

**FREDERIKSSUND KOMMUNE**  
**PLAN- OG MILJØUDVALG**

OBS:tidspunktet:

Dagsorden for møde i  
PLAN- OG MILJØUDVALGET  
tirsdag den 26.februar 1991 kl. 14.30  
i udvalgsværelset på teknisk forvaltning  
Islebjerggård, Heimdalsvej 6.

Borgmester Jørgen Christiansen og formanden for teknisk udvalg Sv.Å.Petersen indbydes til at deltage i behandling af sagerne nr. 11 og 12.

Mødet påbegyndt: Kl. 14<sup>30</sup>

Mødet hævet:

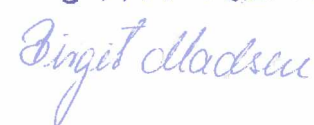
Fraværende: Gert Henriksen

Endvidere deltog: Jørgen Christiansen, Erik Moses og Sv. Å. Petersen

Udvalgsmedlemmernes underskrift:

  
Johannes Errild

  
Martin Dreier

  
Birgit Madsen

  
Morten Andersen

  
Gert Henriksen

Plan-og miljøudvalgets møde den 25.februar 1991

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Generelle sager:

-

Miljø sager:

-

Plansager:

Sag nr.9

OL/rk - j.nr.01.01.02..P17/107

Forslag til regionplantillæg 2 for værdifulde landskaber i Frederiksborg Amt.

Sag nr.10

OL/rk - j.nr.01.02.P16/13

Forslag til lokalplan nr.13 for Græse landsby.

Sag nr.11

OL/rk - j.nr.01.02.02.P21/1008

Kommune-og sektorplanlægning, erhverv.

Sag nr.12

OL/rk - j.nr.01.02.P15/929

Udarbejdelse af lokalplan for erhvervsområde E 1.3 Ventevej.

Byggesager:

-

Diverse

Sag nr.13

Sager afgjort af formand og forvaltning.

Sag nr.14

Eventuelt.

Plan-og miljøudvalgets møde den 25.februar 1991

## SAGSFORTEGNELSE

### Generelle sager:

-

### Miljøsaager:

-

### Plansaager:

Sag nr.9  
Forslag til regionplantillæg 2 for værdifulde landskaber i  
Frederiksborg Amt.

Sag nr.10  
Forslag til lokalplan nr.13 for Græse landsby.

Sag nr.11  
Kommune-og sektorplanlægning, erhverv.

Sag nr.12  
Udarbejdelse af lokalplan for erhvervsområde E 1.3 Ventevej.

### Byggesaager:

-

### Diverse

./.  
Sag nr.13  
Sager afgjort af formand og forvaltning.

Sag nr.14  
Eventuelt.

PMU - møde, den 26. februar 1991

Sag nr. 9

OL/rk

J. nr. 01.01.02 P17/107

Forslag til regionplantillæg 2 for værdifulde landskaber i Frederiksborg amt.

Frederiksborg Amtsråd besluttede den 10. januar 1991 at offentliggøre et tillæg til den gældende Regionplan 1989.

Formålet med forslaget er at udpege særligt værdifulde landskaber i amtet og fastlægge regionplanmæssige retningslinier med henblik på at beskytte de landskabelige værdier.

Forslaget er fremlagt offentligt i 16 uger fra den 4. februar 1991 til den 27. maj 1991.

Forslaget udpeger kendte værdifulde landskaber i Frederikssund. Som noget nyt udpeger forslaget også værdifulde landskaber, der er omfattet af kommunens byudviklingsinteresser. Der er tale om friarealer ved Klinten, Strandvangen, Kalvøen og Gyllensten (Sydbyen). Endvidere er hele kyststrækningen gennem byen indbefattet havnearealerne udpeget som værdifulde landskaber.

Der er tale om områder, der indgår i kommunens kommuneplanlægning, og områder, der reguleres gennem lov om kommuneplanlægning.

Set udfra de erfaringer, kommunen har med den regionale sektorplanlægning, findes det meget betænkeligt, at arealer inden for kommuneplanens rammer omfattes af regionplantillægget.

Regionplantillæg med kort vil blive gennemgået på mødet.

**Indstilling.**

Det indstilles, at udvalget anbefaler byrådet at fremsende en indsigelse, hvori det anføres, at man ikke ønsker områder, der er omfattet af den gældende kommuneplan og områder, hvor man har byudviklingsinteresser, omfattet af regionplantillægget.

Endvidere ønsker man præciseret hvilke bindinger, det pågældende regionplantillæg vil lægge på den kommunale planlægning.

**PMU's beslutning:**

Tiltrædt, idet  
Formanden bemyndiges sammen med  
forvaltningen at fremsende indsigelses-  
forslag til byrådet.

PMU-møde, den 26. februar 1991.

Sag nr.10  
OL/RK  
J. nr. 01.02 P16/13

Forslag til lokalplan nr. 13 for Græse landsby.

Tidligere sag PMU den 25. juni 1990.

Forslag til lokalplan nr. 13 har tidligere været offentlig og fremlagt i perioden fra den 30. april 1986 til den 25. juni 1986. Forud for lokalplanen afholdtes borgermøde den 16. oktober 1985 i Græse Gl. skole vedrørende planlægningen i Græse.

Under offentlighedsfasen indkom der 14 indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslaget. Landbrugsministeriet og Helsingør Stiftøvrighed gjorde indsigelse efter kommuneplanlovens § 26, hvilket betød, at byrådet ikke kunne vedtage planen endeligt, før der blev opnået enighed mellem parterne, eller sagen indbragt for miljøministeren.

Byrådet vedtog den 14. august 1990 at genfremlægge forslag til lokalplan nr. 13 fra den 28. august til den 23. oktober.

Det fremlagte lokalplanforslag blev bearbejdet i forhold til de indkomne indsigelser fra 1986. Der er i planforslaget taget højde for landbrugsministeriets og Helsingør Stiftøvrigheds indsigelser.

Den 2. april 1990 afholdtes et møde, hvor formanden for teknisk udvalg deltog med Græse-Sigerslevvester beboerforening, og lokalplanforslaget blev drøftet, og beboerforeningen fremførte, at man i store træk er enige i lokalplanforslaget, der var bemærkninger til de byggerulerende bestemmelser.

Under offentlighedsfasen indkom følgende bemærkninger/indsigelser til lokalplanen:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 22. august 1990    | Brandinspektør<br>genfremsender bemærkninger af den 27. juli 1988 til forslag til renovering af arealet omkring Græse Gadekær.  |
| 20. september 1990 | Frederiksborg Amt meddeler, at man ikke har bemærkninger til det fremsendte forslag.  |
| 15. oktober 1990   | HT meddeler, at man ønsker at blive inddraget så tidligt som muligt, såfremt der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Græse Bygade og Græse Skolevej.  |
| 19. oktober 1990   | Græse-Sigerslevvester beboerforening v/Otto Andersen fremsender følgende:<br>- ønsker bygningshøjden nedsat fra 7 m til 6,5m<br>- ønsker bestemmelse vedrørende antenneanlæg ændret<br>- ønsker tilføjet at beboelsesbygninger kan opføres med vinkel<br>- ønsker tilføjet, at bygninger også kan fremtræde i gule sten. Lokalplanen åbner mulighed for røde. |
| 22. oktober 1990   | Bevaringsudvalget v/<br>Bevaringsudvalget finder, at planen kan blive et udmærket administrationsgrundlag til sikring af Græse Landsby.<br>Udvalget finder, at det er vigtigt, at det er de   |

"rigtige" materialer, der foreslåes af hensyn til det samlede bybillede. Udvalget pegede på, at der bør foretages en uddybende registrering, udvalget medsender 3 kort, der viser en registrering af de aktuelle forhold.

Endvidere henvises til bevaringsudvalgets bemærkninger fra 1986.

22. oktober 1990

Danmarks Naturfredningsforening v/  
Naturfredningens lokalkomite henviser til bevaringsudvalgets bemærkninger til bilag vedrørende miljøstøttende og bevaringsværdige bygninger fra 1986.

Endvidere bemærker Naturfredningsforeningen, at man er betænkelig ved en for specifik styring med hensyn til materialevalg f.eks. tagmaterialer, udvalget mener det bør vurderes individuelt og i samarbejde med fagfolk indenfor miljø- og bygningsbevaring.

23. oktober 1990

Fremsendte en gruppe beboere en anmodning om afholdelse af et beboermøde.

Efter udløbet af offentlighedsfasen blev der på baggrund af anmodningen fra beboerne i Græse afholdt et borgermøde den 28. november i Græse Gl. Skole.

På baggrund af mødet den 28. november fremkom der kommentarer fra Beboerforeningen for Græse-Sigerslevvester og den nystiftede grundejerforening.

Beboerforeningen for Græse, Sigerslevvester meddelte, at man ønskede indsigelsen af den 19. oktober behandlet.

Den 15. februar 1991 Græse landsby Grundejerforening v/

Grundejerforeningen fremsender en række kommentarer/indsigelser indsigelser til lokalplanforslaget.

- ønsker indføjet i redegørelsen til lokalplanen, at lokalplanens område hører til Åbjergskolens distrikt.
- ønsker §4 udbygget med, at ingen grund i områderne B.1. - B.2 - B.3 og B4 må udstykkes med mindre størrelse end 700 m.
- § 5.2 vedrørende hastighedsdæmpende foranstaltninger tilføjes "efter nærmere aftale med beboerne/Grundejerforeningen for Græse landsby".
- § 6.2 vedrørende antenneanlæg udelades helt: Påpeger, at det er foreningens opfattelse, at den enkelte må have lov til at opstille egen antenne uden at skulle spørge kommunen.
- § 7.2,2 Det er foreningens opfattelse, at det vil virke skæmmende med huse som udført som længehuse på det område, der er afsat til bebyggelse (kommunens areal).
- § 8.5 Ønsker, at der ved udskiftning af tage kan anvendes materialer efter eget valg, med anbefaling af tegl, eternitplader eller decraplader.
- § 8.3 vedrørende carporte, ønsker "tag pap-

dækning" udeladt.

- Skiltning, foreningen ønsker bestemmelsen i § 8.1 ændret - til "Opsætning af skilte på håndværksvirksomheders bygninger og bygninger med liberalt erhverv skal holdes i en størrelse, der ikke skæmmer de omkring liggende omgivelser".

- § 9.2 Vedrørende hegn ønskes formuleret som hegn mod offentlig vej skal etableres som levende hegn eller træstakit. Hegn mellem bebyggelsene kan etableres som levende hegn eller træstakit, murværk eller fletheqn efter naboers indbyrdes aftale.

- § 10.1 Vedrørende beplantningen, hegn, stendiger og belægninger, der ikke må fjernes uden byrådets tilladelse. Påpeger at disse ikke vil kunne kræves bevares, mener at det beror på den enkelte grundejers vurdering.

### Indstilling.

Det indstilles, at det anbefales byrådet at godkende lokalplanen endeligt med følgende bemærkninger/ændringer:

Grundejerforeningen ønsker om angivelse af skoledistrikt i redegørelsen efterkommes ikke, fordi planlægning af skoledistrikter ikke foretages gennem lokalplanlægning.

En oplysning om, hvilket skoledistrikt Græse landsby nu er tilknyttet, kan skabe en forventning om, at den tilknytning kan bibeholdes, hvilket kan give problemer, såfremt man ønsker at ændre på skoledistrikterne.

Grundejerforeningens ønske om tilføjelse af, at ingen grund i områderne B.1 og B.2 må udstykkes med mindre størrelse end 700 m, imødekommes.

Vedrørende HT's og grundejerforeningens ønsker om at blive hørt ved etableringen af trafikdæmpende foranstaltninger jvf. § 5.2.

Det oplyses, HT og Grundejerforeningen, at bestemmelsen ikke betyder at foranstaltningerne udføres, og såfremt de kommer til udførelse vil alle berørte parter blive orienteret.

Grundejerforeningens ønske om ændring af § 6.2 vedrørende fællesantenneanlæg imødekommes ikke. Den anvendte bestemmelse er en generel bestemmelse, der er anvendt andre steder i kommunen, hvor der er udarbejdet lokalplaner.

Beboerforeningens og Grundejerforeningens ønsker om lempelse af bestemmelsen vedrørende længehuse imødekommes således.

Det indføres i teksten, at der kan udføres tilbygninger, således at man får en vinkelbygning, hvor karakteren af længehuset bevares.

Beboerforeningens ønske om nedsættelse af den

største bygningshøjde fra 7 m til 6,5 m imødekommes.

Beboerforeningens ønsker om at ydervægge også skal kunne fremtræde i gule mursten imødekommes.

§ 8.2 ændres som følger: "Beboelsesbygningens ydervægge skal opføres i mursten, der kan vandskures eller pudses og ved overfladebehandling kalkning eller lignende kan fremtræde i farverne hvid, gul eller rød.

Grundejerforeningens ønske om fjernelse af bestemmelsen og tappapdækning § 8.3 foreslås taget delvis tilfølg.

Der tilføjes til § 8.3, ved synlige tapfalter, skal tagdækning udføres i tagdækningsmaterialer svarende til hovedbygningen eller materialerne tagpap eller bølgeeternit i farverne grå, sort.

Forslag og indsigelser vedrørende tagdækningsmaterialer foreslås ikke mødekommet, fordi en for åben formulering, der giver mulighed for et frit valg af tagmaterialer vil stride mod lokalplanens bevaringsintuitioner.

Vedrørende tagdækningsmaterialer foreslås det at § 8.5 formuleres som følger: "Tage skal dækkes med tegltagsten eller oprindelige tagdækningsmaterialer. Ved udskiftning af stråtage anvendes korte bølgeeternitplader i farverne grå eller sort.

Grundejerforeningens forslag vedrørende ændring af § 9.2 om hegn imødekommes for så vidt den del af foreningens forslag, der vedrører hegn mod offentlig vej og sti.

Grundejerforeningens betragtninger vedrørende hegn, stendiger og belægning tages ikke til efterretning.

Det er sigtet med denne bestemmelse af få mulighed for at få en dialog med grundejerne før der foretages væsentlige indgreb.

Vedrørende henvendelserne fra Bevaringsudvalget og Naturfredningsforeningen om ajourføringen af kortbilagene er disse rettet til i overensstemmelse med de modtagne oplysninger.

#### PMU's beslutning:

x) For 3. side af afsnit: "Øvrige indsigelser imødekommes ikke".

Indstillingen til råd.



PMU-møde, den 26. februar 1991

Sag nr.11  
OL/rk  
J. nr. 01.02.02 P21/1008

Kommune- og Sektorplanlægning, Erhverv.

Tidligere sag: PMU nr. 4, 1991

Forvaltningen forelagde på PMU-mødet den 4. februar 1991 et notat, der indeholdt et oplæg til en erhvervsstrategi og en beskrivelse af kommunens udlagte og planlagte erhvervsarealer samt et oplæg til kategorisering af erhvervsområderne.

Notatet blev taget til efterretning, og det blev besluttet, at udarbejdelsen af en lokalplan for Stenhøjgård påbegyndes, og sagen genoptages på næste møde.

Forvaltningen har udarbejdet følgende forslag til strategi for planlægning for erhvervsområderne:

Erhvervsområderne E. 1.2, Øglekærgård og E 1.4 Frederikssundsvej - Ågade fastholdes som arealudlæg med 1. prioritet overfor Amtet.

Indtil det er klarlagt, om erhvervsområderne E 1.2 og E 1.4 udlægges, skal det sikres, at kommunen kan disponere over arealer gennem aftale med ejerne af erhvervsområderne E. 2.4 Dybendal og E. 4.6 Våningstedgård eller gennem planlægning for E 1.5 Stenhøjgård og E 4.7 Pedersholm.

**Indstilling.**

Forslag til strategi for planlægning for erhvervsområder godkendes.

**PMU's beslutning:**

- Betegnelsen "forurenende virksomheder" ønskes ændret til "miljøbelastende" eller "påvirkende af områderne"
- Området fra Hæder Toppø og Toppil ønskes ikke udlagt som et kategori 5-6-område, men et lavere kategori-område op mod boligområdet.
- Gjælden skal ønskes medtaget i notatet, herefter godkendes notatet.

PMU-møde, den 26. februar 1991

Sag nr. 12

OL/rk

J. nr. 01.02 P15/929

Udarbejdelse af lokalplan for erhvervsområde E 1.3 Ventevej.

K.K.S. Entreprise A/S fremsendte den 21. januar 1991 købstilbud og forslag til bebyggelse for kommunens erhvervsområde E 1.3 ved Ventevej.

Forslaget til bebyggelse, der er udarbejdet af arkitektfirmaet Mangor & Nagel, indeholder 12 punkthuse med et samlet bruttoetageareal på 12000 m<sup>2</sup>.

Det er en forudsætning for gennemførelsen af handelen og opførelsen af bebyggelsen, at der udarbejdes en lokalplan for området.

Det fremsendte forslag er i store træk i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Gennemførelsen af bebyggelsen vil betyde at delområde E 1.3 udvides eller bebyggelsesprocenten hæves fra 40 til 47.

Forslag til bebyggelse af erhvervsområde E 1.3 gennemgås på mødet.

**Indstilling.**

Det indstilles, at såfremt byrådet beslutter at sælge af erhvervsområde E 1.3 Ventevej til K.K.S. Entreprise udarbejdes der lokalplan for området. Det giver mulighed for at opføre det af arkitektfirmaet Mangor & Nagel udarbejdede forslag til bebyggelse, hvilket medfører, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, så bebyggelsesprocenten kan hæves til 47 i forhold til 40, som angivet i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

**PMU's beslutning:**

Tiltrådt, idet udvalget i princippet tilkendegiver, at vi er indstillet på at udarbejde lokalplan på E.1.3. lokalplanen skal spænde videre ud over Stenhøjgård og Grøntien for at skabe fornøden adgangsvej. Træksættelse af lokalplanarbejdet afventer teknisk udvalg forhandling om overtagelsesbeløbet.

---

Sag nr. 13 : Formandsafgørelser : Taget til efterretning.

Sag nr. 14 : Evt. : På kommende møde ønskes oplagt "pavillonbyggeri" som et selvstændigt punkt.