



Referat fra møde i Plan- og Udviklingsudvalget

Torsdag den 03. juni 2010 Kl. 16.00
i Sct. Michael, Slangerup

Mødedeltagere:

John Schmidt Andersen (V)

Guri Bjerregaard (A)

Kenneth Jensen (A)

Kirsten Weiland (A)

Lis Olsen (V)

Ole Søbæk (C)

Poul Henrik Hedeboe (F)

Indhold

Åben dagsorden

- Sag nr. 48* **Udarbejdelse af bidrag til budget 2011-2014**
- Sag nr. 49* **Ny By - udvikling af erhvervsområde Ny By**
- Sag nr. 50* **Jernbanegade 46, 3600 - ændring af skiltning - 285A Frederikssund
Bygrunde**
- Sag nr. 51* **Heimdalsvej 51, st 3600 - Skimmelsvamp i bolig - 16GV UDE SUNDBY**
- Sag nr. 52* **Hillerødvej 6 A 3550 - Skimmelsvamp i bolig - 2AA Jordhøj By**
- Sag nr. 53* **Tilbygning til carport på ejendom med deklarerede byggebegrænsninger.
Kignæsbakken 26**
- Sag nr. 54* **VVM-høring, ny fjordforbindelse ved Frederikssund**
- Sag nr. 55* **Meddelelser**
- Sag nr. 57* **Aftale om fortrinsret til husstande med 1 eller flere børn til udvalgte boliger.
Frederikssund Andels Boligforening.**

Lukket dagsorden

- Sag nr. 56* **Orientering om afslag/dispensationer til helårsbeboelse i sommerhus**

Sag nr. 48	Udarbejdelse af bidrag til budget 2011-2014
Journal nr.:	029018-2009
Lovgrundlag:	Lov om kommunernes styrelse kap. V.
Sagsfremstilling:	<p>På baggrund af tidsplanen for budgetlægningen skal fagudvalgene behandle forslag til driftsbudget, herunder eventuelle omprioriteringer inden for budgetrammerne i udvalgenes juni møder.</p> <p>Budgetlægningen for 2011-2014 blev startet ved et seminar for Byrådet den 19. maj 2010, hvor administrationen bl.a. redegjorde for det foreløbige regnskab for 2009 og de aktuelle forventninger til budgetgrundlaget for 2011.</p> <p>Udvalget skal behandle budgetforslaget og vurdere eventuelle omprioriteringer og omplaceringer inden for udvalgets budgetramme. Endvidere skal udvalget drøfte forslag til nødvendige anlægsinvesteringer.</p> <p>Forslag til servicetilpasninger forelægges på budgetseminaret for Byrådet 26.-27. august.</p>
Bevilling:	Ingen.
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Sagen danner grundlag for det videre arbejde med budget 2011-2014.
Indstilling:	<p>Budgetchefen indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget, at</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. udvalget drøfter administrativt forslag til budgetinitiativer, herunder eventuelle omprioriteringer inden for udvalgets ramme, 2. udvalget drøfter nødvendige anlægsinvesteringer inden for udvalgets ramme.
Tidligere beslutninger:	
Beslutninger:	<p>Udvalget drøftede det administrative forslag til budgetinitiativer og nødvendige anlægsinvesteringer.</p> <p>Kirsten Weiland (A) var fraværende.</p>

Sag nr. 49 **Ny By - udvikling af erhvervsområde Ny By**

Journal nr.: 000411-2007

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Der er meget lidt ledig erhvervsjord tilbage ved Frederikssund. Ny By rummer imidlertid store muligheder for erhvervsudvikling - både for produktionserhverv i den nordlige del af Ny By og for kontorarbejdspladser i Ny Bys kommende bymidte. Det er muligt at tage arealerne i Ny By i anvendelse efter nærmere kommune- og lokalplanlægning.

Med Topsils ønske om at etablere sig i Ny Bys nordlige del er der et aktuelt behov for at sætte udviklingen af Erhvervsområde Ny By (kommuneplanramme E 2.2) i Ny Bys nordlige del igang.

Igangsætning af udviklingen i Ny Bys nordlige del skal naturligvis koordineres med de overordnede økonomiske og planlægningsmæssige overvejelser vedrørende Ny By.

Frederikssund Kommune har i 2009 gennemført væsentlige jordkøb i Ny By, såvel i den kommende centrale bydel som i det kommende nordlige erhvervsområde.

Administrationen har via et revisions- og rådgivningsfirma fået foretaget beregninger over økonomien i udbygningen af nogle mulige første etaper af Ny By.

Økonomiberegningerne viser, at når den investering, der allerede er foretaget i jord, medregnes, og der budgetteres med midler til drift af et selskab, der skal sikre projektets fremdrift, så er der en god business case i udviklingen af den centrale del af Ny By, hvor kommunen ved en konservativ beregning henter investeringen hjem igen over en årrække og kan forrente investeringen attraktivt.

Likviditetsudfordringen er imidlertid - som man må forvente ved et sådant projekt - betragtelig. Administrationen forventer via en rådgiver at undersøge muligheder for at møde denne udfordring, herunder om det vil være muligt at inddrage en ekstern investor med lang horisont i udviklingen af den centrale del af Ny By - eksempelvis fonde med speciale i byudvikling eller pensionskasser. Undersøgelsen skal omfatte vurdering af, hvilken selskabsform et evt. samarbejde kan foregå i.

Den indledende dialog Frederikssund Kommune, Frederikssund Erhverv og rådgiveren har haft med forskellige aktører i markedet, viser at der er behov for snarest at tage stilling til evt. involvering af eksterne samarbejdspartnere, selskabsform mv., dels fordi sådanne samarbejdspartnere naturligt vil ønske at indtræde tidligt i processen, dels fordi det er ønskeligt, at

samarbejdspartnere bidrager til projektet med viden og visioner, og mulighederne herfor er bedst i projektets indledende faser.

Likviditetsudfordringen og muligheden for at forrente en investering er noget mindre ved udvikling af det nordlige erhvervsområde. Det er således i mindre grad nødvendigt med en finansiel partner ved udviklingen af dette område og også mindre attraktivt for en evt. investor. I lyset af dette og i lyset af behovet for erhvervsjord ved Frederikssund og det aktuelle ønske fra Topsil om lokalisering i det nordlige erhvervsområde i Ny By foreslår administrationen, at udviklingen af området sættes igang i kommunalt regi uden at afvente inddragelse af en evt. finansiel partner.

I forbindelse med etableringen af Topsil er det nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg (evt. med VVM) og en lokalplan.

Frederikssund Kommune modtog d. 30. juni 2006 4 forslag til helhedsplaner for Ny By, som skal danne grundlag for udarbejdelsen af én samlet helhedsplan. Helhedsplanen er tænkt som en vision for Ny By - en ikke-bindende beskrivelse af nogle overordnede principper, som successivt skal indarbejdes i den detaljerede kommune- og lokalplanlægning for byen. Sammenlægningsudvalget for Frederikssund, Jægerspris, Skibby og Slangerup Kommuner besluttede umiddelbart inden modtagelsen af helhedsplanforslagene i juni 2006 at sætte arbejdet med Ny By på stand-by, idet det på daværende tidspunkt ikke var økonomisk realistisk at igangsætte udbygningen af Ny By indenfor en kort horisont.

Med Topsils ønske om at etablere sig i Ny Bys nordlige område og kommunens opkøb af jord i området i 2009 er forudsætningerne ændret betydeligt.

Hensyn til en ekstern investors mulighed for at bidrage til helhedsplanlægningen med viden og visioner taler for, at der fortsat holdes mange muligheder åbne i helhedsplanlægningen, men af hensyn til sikringen af de planlægningsmæssige sammenhænge mellem Frederikssund By, det nordlige erhvervsområde og Ny Bys centrale dele anbefales det, at administrationen sideløbende med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg og lokalplan til Topsil udarbejder et forslag til principper for, hvordan det nordlige erhvervsområde på langt sigt kobles sammen med henholdsvis Frederikssund By og Ny By mht. vejstruktur, stistruktur, grønne områder mv.

Arbejdet med helhedsplanlægningen tages således op igen, men i begrænset omfang og med særligt fokus på erhvervsområdet.

Frederikssund Erhverv arbejder via projektet Copenhagen Cleantech Cluster på at tiltrække Clean-tech-virksomheder til erhvervsområdet i den nordlige del af Ny By. Topsil fremstiller silicium - som er en halvleder - i en meget ren form, som bl.a. kan anvendes til løsninger på stærkstrømsmarkedet og i elektronik. Topsil er en virksomhed som passer godt ind i ønsket om at etablere en clean-tech-klynge i Ny Bys nordlige erhvervsområde.

Administrationen forventer umiddelbart at arbejde videre med:

1. Færdiggørelse af økonomiberegningerne (konsulentarbejde).
2. Undersøgelse af muligheder for at samarbejde med en ekstern investor (konsulentarbejde).
3. Forberedelse af plangrundlag for etablering af Topsil i den nordlige del af Ny By. Så snart der foreligger et projekt (og evt. anmeldelse jf. VVM-reglerne) fra Topsil kan arbejdet med kommune- og lokalplanlægning målrettes.
4. Forberedelse af byggemodning af det nordlige erhvervsområde i Ny By (herunder evt. konsulentarbejder).
5. Ansættelse af en planlægger/projektleder til sikring af fremdrift i projektet.

Den gældende anlægsbevilling til erhvervsområdet i Ny By (konto 003023) har et restbeløb på ca. 22.969 kr. og kan ikke dække de nødvendige arbejder. Den gældende anlægsbevilling til boligområder i Ny By konto 002018 har et restbeløb på 888.850 kr. Administrationen foreslår, at der meddeles anlægsbevilling på 888.850 kr. til det videre arbejde med helhedsplanlægning, kommune- og lokalplanlægning, projektering og andre forberedelser af Ny Bys nordlige erhvervsområde mv. finansieret af afsat rådighedsbeløb i Budget 2010 på anlægsprojekt nr. 002018 Projektering Ny By - boligdel.

Administrationen arbejder med at opgøre skøn for udgifterne til den videre planlægning og byggemodning i Ny Bys nordlige erhvervsområde med henblik på indarbejdelse i budget 2011.

Bevilling:

Der søges meddelt anlægsbevilling på 888.850 kr. til det videre arbejde med helhedsplanlægning, kommune- og lokalplanlægning, projektering og andre forberedelser af Ny Bys nordlige erhvervsområde mv. finansieret af afsat rådighedsbeløb i Budget 2010 på anlægsprojekt nr. 002018 Projektering Ny By - boligdel. Skøn for udgifterne til videre planlægning og byggemodning i Ny Bys nordlige erhvervsområde forelægges i forbindelse med forberedelsen af budget 2011.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Budget og Analyse har ikke yderligere bemærkninger.

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller, at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalg og Byråd, at:

1. administrationen sideløbende udarbejder Kommuneplantillæg og lokalplan til Topsil samt forslag til principper for, hvordan det nordlige erhvervsområde på langt sigt kobles sammen med henholdsvis Frederikssund By og Ny By mht. vejstruktur, stistruktur, grønne områder mv.

2. der meddeles anlægsbevilling på 888.850 kr. til det videre arbejde med helhedsplanlægning, kommune- og lokalplanlægning, projektering og andre forberedelser af Ny Bys nordlige erhvervsområde mv. finansieret af afsat rådighedsbeløb i Budget 2010 på anlægsprojekt nr. 002018 Projektering Ny By - boligdel.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger: Anbefales.

Kirsten Weiland (A) var fraværende.

Sag nr. 50 **Jernbanegade 46, 3600 - ændring af skiltning - 285A Frederikssund Bygrunde**

Journal nr.: 009004-2010

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Byggeafdelingen har den 29. januar 2010 fra DSB Kommerciel - Marketing, Sølvgade 40, 1349 København K modtaget vedlagte ansøgning om tilladelse til at forøge skiltningen på de 2 portalbygninger ved indkørslen til Frederikssund Station.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 44 som i § 7, stk. 3 skriver at skiltning og reklamering, udover hvad der er nødvendig for tog- og busdrift, kun må foregå med Byrådets tilladelse.

Der ansøges om tilladelse til at opsætte nogle meget store reklameplakater på de 2 huse ved indkørslen til stationen. Administrationen finder at den viste skiltning virker meget dominerende, og helt overskygger den harmoniske stationsbebyggelse.

Der er i øjeblikket opsat 3 mindre plakater med en størrelse på ca. 80 x 120 cm i rammer, og placeret ca. 120 cm over terræn. Denne skiltning kan virke noget gammeldags og er i hvert fald vanskeligt synlig for kørende trafik, og gående skal ret tæt på.

Administrationen vil foreslå at der gives tilladelse til en mere moderne og tidssvarende skiltning, så det tillades at opsætte skilte på hver side af bygningerne med en størrelse så de dækker højst 50% af den enkelte side.

Bevilling: Ingen.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller over for Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. den ansøgte skiltning ikke kan godkendes i en udstrækning som vist,
2. det kan godkendes, at der skiltes med til en mere moderne og tidssvarende skiltning, så det tillades at opsætte skilte på hver side af bygningerne med en størrelse så de dækker højst 50% af den enkelte side.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger:

Indstillingen tiltrådt, med den bemærkning, at pkt. 2 formuleres således: det tillades, at opsætte ét rektangulært skilt på hver side af bygningerne med en størrelse, så de dækker højst 50% af den enkelte side.

Kirsten Weiland (A) var fraværende.

Bilag:

[Ansøgningen](#)

Sag nr. 51 **Heimdalsvej 51, st 3600 - Skimmelsvamp i bolig - 16GV UDE SUNDBY**

Journal nr.: 001061-2010

Lovgrundlag: Byfornyelsesloven.

Sagsfremstilling: Byggeafdelingen modtog den 11. januar 2010 en anmeldelse fra lejer om skimmelsvamp i boligen.

Boligen er på 126 m² og beliggende i en etageboligbebyggelse ejet af et alment boligselskab. Udlejningsboligerne er opført i 1971 og ombygget i 1983.

Undersøgelse

I januar 2010 blev boligen af Byggeafdelingen og kommunallægen undersøgt for skimmelsvamp. Byggeafdelingen kunne konstatere, at ydervæggene var meget fugtige og kolde med synlige tegn på skimmelsvamp. Kommunallægen meddelte, at der var behov for en gennemgribende undersøgelse af hele boligen og særligt et rum burde ikke anvendes til beboelse og skulle lukkes af fra den øvrige bolig.

På boligselskabets foranledning blev foretaget undersøgelse for skimmelsvamp, som i vedlagte bilag: *Rapport fra SSG A/S af 26. februar 2010* konkluderer, at der er massiv skimmelvækst i boligen, og at omfanget af skimmelsvamp gør lejligheden ubeboelig.

Byggeafdelingen vurderer på basis af ovennævnte, at boligen er ramt af skimmelsvamp i et omfang, der er sundhedsfarligt, og at boligen derfor bør kondemneres.

Økonomi

Kondemnering efter § 76 medfører ikke adgang til erstatning. Da lejemålet fortsat benyttes til beboelse, har lejeren ved kondemnering ret til genhusning efter § 61.

Partshøring

Boligselskabet er i form af partshøring blevet orienteret om, at sagen vil blive forelagt Plan- og Udviklingsudvalget med indstilling om, at boligen kondemneres. Boligselskabet meddeler derefter den 23. april 2010, at der har været kontakt med lejerne omkring mulige genhusningsløsninger, men at aftale ikke er opnået.

Renovering/ ophævelse af kondemnering

En evt. efterfølgende istandsættelse vil skulle ske efter de retningslinier, som er nævnt i rapporten. Rapporten alene er dog ikke tilstrækkelig, idet den bl.a. ikke beskriver kvalitetssikrings- og dokumentationsmetoder. Byggeafdelingen skønner endvidere, at der er behov for flere undersøgelser inden renoveringen.

I forbindelse med kondemnering skal ejeren indenfor en fastsat frist

fremsende forslag til istandsættelse af boligen.

Til brug for ophævelse af kondemneringen skal boligselskabet fremsende dokumentation for det udførte renoveringsprojekt.

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Der er ikke afsat budget til kommunens udgifter i forbindelse med byfornyelseslovens kap. 9 vedr. kondemnering. Evt. udgifter vil indgå i en kommende budgetopfølgning. / Budget og Analyse

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. boligen kondemneres og fraflyttes senest 1. september 2010,
2. frist for fremsættelse af forslag til istandsættelse sættes til 1. december 2010,
3. Byggeafdelingen bemyndiges til at ophæve kondemneringen.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger:

Indstillingen tiltrådt med den bemærkning, at fristen nævnt i pkt. 2 ændres til 1. oktober 2010.

Kirsten Weiland (A) var fraværende.

Bilag:

[Rapport om skimmelsvampundersøgelse af Heimdalsvej 51 st.
Generelle bemærkninger vedrørende kondemnering](#)

Sag nr. 52 Hillerødvej 6 A 3550 - Skimmelsvamp i bolig - 2AA Jordhøj By

Journal nr.: 016944-2009

Lovgrundlag: Byfornyelsesloven.

Sagsfremstilling: Byggeafdelingen modtog den 7. januar 2010 en anmeldelse fra daværende lejer om, at boligen var ramt af skimmelsvamp. Lejer fraflyttede boligen den 5. april 2010.

På ejendommen er et enfamiliehus på 90 m² fra 1956, som benyttes til privat udlejning.

Undersøgelse

Den 8. februar 2010 blev boligen undersøgt for skimmelsvamp. Det fremgår af *Rapport fra Bøgh & Helstrup af 15. februar 2010 (vedlagt)* og *Lægenotat af 30. marts 2010*, at omfanget af skimmelsvamp gør boligen ubeboelig.

Byggeafdelingen vurderer på basis af rapporten og den lægefaglige udtalelse, at boligen er ramt af skimmelsvamp i et omfang, der er sundhedsfarligt, og at boligen derfor bør kondemneres.

Økonomi

Kondemnering efter § 76 medfører ikke adgang til erstatning. Da lejemålet står tomt er der ingen krav om genhusning.

Partshøring

Ejer er blevet orienteret om, at Byggeafdelingen vil indstille overfor Plan- og Udviklingsudvalget, at boligen kondemneres. Ejer har den 26. april 2010 svaret, at de fejl og mangler, der nævnes i rapporten, vil blive udbedret, men at der efter ejers mening ikke er behov for tinglysning.

Renovering/ ophævelse af kondemnering

En evt. efterfølgende istandsættelse vil skulle ske efter de retningslinier, som er nævnt i rapporten. Rapporten alene er dog ikke tilstrækkelig, idet den bl.a. ikke beskriver kvalitetssikrings- og dokumentationsmetoder. Byggeafdelingen skønner endvidere, at der er behov for flere undersøgelser, inden iværksættelse af renoveringen.

I forbindelse med kondemnering skal ejeren indenfor en fastsat frist fremsende forslag til istandsættelse af boligen.

Til brug for aflysning af kondemneringen skal ejer enten:

- fremsende dokumentation for det udførte renoveringsprojekt
- eller søge om nedrivning (nedlæggelse af bolig) med eller uden genopførelse.

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Der er ikke afsat budget til kommunens udgifter i forbindelse med byfornyelseslovens kap. 9 vedr. kondemnering. Evt. udgifter vil indgå i en kommende budgetopfølgning. / Budget og Analyse

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. boligen kondemneres med forbud mod beboelse med øjeblikkelig virkning,
2. frist for fremsættelse af forslag til istandsættelse sættes til 1. december 2010,
3. Byggeafdelingen bemyndiges til at ophæve kondemneringen.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger:

Indstillingen tiltrådt.

Kirsten Weiland (A) var fraværende.

Bilag:

[*Rapport fra Bøgh og Helstrup af 15. februar 2010*](#)
[*Generelle bemærkninger vedrørende kondemnering*](#)

Sag nr. 53 **Tilbygning til carport på ejendom med deklarerede byggebegrænsninger. Kignæsbakken 26**

Journal nr.: 016815-2010

Lovgrundlag: Planlovens §§ 42 og 43, fredningslignende, bebyggelsesregulerende deklaration. Hertil henvisning til fortidsmindebeskyttelseszonen i Naturbeskyttelseslovens § 18.

Sagsfremstilling: Der skal tages stilling til, hvorvidt der kan dispenseres fra en fredningslignende, bebyggelsesregulerende deklaration til udvidelse af carport med udstilbygning på ejendommen 9bb Neder Dråby, Dråby, Kignæsbakken 26.

Ansøgning

Der søges om byggetilladelse til udvidelse af udhus/carport ved tilbygning på ca. 25 m². Bygningens samlede areal bliver med det ansøgte på 74 m².

Ejendommen ligger i sommerhusområde og er bebygget med et sommerhus på 140 m² og en overdækning på 40 m². Det samlede bebyggede areal bliver med den ansøgte tilbygning på 254 m².

Ejer har tilladelse til at bo på ejendommen hele året.

Nødvendige dispensationer

Ejendommen er pålagt en fredningslignende deklaration fra 1954, der bl.a. fastlægger grundstørrelser, byggefelter, beplantningsbælter og bebyggelsens omfang.

Ifølge deklarationen må det samlede bebyggede areal ikke overstige 130 m².

Det ansøgte kræver i øvrigt dispensation fra fortidsmindebeskyttelsesbestemmelsen i Naturbeskyttelseslovens § 18, idet carporten som ønskes udvidet er opført mindre end 100 m fra fortidsmindet Thyrashøj.

Fredningslignende deklaration

Deklarationen er "lokalplanlignende", og dens formål er:

" Ved udstykning.....søger man at bevare og, hvor det er muligt yderligere at understrege det stærkt bakkede areals landskabelige skønhed, således at det særprægede landskab, der i sig selv besidder store skønhedsværdier, bevares med udsigter til skov, fjord og øvrige omliggende landskaber og, at stedets fred og ro.....".

Til fremme af disse formål udlægges Kignæs dalen som offentligt tilgængeligt og fredet areal.....".

Administrationen har udarbejdet en summarisk undersøgelse af bygningsarealer og placeringer i forhold til deklARATIONEN fra 1954. Det konkluderes, at der har været sommerhuse og udlagt byggefeltet omkring højen før fortidsmindebestemmelsen blev indført i 1962. – Også tæt på højen.

I det store og hele viser gennemgangen, at bygningerne er placeret nogenlunde indenfor de i deklARATIONEN skitserede byggefeltet, med en enkelt undtagelse. Derimod synes de bebyggede arealer tilladt øget med tiden, således at de 130 m² overskrides.

Kignæsbakken 26 hører med sine ca. 229 m² til blandt ejendommene med de største bygningsarealer.

Fortidsmindebeskyttelsesbestemmelsen

Fortidsmindebeskyttelsesbestemmelsen omfatter alle synlige fortidsminder. Bestemmelsen er et generelt forbud mod at ændre tilstanden i beskyttelseszonen. Beskyttelseszonen er 100 meter, målt fra randen af højen. Bestemmelsen blev indført i Naturfredningsloven i 1962. Bestemmelsens formål er at sikre fortidsminder som landskabselementer, samt at sikre fundførende lag omkring fortidsminder. Bestemmelsen skal navnlig sikre indsynet til- og fra fortidsminder samt særlig værdifulde landskabelige sammenhænge omkring fortidsminder. Der er klageret på afgørelser efter fortidsmindebestemmelsen. Tilladelser annonceres i Lokalavisen.

Naturklagenævnets praksis er særdeles restriktiv, når det drejer sig om tiltag i første række til fortidsminder. Praksis nærmer sig den stramme praksis, der er for tiltag i strandbeskyttelseszone.

Her er der imidlertid tale om tiltag bag eksisterende bebyggelse, der ikke i nævneværdig grad påvirker højen og dens omgivelser.

Fortidsmindedispenstation til den eksisterende bebyggelse på ejendommen foreligger ikke, men udfærdiges i forbindelse med færdigbehandlingen af denne ansøgning.

Teknik-, Miljøudvalget og Erhvervsudvalget har 12. april 2010 truffet beslutning om afslag til dispensation fra fortidsmindebeskyttelsen på naboejendommen. Den ansøgte carport var her i første række til Thyras Høj.

Landskabet omkring Thyrashøj

Thyras Høj kroner et plateau i ca. 50 meters højde over havet. Der er vid udsigt over fjorden og det bakkede område med markant smeltevandsdal.

Sommerhuset på Kignæsbakken 26 ligger med fjordudsigt og i en afstand af 20-25 meter fra højen. Afstanden til carporten, der ønskes suppleret med yderligere udhusareal er ca. 50 meter.

Området har karakter af et spredt, bebygget naturområde, med en del

store træer, der visse steder slører det bakkede område og det kystnære landskab. Landskabskvaliteterne som "naturområde" fremgår bl.a. af den for området gældende deklaration.

Vurdering og anbefaling

Den summariske gennemgang af den sydligste del af sommerhusområdets bebyggelser viser, at det bebyggede areal på 229 m² hører til blandt de største i sommerhusområdet. Deklarationens tilladte 130 m² er overskredet med 100 m². Hertil er der tale om byggeri i fortidsmindebeskyttelseszone, der reelt indebærer et ændringsforbud, omend det ansøgte er i anden række til højen.

Udvidelsen kan således ikke anbefales. Tilladelse til meget store bebyggede arealer antages her at have en betydelig, præcedensskabende effekt. En sådan udvikling står i et modsætningsforhold til deklarationens formål om at bevare områdets landskabelige kvaliteteter og skønhed.

Bevilling:

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. der gives afslag til dispensation fra fredningslignende bebyggelsesregulerende deklaration fra 1954.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Indstillingen tiltrådt.

Kirsten Weiland (A) var fraværende.

Bilag:

[Fotobilag. Højomgivelserne ved Kignæsbakken 26](#)
[Kortbilag. Kignæsbakken 26](#)
[Bilag. Deklaration, udstykning 1954](#)

Sag nr. 54 **VVM-høring, ny fjordforbindelse ved Frederikssund**

Journal nr.: 015290-2008

Lovgrundlag: Planloven, Bekendtgørelse nr. 1116 af 13/9-2007 (om lokalplanlægning i forbindelse med vejanlæg mv.).

Sagsfremstilling: VVM-redegørelsen for Ny fjordforbindelse ved Frederikssund er sendt i offentlig høring i perioden 6. april til og med 25. juni 2010.

Frederikssund Kommunes høringssvar forberedes ved en særskilt behandling af henholdsvis de planlægningsmæssige forhold omkring forbindelsen i Plan- og Udviklingsudvalget og de miljømæssige forhold omkring forbindelsen i Teknik-, Miljø- og Erhvervsudvalget. Udkast til politisk høringssvar til Vejdirektoratet forelægges herefter Økonomiudvalget og Byrådet.

Den kommende fjordforbindelse er indarbejdet i landsplandirektivet "Fingerplan 2007". Af § 23 o, fremgår at den kommunale planlægning skal medtage arealreservation til en række mulige fremtidige, overordnede vejanlæg, herunder Ring 7, Tunnel/bro som krydser Roskilde Fjord med forbindelse til Frederikssundsmotorvejen og vejnettet i Hornsherred. Vejanlægget er ikke detaljeret fastlagt i landsplandirektivet, men er vist oversigtligt og principielt.

I kommuneplan 2009 er landsplanlægningen fulgt op i retningslinie 3.1.2, der lyder: "Der sikres jf. Fingerplan 2007 mulighed for etablering af en ny fjordforbindelse efter en af de principielle linieføringer som vist på kort 3.1.A" (der viser hhv. en nordlig og en sydlig forbindelse med tilslutningsanlæg i overensstemmelse med de løsninger, som er undersøgt i VVM'en). I kommuneplanens redegørelse konstateres det, at den nuværende bro er overbelastet af trafik og at Frederikssund Kommune lægger vægt på, at anlægsarbejderne kommer i gang så hurtigt som muligt.

Det forventes, at VVM-redegørelsen resulterer i en anlægslov for et af de undersøgte alternativer for den nye fjordforbindelse. Anlægsloven er den formelle beslutning, som afslutter VVM-proceduren omkring den nye fjordforbindelse. Anlægslove vedtages af Folketinget og giver normalt hjemmel for ekspropriationerne til statslige vejanlæg. Når der er vedtaget en anlægslov skal anlægsloven lægges til grund ved kommunernes lokalplanlægning. Selve gennemførelsen af vejanlægget kræver ikke lokalplanlægning.

Først ved detailprojekteringen vil det være klart i hvilket omfang vejanlægget overlapper eksisterende lokalplanlagte områder. Begrænsede overlap håndteres ved at lokalplanerne teknisk justeres til de nye matrikelgrænser, som følger af ekspropriationerne til vejanlægget.

Som hovedregel forventes flytninger af matrikelstel at berøre

de gældende lokalplaner i et så begrænset omfang, at det kan håndteres ved teknisk justering af lokalplangrænsen. Dog kan etablering af niveaufrie kryds på J.F Willumsensvej og de heraf affødte rampeanlæg evt. give matrikelændringer, som kan gøre det hensigtsmæssigt at gennemføre fornyet lokalplanlægning.

Det nye vejanlæg kan forventes at medføre byggelinier, som pålægges via servitutter.

Det er administrationens vurdering, at alle de i VVM'en beskrevne linieføringer er i overensstemmelse med den gældende nationale og kommunale planlægning.

Udover Byrådets generelle politiske hørings svar har Vejdirektoratet tilkendgivet ønske om en foreløbig tilkendegivelse og vurdering fra kommunen af nødvendige tilladelser og dispensationer inden for dennes myndighedsområde. Administrationen vil i et teknisk hørings svar gennemgå hvilke tekniske, natur- og miljømæssige eller planlægningsmæssige krav og vilkår ved valg af de enkelte løsninger, som administrationen allerede på nuværende tidspunkt kender og som kan supplere det statslige beslutningsgrundlag.

Bevilling:

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. udvalget konstaterer, at de i VVM'en fremlagte alternative linieføringer alle er i overensstemmelse med den gældende nationale og kommunale planlægning,
2. administrationen bemyndiges til at udarbejde et teknisk hørings svar vedrørende planlægningsmæssige forhold.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Indstillingen tiltrådt.

Kirsten Weiland (A) var fraværende.

Sag nr. 55 **Meddelelser**

Journal nr.: 001551-2010

Lovgrundlag:

- Sagsfremstilling:**
- Der skal tages stilling til eventuel ændring af mødedato eller mødetidspunkt for Plan- og Udviklingsudvalgets møde torsdag den 9. september 2010 kl. 16.00, idet der samme dag er Økonomiudvalgsmøde kl. 15.00.
 - Naturklagenævnsafgørelse, Agrovi Byggerådgivning på vegne af Bonderupvej 108. (1 bilag).

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Indstilling:

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger: Udvalget besluttede, at dets septembermøde afholdes d. 2. september 2010 kl. 16.00 i Slangerup og at der afholdes ekstraordinært udvalgsmøde d. 16. juni 2010 kl. 14.30 i Frederikssund.

Kirsten Weiland (A) var fraværende.

Bilag: [Naturklagenævnsafgørelse Bonderupvej 108](#)

Sag nr. 57 **Aftale om fortrinsret til husstande med 1 eller flere børn til udvalgte boliger. Frederikssund Andels Boligforening.**

Journal nr.: 018037-2010

Lovgrundlag: Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger § 4 og § 40.

Sagsfremstilling: Pr. 1. januar 2010 er bekendtgørelse om udlejning af almene boliger ændret, og reglerne om fortrinsret til husstande med 1 eller flere børn til boliger med 3 eller flere beboelsesrum bortfalder pr. 1. juni 2010.

Der er i udlejningsbekendtgørelsen imidlertid hjemlet mulighed for, at en boligorganisation og kommunen kan *aftale*, at husstande med 1 eller flere børn har fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.

Frederikssund Kommune har den 21. maj 2010 modtaget en anmodning fra Frederikssund Andels Boligforening (FAB) om indgåelse af en aftale, der giver fortrinsret til børnefamilier til visse udvalgte boliger.

FAB har tilkendegivet, at der på trods af ændringen af bekendtgørelsen stadig er behov for at forbeholde visse gode, billige og velbeliggende familieboliger til familier med 1 eller flere børn.

Aftalen ønskes at gælde for udvalgte boliger med henholdsvis 4 og 5 beboelsesrum i følgende afdelinger:

Afdeling	Antal boliger	Type
Nørresvinget 10-16	28	4-rums
Falkenborgvej 8-26	59	4-rums
Kocksvej 15	10	4-rums
Lundeparken	10	4-rums
Maglehøjparken	6	5-rums
Heimdalsvej 11-49	20	5-rums
	I alt	
	133	

FAB råder samlet over 963 boliger fordelt på 13 afdelinger.

FAB har oplyst, at de udvalgte boliger er beliggende i afdelinger med store friarealer og gode legemuligheder. De udvalgte 5-rums boliger har alle have.

Administrationen anbefaler, at der indgås aftale med FAB om fortrinsret til husstande med 1 eller flere børn til de udvalgte boliger.

Det anbefales, at aftalen gælder i 4 år fra 1. juni 2010 og herefter tages op til revision. Er parterne enige om det, kan aftalen revideres inden udløbet af 4-årsperioden. Det anbefales desuden, at der stilles krav om, at FAB årligt indsender en rapportering over udlejningssituationen til kommunen, samt at der mindst hver 4. år

fremsendes en evaluering af ordningen.

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Sekretariatschefen anbefaler, at Plan- og Udviklingsudvalget indstiller til Økonomiudvalget at:

1. administrationen bemyndiges til indenfor de i sagsfremstillingen nævnte rammer at indgå aftale med Frederikssund Andels Boligforening, herunder foretage revision, justeringer samt eventuelle forlængelser af aftalen.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger:

Anbefales med den bemærkning, at der gerne ses tilsvarende aftaler med andre boligselskaber.

Kirsten Weiland (A) var fraværende.

Møde i Plan- og Udviklingsudvalget Torsdag den 03. juni 2010. Mødet sluttede kl. 18.00

Kirsten Weiland

Guri Bjerregaard

Lis Olsen

Poul Henrik Hedeboe

John Schmidt Andersen

Kenneth Jensen

Ole Søbæk