

FREDERIKSSUND KOMMUNE**UDSKRIFT****Plan og Miljøudvalget****Onsdag den 17. september 2003 kl. 13.00****i mødelokale Udvalgsværelset, Teknisk Forvaltning**

Mødedeltagere:	Finn Vester , Anette Lauge Jensen, Kurt Jensen, Jesper Thorup, Stefan G. Rasmussen.
Fraværende:	
Mødet slut:	Kl. 15.20
	Finn Vester (sign.) Kurt Jensen (sign.)
	Jesper Thorup (sign.) Anette Lauge Jensen (sign.)
	Stefan G. Rasmussen (sign.)

Indholdsfortegnelse**Åbent møde****Sag nr. 70**

Kommuneplantillæg nr. 16 om erhvervsområder**[Sag nr. 71](#)****Detailhandelsplanlægning****[Sag nr. 72](#)****Planlægning af erhvervsområde ved Våningstedgård****[Sag nr. 73](#)****Boligbyggeri på Ørumgård****[Sag nr. 74](#)****Betingelser for dispensation fra lokalplan nr 77 (Græse Bakkeby Nord) hvad angår delområde B5 og B6****[Sag nr. 75](#)****Græse Strandvej 2a**

ansøger om dispensation fra betingelserne for renovering og sammenbygning af stuehus og udhus

[Sag nr. 76](#)**Nedlæggelse af Det Grønne Råd****[Sag nr. 77](#)****Ombygning af eksisterende landbrugsbygning til 2 lejligheder – Sigerslevvestervej 13****[Sag nr. 78](#)****Forvaltningen orienterer****[Sag nr. 79](#)****Eventuelt**

Sag nr. 70	Kommuneplantillæg nr. 16 om erhvervsområder
Journal nr.:	01.02.00P16/3899 – gt
Sag fra:	-
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	Økonomiudvalget igangsatte i november 2002 udarbejdelsen af et kommuneplantillæg for eksisterende erhvervsområder. Formålet med kommuneplantillægget er:

	<ul style="list-style-type: none"> • At definere hvilke virksomhedstyper, som fremover kan etablere sig i kommunens erhvervsområder • At imødegå fremtidige miljøkonflikter mellem erhvervsområder og følsom anvendelse som eksempelvis boliger i naboområderne • At fastlægge retningslinjer for, hvor der kan etableres detailhandel med pladskrævende varegrupper. <p>Byrådet godkendte 11. marts 2003 et oplæg til målsætninger for udviklingen af erhvervsområderne og en række principielle spørgsmål til debat i forbindelse med Strategi 2003. Byrådet besluttede samtidig at afholde møder i tre af de eksisterende erhvervsområder.</p> <p>På baggrund af bl.a. kommentarerne på borgermøderne har forvaltningen udarbejdet et forslag til retningslinjer for det videre arbejde med et konkret forslag til kommuneplantillæg.</p>
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	"Notat om retningslinjer for kommuneplantillæg for eksisterende erhvervsområder" af 4. sep. 2003.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at udvalget overfor Økonomiudvalg og Byråd anbefaler retningslinjerne for det videre arbejde med kommuneplantillægget.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. september 2003: Indstillingen anbefales til Økonomiudvalg og Byråd.

Sag nr. 71	Detailhandelsplanlægning
Journal nr.:	01.02.00P16/3898 – gt
Sag fra:	Økonomiudvalget
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	Økonomiudvalget igangsatte i november 2002 udarbejdelsen af et kommuneplantillæg for detailhandel. Opgaven blev igangsat, fordi den nye planlov i 2002 ændrede på kompetencefordelingen mellem kommunerne og regionplanmyndigheden, så kompetencen til præcist at fastlægge, hvor butiksudviklingen kan finde sted flyttes til kommunerne. Detailhandelsplanlægningen er yderligere aktualiseret af konkrete byggeønsker og forespørgsler om etablering af nye butiksarealer samt af arbejdet med

	<p>erhvervspolitikken, hvor en indsats for at styrke detailhandelen er prioriteret højt.</p> <p>Byrådet besluttede 11. marts 2003 at engagere konsulentfirmaet ICP til at forestå en analyse af detailhandelen, som kan danne grundlag for det videre arbejde med detailhandelsplanlægningen. Analysearbejdet er nu afsluttet, og der foreligger fra ICP en rapport med en række anbefalinger til kommuneplantillægget og til en bredere indsats for styrkelse af detailhandelen.</p> <p>Teknisk Forvaltning opstiller med afsæt i rapportens anbefalinger i "Notat om retningslinjer for kommuneplantillæg om detailhandel" forslag og principielle spørgsmål til retningslinjerne for indholdet i kommuneplantillægget.</p> <p>Økonomiudvalget har endvidere godkendt en tidsplan for udarbejdelsen af kommuneplantillægget hvorefter Plan- og Miljøudvalget vil få forelagt et forslag til kommuneplantillæg til behandling på mødet 9. oktober 2003.</p> <p>I forbindelse med debatten om Strategi 2003 er indkommet et forslag om at åbne mulighed for etablering af butikker til pladskrævende varegrupper på en ubebygget grund i Industriområde Nord.</p> <p>Teknisk Forvaltning henviser i øvrigt til referat fra møde i Styregruppen om Erhvervspolitik den 18. august 2003 samt kommentarer til dette fra formanden for Erhvervsforeningen, jfr. Notat af 26. august 2003.</p>
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	<p>Detailhandelsanalyse – august 2003. Tidligere udsendt. Notat om retningslinjer for kommuneplantillæg om detailhandel – 6. august 2003. Tidligere udsendt. Referat fra Styregruppemøde 18. august 2003 samt kommentarer dertil, dateret 26. august 2003 ligger på sagen.</p> <p>Notat om butikker til arealkrævende varegrupper og om bymidteafgrænsningen – 4. sep. 2003.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 14. august 2003, sag nr. 60:</p> <p>Punkterne:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (afgrænsning af den centrale del af bymidten, hvor nye butikker kan placeres)

	<p>2. (fastsættelse af det maksimale butiksareal som følge af nybyggeri og omdannelse)</p> <p>3. (fastlæggelse af maksimale butiksstørrelser)</p> <p>og sidste pind af pkt. 4:</p> <p>4. (retningslinier for etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til boligområderne).</p> <p>I notat af 6. august 2003 blev tiltrådt</p> <p>Udvalget anbefaler, at der under første pind af 4 (pladskrævende varegrupper) arbejdes videre med model a.</p> <p>Økonomiudvalgets møde den 1. september 2003, sag nr. 195: Sagen sendes tilbage til Plan- og Miljøudvalget.</p>
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan og Miljøudvalget supplerende overfor Økonomiudvalg og Byråd anbefaler forvaltningens indstilling om butikker til arealkrævende varegrupper og om bymidteafgrænsningen i notat af 4. september 2003.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. september 2003:</p> <p>a. Forvaltningens indstilling vedrørende bymidteafgrænsning anbefales med tilføjelse om, at den nordlige del af delområde 4 (K-plantillæg 14) inddrages i bymidten med mulighed for butiksfacade mod den kommende rundkørsel.</p> <p>Udvalget forventer, at bymidten på sigt kan udvikle sig yderligere i den sydlige del af delområde 4 og i delområde 5 (K-plantillæg 14), men anbefaler ikke at plangrundlaget ændres p.t.</p> <p>b. Vedrørende pladskrævende udvalgsvarer anbefaler udvalget fortsat model a (jfr. udvalgets indstilling fra mødet den 14.08.03) med den præcisering,</p> <p>at planbestemmelserne for industriområde Nord opretholdes uændret, og at planbestemmelserne for området ved Kocksvej ændres, således at der ikke er mulighed for etablering af nye butikker for pladskrævende udvalgsvarer.</p>

Sag nr. 72	Planlægning af erhvervsområde ved Våningstedgård
Journal nr.:	01.02.00P16/4701 – gt

Sag fra:	-
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>B.B. Byggeindustri A/S har købt "Dumexgrunden" og beder kommunen om en afklaring af de planlægningsmæssige muligheder for udbygning af erhvervsområdet. Køberen kan indtil 15. okt. 2003 træde ud af handelen mod at betale en bod, "hvis der ikke inden da er tilstrækkelig klarhed over lokalplanens indhold."</p> <p>B.B. Byggeindustri ønsker at anvende arealet til et center som Holbæk Megacentrum, hvor der sælges særlig pladskrævende varegrupper – fortrinsvis med facade mod Strandvangen – samt i øvrigt almindeligt erhvervsbyggeri. Køberen oplyser, at man ønsker samme anvendelsesmuligheder som i Pedersholmparken – dog ønskes der mulighed for at etablere butikker på mere end 1.500 m², hvilket ifølge Planloven kræver en særlig tilladelse fra regionplanmyndigheden.</p> <p>Forvaltningen anbefaler i sagen om retningslinjer for kommuneplantillæg for erhvervsområder, at området kan anvendes til værksted, lettere industri og handel med arealkrævende varegrupper – d.v.s. virksomheder i klasse 1-3. Øvrige forslag til retningslinjer for kommuneplantillægget fremgår af notat om dette af 4. sep. 2003.</p> <p>Spørgsmålet om butikker på mere end 1.500 m² til arealkrævende varegrupper indgår i sagen om detailhandelsplanlægning.</p> <p>B.B. Byggeindustri ønsker lokalplanen for området opdelt i to, idet de store butikker ønskes placeres i den østlige del af området. Fordelen ved at dele lokalplanen op i to er, at lokalplanen med bestemmelser, som ikke kræver godkendelse fra HUR, kan udarbejdes uafhængigt af HUR's detailhandelsplanlægning.</p>
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	Henvises til bilag Notat om retningslinier sag nr. 70
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at udvalget overfor Økonomiudvalg og Byråd anbefaler, at lokalplanlægningen for området igangsættes på baggrund af beslutningerne om retningslinjer for kommuneplantillæg for erhvervsområder og om detailhandelsplanlægningen.

	<p>Forudsat der skal planlægges for store butiksenheder i den østlige del af området anbefaler forvaltningen endvidere, at udvalget overfor Økonomiudvalg og Byråd anbefaler:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det tilkendes gives overfor køberen, at kommunen vil arbejde aktivt for, at regionplantillægget for detailhandel åbner mulighed for store butiksenheder i området 2. at det overfor køberen understreges, at det er en forudsætning for vedtagelse af en lokalplan, der åbner mulighed for store butiksenheder, at dette er i overensstemmelse med regionplanlægningen, 3. at der udarbejdes to lokalplaner for området.
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalgets møde den 17. september 2003:</p> <p>Indstillingen anbefales til Økonomiudvalg og Byråd.</p>

Sag nr. 73	Boligbyggeri på Ørumgård
Journal nr.:	01.02.00P16/3393 – gt
Sag fra:	-
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Ejeren af Ørumgård har ved brev af 21. aug. 2002 på ny stillet forslag om, at ejendommen udlægges til byudviklingsområde i forbindelse med kommuneplanrevisionen.</p> <p>Byrådet har drøftet spørgsmålet i relation til Strategi 2003 og har i den forbindelse besluttet at undersøge mulighederne for at reducere miljøbelastningen af området og at udskyde den endelige stillingtagen til boligbyggeri på Ørumgård til den endelige vedtagelse af Strategien.</p> <p>Forvaltningen har udarbejdet et notat, som bl.a. redegør for forholdene i dag, mulighederne for at reducere miljøbelastningen samt de uafklarede forhold omkring placering af slammineraliseringsanlægget.</p>
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	"Notat om mulighederne for boligbyggeri på Ørumgård" af 4. sep. 2003
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at udvalget overfor Økonomiudvalg og Byråd anbefaler, at stillingtagen til, om en del af Ørumgård skal anvendes til boligformål, afventer

	den endelige beslutning om placering af slammineraliseringsanlægget.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. september 2003:</p> <p>Indstillingen anbefales med tilføjelse af, at afklaring tillige afventer reduktion af øvrige miljøbelastninger.</p>

Sag nr. 74	Betingelser for dispensation fra lokalplan nr 77 (Græse Bakkeby Nord) hvad angår delområde B5 og B6
Journal nr.:	01.02.05P25/4601 og 01.04P24/4521 – pf/aw
Sag fra:	-
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Plan- og Miljøudvalget vedtog på møde den 14. august 2003, at der ved behandling af bebyggelsesplaner for områderne B1, B5 og B6 principielt vil kunne dispenseres fra lokalplan nr. 77 til bl.a. følgende:</p> <p>At opføre mere end 14-16 boliger i B5 og mere end 10-12 boliger i B6 under forudsætning af</p> <ul style="list-style-type: none"> • at bebyggelsesprocenten ikke overskrider 40, • at der skal være plads til de fornødne parkeringspladser og friarealer på grunden • at bebyggelsen i øvrigt er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplan 77 samt • at hver bolig er på mindst 110 m2. <p>Den sidstnævnte forudsætning tilføjede Plan- og Miljøudvalget for i udbudsmaterialet for område B1 at sikre lokalplanens intension om større boliger i dette delområde.</p> <p>I lokalplanen er der ikke i forvejen bestemmelser om mindstestørrelser på boligerne, og planloven hjemler heller ikke mulighed for at pålægge en grundejer at bygge en bolig over en bestemt minimumsstørrelse.</p> <p>Kravet om lejlighedernes mindstestørrelse kan derfor kun håndhæves for delområde B1, hvis det indføres i kommunens udbudsbetingelser for området – således som byrådet allerede har besluttet sig for i mødet den 26. august 2003.</p> <p>Men lokalplanens indbyggede indirekte intension om "større" boliger i de lignende delområder B5 og B6 (som kommunen ikke ejer) kan med hjemmel i planloven generelt kun sikres indirekte gennem at begrænse muligheden for at</p>

	<p>udvide <i>antallet</i> af boliger ud over det i lokalplanen fastsatte maksimale boligantal.</p> <p>For delområde B5 og B6 vil der således kunne stilles betingelse om, at der skal opretholdes mulighed for, at hver bolig kan blive mindst 110 m², uden overskridelse af bebyggelsesprocenten på den enkelte grund.</p> <p>En sådan betingelse sikrer dog ikke, at boligerne nogensinde bliver bygget eller udvidet til 110 m². Og betingelsen sikrer heller ikke nødvendigvis, at dette kan lade sig gøre på en bygningsmæssigt / arkitektonisk fornuftig måde, med mindre bebyggelsesplanen for delområdet på forhånd udviser bygge- og eventuelle udvidelsesprincipper.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller, at kravet om, at hver bolig skal være på mindst 110 m² udgår som betingelse for en eventuel dispensation fra lokalplan 77 til forøgelse af boligantallet i delområde B5 og B6, og at Plan- og miljøudvalgets beslutning den 14. august 2003 vedrørende B5 og B6 ændres til,</p> <p>At der ved behandling af bebyggelsesplaner for områderne B5 og B6 principielt vil kunne dispenseres fra lokalplan nr. 77 til bl.a. følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at opføre mere end 14-16 boliger i B5 og mere end 10-12 boliger i B6 under forudsætning af <ul style="list-style-type: none"> • at bebyggelsesprocenten ikke overskrider 40, • at der skal være plads til de fornødne parkeringspladser og friarealer på grunden, • at bebyggelsen i øvrigt er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplan 77, samt • at en samlet bebyggelsesplan udviser, at der på hver grund i delområdet / for hver bolig opretholdes mulighed for, at hver bolig kan opføres som minimum 110 m² uden overskridelse af bebyggelsesprocenten. 1. at åbne mulighed for andre tagudformninger, hvor terrænforholdene gør det nødvendigt.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. september 2003:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

Sag nr. 75	Græse Strandvej 2a Ansøger om dispensation fra betingelserne for renovering og sammenbygning af stuehus og udhus
Journal nr.:	01.02.05P25/4598 – pf
Sag fra:	Plan- og Miljøudvalget den 14. august 2003 sag nr. 62
Lovgrundlag:	Planloven, naturbeskyttelsesloven
Sagsfremstilling:	<p>Svend Erik og Kirsten Kibernich har den 7.juli 2003 fremsendt ansøgning om tilladelse til ombygning/ sammenbygning af stuehus og udhus på ejendommen Græse Strandvej 2a.</p> <p>Plan- og Miljøudvalget vedtog herom den 14. august følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det meddeles ansøgeren, at udvalget er sindet at give dispensation til den ansøgte ombygning under forudsætning af, <ol style="list-style-type: none"> A. at der forinden fremsendes et revideret projekt i overensstemmelse med følgende retningslinier for ombygning, således at der opnås en harmonisk arkitektur og en forbedring af delområdets visuelle fremtræden: <ol style="list-style-type: none"> a. Facaderne revideres for at opnå bedre helhedsindtryk, herunder: <ol style="list-style-type: none"> b. Vindues/ dør- formater og opdeling udformes efter samlet koncept, så de ikke fremstår i diverse stilarter. Dette gælder også kvistene. c. Kvistenes taghældning samordnes indbyrdes og i forhold til hovedhuset. d. Der tilstræbes samme taghældning i begge fløje af hovedhuset. e. Kviste samt eventuelle tagvinduer skal samordnes med facadens vindues/ døropdeling, enten ved at flugt med disse eller på anden lignende vis. f. Balkon-gelænder ved kviste holdes i samlet stil, som harmonerer med vinduestyper m.v. g. Tegltag forudsættes udført med uglaserede tegl. B. at der ved en efterfølgende nabohøring ikke indkommer væsentlige indsigelser 1. at det videre meddeles ansøgeren, at udvalget under samme forudsætninger er sindet at anbefale, at Frederiksborg Amt meddeler dispensation fra Åbeskyttelseslinien til det ansøgte.

	<p>Forvaltningen arrangerede møde den 27. august 2003 med ejeren, hvorunder det fremgik, at spørgsmålet om glaserede tegl på taget er et kardinalpunkt for ejeren.</p> <p>Ejeren har herefter i brev af 6. september 2003, modtaget den 8. september 2003 anmodet udvalget om dispensation fra betingelsen om uglaserede tegl. Brevet vedlægges denne dagsorden.</p> <p>Forvaltningen bemærker, at byrådet med lokalplan nr. 77 for Græse Bakkeby Nord har taget stilling til tagmaterialer og –farver, og at Plan- og Miljøudvalgets beslutning i sagen den 14. august 2003 ses at være i overensstemmelse med lokalplan nr. 77. Beslutningen er således ikke fremmed for den helhedsvirkning, Byrådet søger at opnå i Græse Bakkeby generelt eller i det følsomme strandnære sydvestlige hjørne af bydelen, hvor Græse Strandvej 2A er beliggende.</p> <p>Udvalgets beslutning af 14. august 2003 ses derfor som en sikring af, at bebyggelsen i delområde E1 fremstår mindst muligt dominerende/ iøjnefaldende.</p> <p>Forvaltningen oplyser, at der i Græse Bakkeby Nord er opført huse med "sorte" uglaserede tagsten, der fremtræder fornemt uden at have de glaserede tagstens blanke overflade. Teglstenene kaldes "engoberede" og er en smule mere glatte end de mere traditionelle "blådæmpede" (sorte) tegltagsten.</p> <p>I øvrigt henvises til begrundelser anført i udvalgets dagsorden den 14. august 2003 sag nr. 62.</p>
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	Brev af 6. september 2003 fra Kirsten og Svend Erik Kibernich, bilagt grundejernes "Kommentar til beslutning og indstilling torsdag d. 14/8-03"
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller,</p> <p>at det meddeles ansøgeren, at ovennævnte betingelse "g" fastholdes med begrundelsen, at der findes andre "sorte" teglsten, nemlig den "engoberede" teglsten, der ses at imødekomme grundejerens forståelige ønske en flot præsentabel ejendom.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. september 2003:</p> <p>Finn Vester, Kurt Jensen og Anette Lauge Jensen tiltræder forvaltningens indstilling.</p>

	Stefan G. Rasmussen og Jesper Thorup frafalder kravet under pkt. g vedrørende uglaserede tegl, og kan således godkende glaserede tegl.
--	--

Sag nr. 76	Nedlæggelse af Det Grønne Råd
Journal nr.:	00.16GO1/4245 – vav/wk
Sag fra:	-
Lovgrundlag:	-
Sagsfremstilling:	<p>Ved møde 5. oktober 1999 godkendte Byrådet som en del af Agenda 21 arbejdet stiftelse af et grønt råd i Frederikssund Kommune sammensat af lokale foreninger og borgere. Det Grønne Råd blev etableret i november 1999.</p> <p>Ved møde i april 2003 oplyste repræsentanter fra Det Grønne Råd, at man udelukkende arbejder med naturbeskyttelsesinteresser, som ligeså godt eller bedre kan varetages af medlemsforeningerne. På den baggrund ville man indstille til den kommende generalforsamling at anbefale nedlæggelse af Grønt Råd.</p> <p>I brev dateret den 13. juli 2003 meddelte formanden Birthe Klinskov, at generalforsamlingen afholdt den 28. april 2003 besluttede at nedlægge Det Grønne Råd med stemmerne 4 for og 1 imod. I henhold til vedtægternes § 7 kan Rådet opløses såfremt et flertal af 2/3 af medlemmerne stemmer herfor ved en generalforsamling. Dette er opfyldt.</p> <p>Uforbrugte midler af tilskud til Rådets aktiviteter på kr. 3.580 er leveret tilbage til Frederikssund Kommune sammen med regnskaber og bilag. I henhold til vedtægternes § 7 tilfalder midlerne Frederikssund Kommune og skal anvendes til miljøfremmende formål.</p>
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	De tilbageleverede midler kr. 3.580 er indsat på Agenda 21 Aktivitetskontoen.
Bilag:	-
Indstilling:	Det indstilles, at Plan - og Miljøudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at tage til efterretning, at det Grønne Råd er nedlagt.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. september 2003:</p> <p>Indstillingen anbefales til Økonomiudvalg og Byråd.</p>

Sag nr. 77	Ombygning af eksisterende landbrugsbygning til 2 lejligheder – Sigerslevvestervej 13
Journal nr.:	01.03.03G01/4188 – br
Lovgrundlag:	Planloven, § 35, stk. 1
Sagsfremstilling:	<p>Efter en ansøgning dateret 1. april 2003 har forvaltningen den 27. juni 2003 meddelt ejeren, at der i bygninger der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan indrettes en bolig uden zonetilladelse, jf. planlovens § 37, stk. 1, på betingelse af, at boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,</p> <p style="padding-left: 40px;">at bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år,</p> <p>Vi meddelte endvidere, at enhver forøgelse af spildevandsmængderne vil medføre krav om ændring / udvidelse af spildevandsafløbet / nedsivningsanlægget.</p> <p>Teknisk Forvaltning modtog herefter den 12. juli 2003 en ansøgning om zonetilladelse til, at ombygge den eksisterende overflødige landbrugsbygning til to lejligheder, jf. Planlovens § 35, stk. 1.</p> <p>Ejendommen er et landbrug uden husdyrhold, med et jordtilliggende på 354.702 m², med et boligareal på 279 m² og med et erhvervsareal på 986 m².</p> <p>De to lejligheder, som har et areal på henholdsvis 48,5 m² og 44,50 m², tænkes indrettet i den eksisterende vestlige længe hvor karlekammeret tidligere har været beliggende.</p> <p>Vejledning om Landzoneadministration, Planlovens § 34 – 38 skriver:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hensigten med tilladelseskravet i Planlovens § 35, stk. 1 er, at sikre, at region- og kommuneplanlægningen ikke efterhånden gennemhulles af ved enkeltstående tilladelser der måske hver især kan synes rimelige og forsvarlige, men som samlet set kan være i strid med intensjonerne i den sammenfattende fysiske planlægning. • Der bør som hovedregel <i>ikke</i> meddeles landzonetilladelse til etablering af flere selvstændige helårsboliger i overflødiggjorte driftsbygninger i det åbne land. Dette vil være i strid med

	<p>landzonebestemmelsernes formål om at modvirke byspredning i det åbne land.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Af hensyn til landdistrikternes udviklingsmuligheder bør kommunalbestyrelsen dog være imødekommende over for at meddele tilladelse til indretning af et <i>begrænset antal</i> helårsboliger i overflødiggjorte driftsbygninger, når disse er beliggende i landsbyer som er afgrænset i kommuneplanen.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kopi af ansøgning og situationsplan
Indstilling:	Teknisk Forvaltningen indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at nægte zonetilladelse som ansøgt, med henvisning til ovennævnte bemærkninger fra "Vejledning om Landzoneadministration".
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. september 2003: Sagen udsat.

Sag nr. 78	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	<p>1.</p> <p>Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af ekstra bolig på ejendommen matr. nr. 3a, lille Rørbæk (Frydendal).</p> <p>01.04G01/4412 – pf/aw</p> <p>Efter ansøgning fra Frank og Leif Andersen besluttede Plan- og Miljøudvalget den 23.09.1998, at der skulle gives landzonetilladelse til opførelse af et ekstra enfamiliehus på ejendommen matr. nr.3a, Lille Rørbæk10, under forudsætning af, at bygningens placering og udformning blev tilpasset landsbymiljøet, herunder at placering og udformning skulle godkendes af forvaltningen.</p> <p>Efter forhandlinger med ansøgerne om bygningens placering og udformning, blev der den 26.06.2000 givet landzonetilladelse til opførelse af bygningen på en række betingelser, herunder bl.a. at bygningen, jf. byggelovens §10A, skulle kunne udstykkes til en separat ejendom, og at der skulle etableres en afskærmende beplantning langs det fremtidige skel mellem ejendommene. Der blev 08.12.00 givet byggetilladelse til opførelse af enfamiliehuset, som nu er opført.</p>

	<p>Ejeren af matr. 3a, Frydendal I/S ved Frank og Leif Andersen, har 20.08.2003 søgt om landzonetilladelse til udstykning af den del af ejendommen, hvorpå den nye bolig ligger. Udstykningen og den ønskede afgrænsningen af ejendommen er i overensstemmelse med forudsætningerne for den oprindelige landzonetilladelse. En del af den ligeledes forudsatte afgrænsende beplantning langs det fremtidige skel er endnu ikke etableret, men Frank og Leif Andersen har oplyst, at den vil blive plantet dette efterår.</p> <p>Da udstykningen ikke medfører nogen fysiske ændringer og ikke er i modstrid med planloven, regionplanen eller kommuneplanen, har Teknisk Forvaltning derfor givet landzonetilladelse til udstykning af ejendommen i princippet som vist på vedlagte kortbilag.</p> <p>Bilag: Oversigtskort med omtrentlig angivelse af udstykningen</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. september 2003:</p> <p>Til efterretning.</p>

Sag nr. 79	Eventuelt
Sagsfremstilling:	Intet.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. september 2003: