

FREDERIKSSUND KOMMUNE**UDSKRIFT****Plan og Miljøudvalget****Torsdag den 21. april 2005 kl. 14.00****i mødelokale udvalgsværelst**

Mødedeltagere:	Anette Lauge Jensen , Finn Vester, Kurt Jensen, Henning Romme, Stefan G. Rasmussen.
Fraværende:	
Mødet slut:	15.15
	Anette Lauge Jensen (sign.) Finn Vester (sign.)
	Kurt Jensen (sign.) Henning Romme (sign.)
	Stefan G. Rasmussen (sign.)

Indholdsfortegnelse**Åbent møde****[Sag nr. 40](#)**

Opfølgning af miljøkortlægning for byomdannelsesområdet

[Sag nr. 41](#)

Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for et område mellem A.C. Hansensvej og Lærkevej

[Sag nr. 42](#)

Lokalplangrundlag for placering af demensboliger ved Østergården

[Sag nr. 43](#)

Ansøgning om tilladelse til opførelse af kontorhotel på ejendommen Roskildevej 156

[Sag nr. 44](#)

Byvej 63, opførelse af 3 rækkehuse

[Sag nr. 45](#)

Syrøvej 2. Dispensation for grundstørrelse ved udstykning til dobbelthus

[Sag nr. 46](#)

Sammenlægning af to lejligheder til én Kalvøvej 4 D1 og 4 D2, matr. nr. 176 Frederikssund Bygrunde

Sag nr. 47

Areal i skelbræmmen – dobbelt carport

Sag nr. 48

Dispensation til anvendelse af kælderrum til bolig midlertidig - Vibevej 4

Sag nr. 49

Eventuelt

Sag nr. 40	Opfølgning af miljøkortlægning for byomdannelsesområdet
Journal nr.:	01.11.00G01/5851 - aw
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven, Miljøloven
Sagsfremstilling:	<p>I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 16 b er der i efteråret 2004 udarbejdet en miljøkortlægning af virksomheder i byomdannelsesområdet vest for stationen. Miljøkortlægningen skal bruges som grundlag for den fremtidige lokalplanlægning i området. PMU blev orienteret om baggrund og metode for miljøkortlægningen på møde den 27.09.04.</p> <p>Plan- og Miljøudvalget har den 24. februar 2005 besluttet, at miljøkortlægningen skal følges op ved, at der samtidig med lokalplan for et område mellem AC Hansensvej og Lærkevej skal udarbejdes lokalplanbestemmelser for miljøforhold for den øvrige del af byomdannelsesområdet. I den forbindelse skal det afklares, hvor tæt på virksomhederne, der må opføres miljøfølsom anvendelse (fastlæggelse af konsekvensområder).</p> <p>Med baggrund i miljøkortlægningen anbefaler Teknisk Forvaltning, at der i lokalplanen fastlægges følgende konsekvensområder omkring virksomheder i området: Riis Autolak: 80m Dansk Vaskeriteknik: 30 m Øvrige virksomheder: Ingen</p> <p><u>Konsekvensområdernes betydning for lokalplanlægningen</u> Konsekvensområdet omkring Dansk Vaskeriteknik omfatter primært veje og jernbane og påvirker derfor ikke lokalplanlægningen.</p> <p>Konsekvensområdet omkring Riis Autolak berører et antal ejendomme, som ikke vil kunne omdannes til f.eks. boliger, med mindre konsekvenszonen på et tidspunkt kan ændres. Ejendommene vil efter konkret vurdering kunne omdannes til andre centerformål, f.eks. liberalt erhverv, kontor, undervisning m.v. Konsekvenszonen kan kun ændres, hvis virksomheden flytter eller bliver væsentlig mindre forurenende og der er skabt sikkerhed for, at tilsvarende forurenende virksomhed ikke kan etablere sig på ejendommen igen. Fastlæggelse af et konsekvensområde på 80 m åbner mulighed for etablering af de planlagte boliger ved hjørnet af Bruhnsvej og A.C. Hansensvej.</p> <p><u>Konsekvensområdernes betydning for virksomhederne</u></p>

	<p>Samtlige virksomheder "låses fast" på nuværende niveau og vil ikke kunne udvide eller ændre produktion og driftstider, såfremt det vil medføre øget forurening af omgivelserne.</p> <p>Autoværksteder skal føre afkast 2 m over tag og holde døre og vinduer lukket ved støjende aktiviteter.</p> <p>For Riis Autolakkering betyder byomdannelsen i området, at der kan opstå øget risiko for lugtklager og heraf følgende kommunalt påbud om lugtreducerende foranstaltninger.</p> <p><u>Resultat af høring om miljøkortlægningen</u></p> <p>Efter færdiggørelse af miljøkortlægningen har denne været sendt i høring hos de berørte virksomheder, og der indkom et høringssvar - fra Riis Autolak. – Se bilag 2.</p> <p>Ved efterfølgende møde med Teknisk Forvaltning har Riis Autolak gjort indsigelse mod fastlæggelse af en konsekvenszone på mindre end 100 m. Virksomheden hævder, at den i autoværkstedsbekendtgørelsen fastlagte minimumsafstand på 100 m mellem autolakkerier og miljø-følsom anvendelse gælder såvel ved etablering af nye autolakkerier som nye boliger og frygter, at boligbyggeri tættere på virksomheden end 100 m vil føre til skærpede miljøkrav overfor virksomheden.</p> <p>Teknisk Forvaltning har ved henvendelse til Miljøstyrelsen fået oplyst, at autoværkstedsbekendtgørelsens afstandskrav på 100 m kun gælder ved etablering af nye autolakkerier.</p> <p>Miljøkortlægningen viser, at gældende krav til støj og immissioner i dag overholdes indenfor 80 m fra virksomhedens afkast, men at der i dag er en vis risiko for lugtgener i en radius på helt op til 175 m omkring virksomhedens afkast. I 2007 træder nye regler i kraft, som påbyder autolakkerier at anvende nye laktyper med reduceret mængde opløsningsmidler. Riis forventer at omstille til den nye laktype i 2006. Omstillingen forventes ifølge miljøkortlægningen at medføre en væsentlig reduktion af lugt fra virksomheden, således at mærkbar lugt ikke forventes at forekomme udenfor en radius af ca 80 m fra virksomhedens afkast.</p> <p>Der findes allerede i dag mange boliger indenfor 175 m fra virksomheden, hvorfor der i princippet kunne have været klaget over lugt allerede. Ved enhver form for byomdannelse nær virksomheden forventes risikoen for klager at øges, alene fordi nye tilflyttere ofte er mindre tolerante end nuværende naboer. I tilfælde af lugtklager har kommunen pligt til at undersøge, om disse er begrundet, og i givet fald at meddele virksomheden påbud om at dæmpe lugtgenerne. Virksomheden kan klage over urimelige påbud.</p> <p>Ud fra miljøkortlægningen vurderes det dog sandsynligt, at en 80 m konsekvenszone vil være tilstrækkeligt til at sikre virksomhedens fortsatte eksistens på nuværende niveau og vilkår.</p>
Bevilling:	ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	ingen
Bilag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Forslag til zoneringskort 2. Høringssvar fra Riis Autolakkering 3. kort visende afstand på 175 m fra afkast på Riis Autolakkering

Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at konsekvenszonerne som er vist på bilag 1 fastlægges i lokalplan for miljøforhold i byomdannelsesområdet.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 21. april 2005: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 41	Grundlag for udarbejdelse af lokalplan for et område mellem A.C. Hansensvej og Lærkevej
Journal nr.:	01.02.05P16/3807 - aw
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>LIDL Danmark har den 7. april 2005 fremsendt revideret skitseprojekt for området mellem AC Hansensvej og Lærkevej. Teknisk Forvaltning har gennemgået projektet i forhold til Økonomiudvalgets beslutning af den 24. januar 2005 og Plan- og Miljøudvalgets beslutning af den 24. februar 2005. Indledningsvist skal bemærkes, at forvaltningen finder, at LIDL i meget stor udstrækning har imødekommet Plan- og Miljøudvalgets og forvaltningens ønsker.</p> <p>I forhold til Økonomiudvalgets beslutning af den 24. januar, som omhandlede situationsplan og udformning af LIDL-bygningen, er der sket ændringer på følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> c) På parkeringsarealet syd for LIDL butikken er der indarbejdet rabatter med træer og buskbeplantning samt klatreplanter op ad mur og støjskærm, således at pladsen som ønsket fremtræder væsentlig mere grøn end i tidligere forslag. d) Der er indføjet en grøn afgrænsning af A. C. Hansensvej's gaderum i form af en sammenhængende buskbeplantning iplantet 4 opstammede træer. Der skønnes dog at være behov for 2-3 yderligere træer for at opnå den fornødne rumdannende virkning. e) Der er ved hjørnehuset placeret 20 parkeringspladser som ønsket. f) Der er vist offentlige tilgængelige stiforbindelser/ passager på begge sider af hjørnehuset som ønsket. g) Forhusbygningens tag er som ønsket bearbejdet hen imod større lethed i lighed med "Horsensmodellen". h) Der er redegjort for, at forhusets 1. etage skal anvendes til arkiv. Det vurderes, at der til denne anvendelse vil kunne opnås det nødvendige dagslysindfald i etagen med de viste vinduer. i) Baghusbygningens facade samt afskærmningen omkring varenedkørslen er detaljeret arkitektonisk og beplantet <p>I forhold til Plan- og Miljøudvalgets beslutning af den 24. februar, som omhandlede hjørnebygningen er der sket ændringer af følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tegningsmaterialet er bearbejdet, således at der er overensstemmelse mellem planer og facader og således at placering/type af butiksskiltning, afskærmning/ gelænder foran altaner samt markiser over butiksvinduer er vist.

	<p>b) Hjørnehusets facader er bearbejdet. Der er foretaget yderligere detaljeringen af vinduer, døre og kviste, og af overgangen mellem tag og facade samt facade og terræn. Skiltning og markiser er indarbejdet som et arkitektonisk element i facaden. Bagsidens kvist- altaner er i skitseprojektet fastholdt som en lukket, fremskudt kasse – hvor der dog er skåret huller i for øget lysindfald. Efter Teknisk Forvaltnings anmodning har arkitekten udarbejdet alternativ skitse til udformning af en mere åben kvistaltan – se håndtegnet skitse på næsts side i projektmappen. Teknisk Forvaltning anbefaler, at den alternative skitse til kvist-altan indarbejdes i projektet, idet denne virker lettere på facaden og tillader større lysindfald i lejlighederne end den fuldt optegnede kvist-altan.</p> <p>c) Hjørnehusets bagfacade i stueplan er bearbejdet med dør- og vindueshuller, trapper samt beplantning.</p>
Bevilling:	ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	ingen
Bilag:	Revideret skitseforslag til LIDL- butik m.v. dateret april 2005
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller, at LIDL's skitseprojekt dateret april 2005 godkendes som grundlag for udarbejdelse af lokalplan med følgende bemærkninger:</p> <p>a) Der skal plantes i alt 6-7 større, opstammede træer, f.eks. lind, eg, ask, platan eller robinie i rabatten mellem A.C. Hansensvej og LIDL's parkeringsplads for at opnå en tilstrækkelig rumdannende virkning.</p> <p>b) Kvist-altanerne på hjørnehusets bagside skal udformes som "åben model" jf. den alternative skitse på næsts side i projektmappen</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 21. april 2005:</p> <p>Indstillingen tiltrådt. Henning Romme kan ikke tiltræde indstillingens pkt. a.</p>

Sag nr. 42	Lokalplangrundlag for placering af demensboliger ved Østergården
Journal nr.:	16.07.00P20/6779 - aw
Sag fra:	Det Sociale Udvalg, Byrådet den 13. april 2005, Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Byrådet har på møde den 13. april 2003 besluttet at anmode Plan- og Miljøudvalget om at igangsætte plangrundlag for etablering af 16 demensboliger ved Østergården.</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer, at der skal udarbejdes lokalplan som grundlag for etablering af demensboligerne, hvilket fremgår af vedlagte notat om planforhold i området.</p> <p>Teknisk Forvaltning har endvidere udarbejdet følgende forslag til tidsplan for lokalplanlægning af ældreboligerne:</p> <p>23. maj Lokalplanforslag behandles af Plan- og Miljøudvalget</p>

	30. maj Økonomiudvalg 07. juni Byråd 14. juni Offentlig bekendtgørelse af lokalplanforslag 09. august Høringsfrist for bemærkninger til planforslaget 22. august Plan- og Miljøudvalget behandler lokalplanen 05. sept. Økonomiudvalg 13. sept. Byråd – endelig vedtaget lokalplan
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	Notat om planforhold for areal ved Østergården
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at der udarbejdes lokalplan for placering af demensboliger ved Østergården efter tidsplanen som fremgår af sagsfremstillingen.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 21. april 2005: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 43	Ansøgning om tilladelse til opførelse af kontorhotel på ejendommen Roskildevej 156
Journal nr.:	02.00G01/7033 - aw
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	planloven
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har fra ejeren af Roskildevej 156 modtaget en ansøgning om etablering af "kontorhotel" i tilknytning til eksisterende erhvervsbebyggelse på ejendommen.</p> <p>Kontorhotellet, som ønskes opført, består af en 2 etages bygning på i alt ca. 1000 m² udført som let montagebyggeri. Bygningen har tidligere været opstillet i Københavns kommune, men ønskes nedtaget i april måned og snarest flyttet til den nye placering i Frederikssund.</p> <p>Ejendommen Roskildevej 156 rummer i dag en ældre, sammensat erhvervsbebyggelse, som anvendes til lager, mindre kontor samt udsalg af hesteudstyr. Der har tidligere været mindre autoværksted samt autoudsalg i en del af bebyggelsen.</p> <p>Ejendommen samt naboejendommen Roskildevej 152 og 154, hvor der i dag findes et autoværksted, udgør tilsammen Kommuneplanens rammeområde B4.2. Rammeområdet har været udlagt til erhvervsformål indtil år 2002, hvor det med kommuneplantillæg nr. 9 blev udlagt til boligformål i form af parcel- og tæt lavt boligbyggeri i op til 1½ etage.</p> <p>Som opfølgning på kommuneplantillægget har Teknisk Forvaltning været i dialog med grundejerne i området med henblik på udarbejdelse af lokalplan for boligbyggeri i området. Sagen blev dog henlagt i år 2004 efter begæring fra grundejerne, som ikke ønskede at fortsætte lokalplanlægningen – særligt på grund af forventede problemer med oprensning af grundene inden boligbyggeri.</p> <p>Roskildevej 152-154 er efterfølgende blevet solgt til fortsat drift af autoværksted, og der er i 2004 iværksat renovering af de eksisterende erhvervslokaler på Roskildevej nr. 156. Det er derfor</p>

	<p>ikke sandsynligt, at der vil blive opført boligbyggeri i området indenfor de nærmeste mange år.</p> <p>Det kan på denne baggrund være relevant at vurdere andre anvendelser af området end rent boligformål. Omdannelse til kontor- og liberalt erhverv vil miljømæssigt være foreneligt med både eksisterende erhverv og evt. fremtidigt boligbyggeri i området samt med omkringliggende boligområder. Desuden er anvendelsen mere økonomisk realisabel end boligbyggeri på grund af reducerede krav til jordoprensning.</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer, at opstilling af kontorhotel på ejendommen er at betragte som ændret anvendelse, og derfor ikke kan finde sted uden forudgående kommuneplantillæg. Det vurderes desuden, at kontorhotellet både hvad angår bebyggelsens art og trafikskabende effekt vil medføre så væsentlige ændringer af det bestående miljø, at det udløser lokalplanpligt. Lokalplanlægning bør ske for ejendommene Roskildevej 152, 154 og 156 samlet, af hensyn til at opnå en god helhed i området.</p> <p>Teknisk Forvaltning kan derfor principielt anbefale, at der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan, som muliggør etablering af såvel boliger som erhverv i klasse 1-2 (kontor, liberalt erhverv m.v.) og bebyggelse i op til 2 etager i området.</p> <p>Teknisk Forvaltning finder dog ikke umiddelbart, at de ansøgte projekt kan anbefales som grundlag for lokalplanlægning i området. Dette skyldes dels, at den viste vejadgang til ejendommen er trafikalt problematisk, idet den ligger umiddelbart op ad Indelukkets udmunding i Roskildevej og dels at placeringen af kontorhotellet virker noget tilfældigt og umotiveret set i sammenhæng med området som sådan.</p> <p>Teknisk Forvaltning finder derfor, at der, såfremt anvendelsen ønskes fremmet, er behov for at gå i dialog med ansøgeren og nabogrundejererne om mulighederne for udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for området, som muliggør den ansøgte anvendelse og samtidig sikrer en fornuftig helhed i bebyggelse og trafikløsning i området.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uddrag af tegningsmateriale fremsendt som bilag til ansøgning 2. Luftfoto med højdekurver visende rammeområde B4.2.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller, at det meddeles ansøgeren</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At Plan- og Miljøudvalget er positiv overfor udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for kommuneplanens rammeområde B4.2, som muliggør den ansøgte anvendelse til kontorhotel, 2. At det foreliggende projekt ikke uden ændringer kan danne grundlag for lokalplanlægningen, idet bebyggelsesplan og trafikløsning ikke virker overbevisende 3. At Plan- og Miljøudvalget anbefaler ansøgeren at gå i dialog med Teknisk Forvaltning og ejeren af Roskildevej nr.

	152 og 154 med henblik på udarbejdelse af samlet grundlag for lokalplanlægning i området.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 21. april 2005: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 44	Byvej 63, opførelse af 3 rækkehuse
Journal nr.:	0200G01/6822
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Byggelovens § 10 A, Planloven, BR-S 98, Udstykningsloven
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om tilladelse til opførelse af 3 stk. rækkehuse på Byvej 63. Den nuværende bebyggelse har tidligere været anvendt til slagterforretning, og ønskes nu nedrevet.</p> <p>Der er i februar 2004 givet byggetilladelse til indretning af de eksisterende bygninger til 3 ejerlejligheder (for at udnytte eksisterende værdier). Byggetilladelsen er over 1 år gammel og dermed bortfaldet.</p> <p>Der er ingen lokalplan for området omkring Byvej. Området er et blandet boligområde, der består af ældre og nye parcelhuse og enkelte rækkehuse. Området er omfattet af Kommuneplanens rammeområde B2.3, for hvilket det er fastlagt, at der må bygges parcelhuse med en bebyggelsesprocent på maksimalt 25 og tæt/lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40.</p> <p>Ejendommen er 571 m². Den nuværende bebyggelsesprocent er 33.</p> <p>Det fremsendte projekt medfører et samlet etageareal på 228 og en bebyggelsesprocent på 40. Når der ikke er lokalplan for området, må bebyggelsesprocenten for tæt/lav bebyggelse maksimalt være 35. Projektets kræver derfor dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser, eller at der tilvejebringes en lokalplan. I vejledningen til planloven står der, at der normalt bør udarbejdes lokalplan for tæt-lav bebyggelse.</p> <p>Byggelovens § 10 A foreskriver: Når der opføres mere end ét enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.</p> <p>Ifølge BR-S 98, afsnit 2.2.1 må der ikke foretages udstykning, hvorved der fremkommer arealer, som er mindre end 700 m². De 3 rækkehuse vil ved udstykning hver få et grundareal, som er væsentlig mindre end 700 m². Ejendommen kan således ikke udstykkes uden dispensation, hvilket i øvrigt heller ikke er muligt rent praktisk med det foreliggende projekt.</p> <p>Der er en praksis i kommunen for at dispensere til grundstørrelser på 400m² til tæt-lav boliger. Som eksempel skal næves, at rækkehusgrundene på Byvej 52 A, B, C, D er ca. 430 m² pr. bolig inkl. fællesareal.</p>

	<p>Der skal derfor tages stilling til én af følgende muligheder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Om boligerne skal udstykkes som ejerlejligheder, med en dispensation fra bygningsreglementets bebyggelsesprocent for tæt-lav boliger, eller 2. om der skal udarbejdes en lokalplan, der generelt muliggør fortætning i området, eller 3. om byggeansøgningen skal afvises med henvisning til at grunden er for lille til byggeri af tre boliger. <p>Hvis der meddeles tilladelse til at etablere tre boliger som ejerlejligheder, vil det betyde, at bygningsreglementet krav om friareal på svarende til mindst 100 % af etagearealet ikke kan opfyldes. Der kan kun blive ca. 150 m² svarende til ca. 65%. Det fremsendte projekt viser endvidere p-pladser hvor der ikke er tilstrækkeligt manøvreringsplads. Hvis der meddeles tilladelse til dette projekt, vil det danne præcedens for, at endog meget små grunde kan fortættes med flere boliger. Forvaltningen kan derfor ikke anbefale dette.</p> <p>Hvis der skal udarbejdes en lokalplan for hele Byvej området, Skal den åbne for meget vidtgående muligheder for fortætning, for at muliggøre dette projekt. En sådan lokalplan vil ikke være rimelig for et område der ligger så langt fra stationen og bymidten i det hele taget.</p> <p>Teknisk Forvaltning kan ikke anbefale, at der udarbejdes en lokalplan med henblik på fortætning af området.</p> <p>Ifølge Frederikssund Kommuneatlas ligger der mange villaer med middel bevaringsværdi langs Byvej, og det er derfor et miljø som bør bevares og styrkes. Byvejs overordnede karakter af enfamilievillakvarter bør fastholdes.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kortbilag, der viser ejendommens beliggenhed. Projektforslaget.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning anbefaler, at der meddeles afslag til det ansøgte med følgende begrundelse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at grundstørrelsen 571 m² er for lille til nybyggeri af tre boliger. 2. at områdets karakter af primært enfamiliehuse ønskes fastholdt.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 21. april 2005:</p> <p>Stefan Rasmussen, Kurt Jensen, Finn Vester og Anette Lauge Jensen tiltræder forvaltningens indstilling. Henning Romme kan imødekomme bygherrens ansøgning.</p>

Sag nr. 45	Syrenvej 2. Dispensation for grundstørrelse ved udstykning til dobbelthus.
Journal nr.:	0200G01/6314 lww/cnl
Sag fra:	Teknisk forvaltning
Lovgrundlag:	BR-98, afsnit 2 Udstykningsloven
Sagsfremstilling:	

	<p>Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om at opføre et dobbelthus på en 1256 m² grund på Syrenvej 2. Det eksisterende hus skal nedrives.</p> <p>Grunden er 23,5 m bred mod vej og 54 m dyb. De to nye parceller bliver således, efter udstykningen, lange og smalle (12,75 m x 54 m).</p> <p>Bebyggelsesprocenten bliver 25,75. Et dobbelthus giver mulighed for en bebyggelse op til 35.</p> <p>Da der ikke er nogen lokalplan for området, kræver byggeriet dispensation fra bygningsreglementets og udstykningslovens krav om en mindste grundstørrelse på 700 m². De to nye grunde bliver kun 628 m².</p> <p>Udstykningen til dobbelthuse er "nyt" bebyggelses princip i dette villakvarter. Det er et område med relativt store grunde. Der er både på naboejendommen og en del andre grunde af samme størrelse er givet tilladelse til at udstykke en koteletgrund.</p> <p>Ansøgningen er sendt i nabo høring, men høringsfristen er ikke slut.</p> <p>Teknisk Forvaltning anbefaler, at der meddeles dispensation til udstykningen, under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige indsigelser.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kortbilag i 1:2000 Situationsplan af grundene med dobbelthusene.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der meddeles tilladelse til at udstykke ejendommen Syrenvej 2 til et dobbelthus som ansøgt, under forudsætning af 2. at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med nabohøringen.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 21. april 2005:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

Sag nr. 46	Sammenlægning af to lejligheder til én Kalvøvej 4 D1 og 4 D2, matr. nr. 176 Frederikssund Bygrunde
Journal nr.:	0200G01/6945
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Boligreguleringsloven
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har modtaget forespørgsel om mulighed for sammenlægning af ejerlejlighederne Kalvøvej 4 D1 og Kalvøvej 4 D2 til én lejlighed.</p> <p>Baggrunden for ønsket om sammenlægning er dels problemer med den nuværende opdeling, f.eks. er der kun ét renovationsstativ, og dels ønsket om én god lejlighed fremfor 2</p>

	<p>små, hvoraf specielt den ene er uhensigtsmæssigt indrettet med en meget lille stueetage på kun 23 m².</p> <p>Begge lejligheder har beboelse både i stueetage og i udnyttet tage-tage. De vægge, som er lejlighedsskel ligger uhensigtsmæssigt, idet de ikke er placeret lodret over hinanden. D.v.s. at en del af etageadskillelsen også er vandret lejlighedsskel.</p> <p>Lejlighed D1 er i BBR registreret som ejerlejlighed med et beboelses-areal på 59 m² og lejlighed D2 som ejerlejlighed med et beboelsesareal på 58 m².</p> <p>Der er d. 17.01.1990 givet byggetilladelse til indretning af separat lejlighed på Kalvøvej 4 D1 og der er d. 18.08.1990 givet byggetilladelse til indretning af lejlighed i eksisterende beboelsesejendom, kalvøvej 4 D2.</p> <p>Ifølge Boligreguleringsloven § 46, stk. 2 kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at give samtykke til sammenlægning af 2 lejligheder, når den sammenlagte lejlighed ikke får et bruttoetageareal på mere end 130 m² og de oprindelige lejligheder enten er ledige eller beboes af brugere, som ønsker at overtage den sammenlagte lejlighed.</p> <p>De her nævnte krav vil være opfyldt f. eks. i det tilfælde, at beboerne i den ene lejlighed fraflytter, og beboerne i den anden ønsker at overtage begge lejligheder, som én sammenlagt.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Ansøgning og tegninger.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller</p> <ul style="list-style-type: none"> • at der gives tilladelse til sammenlægning af ejerlejlighederne Kalvøvej 4 D1 og 4 D2 under forudsætning af, at begge lejligheder er ledige, eller at beboerne i en af lejlighederne fraflytter, og beboerne i den anden ønsker at overtage begge lejligheder som én sammenlagt. <p>Begrundelsen er, at der herved gives mulighed for at etablere én lejlighed, som kan indrettes fornuftigt, i stedet for to, hvoraf især den ene har et meget lille stueetageareal.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 21. april 2005:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

Sag nr. 47	Areal i skelbræmmen – dobbelt carport Sigerslevvestervej 33, matr. nr. 2 o, Sigerslevvester
Journal nr.:	02.00G01/6755/ENa
Sag fra:	-
Lovgrundlag:	Bygningsreglement for småhuse, BR-S98
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har Fejl! Kan ikke åbne datakilde.modtaget ansøgning om tilladelse til at opføre en dobbelt carport med indbygget udhus på i alt ca. 47 m² i en afstand af 1 meter fra skel mod vest. Mod østskel er opført et muret udhus på ca. 22 m²</p>

	<p>Projektet er ikke i overensstemmelse med følgende bestemmelser i Bygningsreglement for småhuse (BR S 98):</p> <ul style="list-style-type: none"> • afsnit 11.3.1 litra a, som siger, at det samlede areal af de bygninger, der ligger i eller nærmere skel end 2,5 m ikke må være over 50 m² <p>Det samlede areal er ca. 69 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> • afsnit 11.3.1 litra b, som siger, at de sider, der vender mod skel ikke må have større samlet længde end 12,0 m. <p>Den samlede længde er ca. 12,3 meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> • afsnit 11.3.1 litra c, som siger, at ingen del af bygningens ydervægge eller tag indenfor en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo eller sti må være højere end 2,5 meter over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan <p>Carporten er ca. 3.50 meter på det højeste sted i ovennævnte skelbræmme.</p> <p>Der har været foretaget naboorientering, og der er fra begge naboer modtaget skriftlig accept af byggeriet.</p> <p>Teknisk Forvaltnings administration har bemyndigelse til at dispensere op til 60 m², hvorfor ansøgningen, der overskrider dette, skal forelægges udvalget.</p>
Bevilling:	-
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	Situationsplan, tegning af carport, GIS-kort fra Map-Info
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles dispensation fra ovenstående bestemmelser. Begrundelse er, at det murede udhus sikrer mod brandspredning.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 21. april 2005: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 48	Dispensation til anvendelse af kælderrum til bolig midlertidig - Vibevej 4
Journal nr.:	02.00G01/ 7055 – br
Lovgrundlag:	Bygningsreglement BR 95
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har den 14. april 2005 fra Social- og Sundheds-forvaltningen modtaget en ansøgning om dispensation til, at benytte et kælderrum i ovennævnte beboelsesbygning som midlertidig beboelse for en social klient midlertidigt foreløbigt 1 år.</p> <p>I ansøgningen skriver projektlederen i Social- og Sundhedsforvaltningen om et akut problem med en bolig til en af de unge klienter, som i øjeblikket står uden bolig,</p>

	<p>Plan- og Miljøudvalget har tidligere behandlet en tilsvarende sag (Sag nr. 95 2002) om dispensation til bolig i kælderrummet midlertidigt i 3 – 6 måneder og gav på mødet den 21. november 2002 afslag på dispensation fra følgende forhold som udviser strid med BR-95. Kælderrummene har gulvet beliggende 0,95 m under terræn, rumhøjden er 2,40 m og det oplukkelige vindue opfylder ikke kravet til redningsåbning.</p> <p>Projektet er i strid med BR 95, kap. 4.3.2, stk. 1 og stk. 3 og kap. 6.6.1, stk. 2, da gulvet er beliggende under terræn i kote ca. 1,50, da lofthøjden er 2,40 m hvor den foreskrevne bestemmelse foreskriver 2,50 m og da den samlede længde af højde og bredde af redningsåbningen er mindre end 1,50 m.</p> <p>Det skal bemærkes terrænet på ejendommen er beliggende i kote ca. – 0,5, hvilket giver, at kældergulvet er beliggende i kote ca. – 1,50, det vil sige ca. 1,50 m under daglig vande.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kopi af ansøgningen
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at den søgte dispensation nægtes, med henvisning til gulvets meget lave beliggenhed, og med henvisning til den præcedens skabende virkning.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 21. april 2005: Indstillingen tiltrådt.
Sag nr. 49	Eventuelt
Sagsfremstilling:	Forvaltningen orienterede om klage til Naturklagenævnet vedr. byggetilladelse til rækkehuse i område B4 (lokalplan 77) Bakkekammen.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 21. april 2005: