.</p> <p>Støjniveauet ved dette tiltag vurderes ikke at være kritisk sammenlignet med de nuværende forhold, når de relevante bestemmelser i Bygningsreglementet vedrørende lydisolering sikres opfyldt.</p> <p>Teknisk Forvaltning vil i forbindelse med en eventuel byggetilladelse stille krav om, at der bliver udført lydmålinger til sikring af overholdelse af bygningsreglementets krav om lydisolering mellem boliger.</p> <p>Der bør samtidig for hver bolig gives mulighed for at genetablere den nedlagte parkeringsplads i form af en carport på grunden.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Oversigtskort, naboorientering, bygningstegninger, tinglyst servitut og udskrift af skøde.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller:</p> <p>At der gives administrativ beføjelse til en generel dispensationsmulighed til at inddrage de integrerede garager til beboelse.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At det ansøgte imødekommes, 2. at der gives administrativ bemyndigelse til at give en generel dispensation til at inddrage de integrerede garager til beboelse indenfor deklarationens området.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>
Sag nr. 105	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	<p>1.</p> <p>Orientering om kontrakt om udførelse af miljøanalyser i 2006 09.00.00Ø54/7857 - wk</p> <p>Den femårige kontrakt om udførelse af miljøanalyser for de 19 kommuner i Frederiksborg Amt ophører pr. 31. december 2005.</p>

	<p>Kommunalreformen medfører, at det ikke er muligt at gennemføre et nyt fælleskommunalt EU-udbud med en flerårig kontraktperiode til ikrafttræden 1. januar 2006. De nuværende byråd har ikke kompetence til at indgå aftaler ud over 31. december 2006.</p> <p>For at sikre udførelsen af miljøanalyser for Frederikssund Kommune i 2006 har Teknisk Forvaltning indhentet tilbud fra det nuværende analyselaboratorium Eurofins Miljø A/S om 1-årig kontrakt.</p> <p>Eurofins tilbyder en forlængelse af de eksisterende kontraktbetingelser under uændrede vilkår, dog med en regulering af 2005 priserne med 3 %. Denne regulering dækker foruden almindelig prisstigning, de store prisstigninger på brændstof og dermed på prøvetagning og transport, også de forbedringer, der tilbydes ved en kontraktforlængelse.</p> <p>På baggrund af tilbudet indgås der kontrakt med Eurofins Miljø A/S om udførelse af kemiske og mikrobiologiske analyser for Frederikssund Kommune fra 1. januar 2006 til 31. december 2006. Omkostningerne finansieres af eksisterende driftsbevillinger.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005:</p> <p>Orienteringen taget til efterretning.</p>

Sag nr. 106	Eventuelt
Sagsfremstilling:	
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 15. december 2005:</p> <p>Intet.</p>