



Referat fra møde i Plan- og Udviklingsudvalget

Onsdag den 02. december 2009 Kl. 16.00
i Sct. Michael, Slangstrup

Mødedeltagere:

Knud B. Christoffersen (A)

Carsten Cederholm (A)

Jesper Thorup (V)

Ole Søbæk (C)

Tina Tving Stauning (A)

Indhold

Åben dagsorden

- Sag nr. 96* **Linderupvej 2, 3600 - Disp. for bygningshøjder LP. 21 - 15AØ Ude Sundby**
- Sag nr. 97* **Jernbanegade 25, 3600 - dispensation fra lokalplan 30 - 87A Frederikssund Bygrunde**
- Sag nr. 98* **Bakkekammen 51, 3600 - Tilbygning - 11Ø Græse - D2**
- Sag nr. 99* **Endelig vedtagelse af Lokalplan 025 for Kyndby Huse**
- Sag nr. 100* **Forslag til bevarende Lokalplan nr. 029 for Onsved landsby**
- Sag nr. 101* **Orientering om Frederikssund Kommunes lokalplanguide til bygherrer**
- Sag nr. 102* **Kignæskrogen. LP 76 for Jægerspris. 9c Neder Dråby By, Dråby. Dispensation fra fortidsmindebeskyttelsesbestemmelse**
- Sag nr. 103* **Meddelelser**
- Sag nr. 105* **Hovedgaden 1 A, 4050 - etablering af havecenter med dispensation - 11G Skibby By . A4**

Lukket dagsorden

- Sag nr. 104* **Anmodning om ophævelse af deklARATION**

Sag nr. 96 **Linderupvej 2, 3600 - Disp. for bygningshøjder LP. 21 - 15AØ Ude Sundby**

Journal nr.: 019447-2009

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Byggeafdelingen har den 18. december 2008 og 22. juli 2009 fra Haldor Topsøe A/S, Linderupvej 2, 3600 Frederikssund modtaget vedlagte ansøgninger med tilhørende tegninger og fotos om dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan nr. 23:

§ 7, stk. 2, til en bygningshøjde over terræn på 11,30 m på en fremtidig bygning M4.

§ 7, stk. 2, til en højde over terræn på tekniske installationer på taget af bygningen på henholdsvis 10,90 m - 11,93 m - 10,97 m - 11,54 m – 10,68 m og 13,06 m på den eksisterende bygning M3.

De citerede bestemmelser fastsætter største bygningshøjde til 10,0 m. Byrådet kan dog i særlige tilfælde give tilladelse til, at en bygning eller dele heraf opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift gør det nødvendigt, og såfremt der er taget størst muligt hensyn til kystnærhedscirkulæret.

Virksomheden oplyser i ansøgningen, at installationerne på taget er nødvendige for virksomhedens overholdelse af miljøkravene til produktionen.

Bygning M3 er en produktionsbygning opført efter byggetilladelse dateret 1. november 2006. Der er efterfølgende opsat følgende installationer på taget af bygningen:

Rumventilationsanlæg og kanaler – Køleanlæg til procesventilation trin 1 og trin 2 – en procesteknisk køler – tre procestekniske kompressorer, med ovennævnte angivne højder.

Installationerne på taget af Bygning M3 er opsat uden, at der er søgt og givet dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan ne. 23, og der søges nu om lovliggørelse af forholdet.

Bygning M3 er udført som en tilbygning til den eksisterende bygningsmasse og har ca. samme højde og udformning som denne.

Bygning M4 er en produktionsbygning, som tænkes opført med en bygningskrop som ligger inden for en højde på 10,0 m, men med en højde på 11,30 m til toppen på murkronen for at skjule og støjdampe installationer på taget. Produktionen der skal foregå i den nye bygning foretages p.t. i andre bygninger på virksomheden. Bygning M4 ønskes placeret ca. 14,0 m fra den eksisterende bygningsmasse ud til byggelinien mod skel.

Sagen har været sendt i naboorientering hos berørte naboer og til grundejerforeningen Fraja. Der er modtaget 4 hørings svar, hvor der udtrykkes bekymring over, at der sandsynligvis vil komme stigende støjgener i forbindelse med en udvidelse. Der gives endvidere udtryk for, at det er vigtigt, at der tages hensyn til at fabrikken visuelt indpasses bedst muligt i området, således at nye bygninger ikke virker skæmmende.

Administrationen vurderer at installationerne på bygning M3 ikke med rimelighed kan placeres andre steder end på taget af bygningen. Med hensyn til M4 vurderes det, at det er en pænere løsning at udføre bygningen med høj brystning, således at de tekniske installationer bliver skjult, specielt set i lyset af at bygningen er trukket helt ud i byggelinien mod øst.

Det bemærkes, at der er givet lignende dispensationer ved flere af virksomhedens produktionsbygninger.

Bevilling:	Ingen.
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Budget og Analyse har ingen bemærkninger.
Indstilling:	Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at: <ol style="list-style-type: none">1. de søgte dispensationer gives, med henvisning til, at installationerne er nødvendige for virksomhedens indretning og drift.
Tidligere beslutninger:	
Beslutninger:	Indstillingen godkendt med den bemærkning at administrationen anmodes om, at fortsætte dialogen med Haldor Topsøe om virksomhedens visuelle indpasning i kystlandskabet.
Bilag:	Ansøgning + bilag Svar på naboorientering Ansøgningen Billeder 2 x 40 stk nabohørings svar

Sag nr. 97 **Jernbanegade 25, 3600 - dispensation fra lokalplan 30 - 87A
Frederikssund Bygrunde**

Journal nr.: 024163-2009

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Mangor og Nagel, Arkitektfirma har på vegne af bygherre Top-Toy A/S søgt om nedrivning af bevaringsværdig byning, som i dag huser BR-Legetøj og søgt dispensation for kravet til parkeringsareal i forbindelse med opførelse af en nyt forhus og ombygning af baghus indeholdende butik, kontor, personalerum samt 3 stk. boliger.

Bygningen er beliggende inden for lokalplan 30 lokalplan for Bykernen.

I lokalplan 30, § 6.5 angives det, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, og de angivne bygninger må ikke nedrives, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

I § 6.4 angives det, at der i forbindelse med nybyggeri eller ændret anvendelse skal tilvejebringes et parkeringsareal svarende mindst 100% af butiksarealet, 50% af erhvervsarealet og 25% af boligarealet.

Forhuset på Jernbanegade 25 er udpeget i lokalplan 30, som bevaringsværdig. En bevaringsværdig bygning er en bygning der støtter gadebilledets købstadskarakter med hensyn til proportioner, byggemåde m.v. og passer ind i helheden, tilhører en bygning med facadeudformning, som er 45-50 år gammel. Forhusets facade er ændret 2-3 gange og kun tagkonstruktionens udformning er bevaret frem til i dag. Huset er i dag i 1 etage med en udnyttet tagetage. Bygningen er ikke i kommunens kommuneatlas udpeget som bevaringsværdig. Nabohusene er i dag opført i 2 etager med udnyttet tagetage. Derfor søges om tilladelse til at nedrive eksisterende forhus og opføre et nyt i 2½ etage og med en facadeudformning, som både afspejler købstadspræget og tilgodeser nutidens krav til funktionalitet, lystilgang og æstetik.

En nedrivningstilladelse skal i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljø § 18 offentliggøres med en frist på mindst 4 uger og højst 6 uger.

Bygherren ønsker, at opføre/ombygge, således at butiksarealet vil udgøre ca. 390 m², kontor/personalerum vil udgøre ca. 60 m², port/trappe/rampe vil udgøre ca. 50 m² og boligerne ca. 270 m², som medfører et parkeringsareal på 488 m² svarende til 20 p-pladser. Af forslaget fremgår det, at 10 pladser kan etableres på ejendommen, men de resterende pladser ønskes, ved at bidrage til parkeringsfonden for Frederikssund.

By og Land har, jævnfør det af Plan- og Udviklingsudvalget vedtagne

arbejdsprogram for 2009, igangsat udarbejdelsen af en ny lokalplan for Frederikssund bymidte. Lokalplanforslaget forventes fremlagt i 1. kvartal 2010. Lokalplanen skal blandt andet opstille nye bestemmelser for afvikling af parkering i bymidten. Disse bestemmelser skal tilpasses den kommende kommuneplans rammebestemmelser for parkering i det stationære område. Såfremt kommuneplanforslagets oplæg til parkeringsnorm vedtages, vil der i den nye lokalplan blive udarbejdet bestemmelser, hvor parkeringspladsantallet fastsættes til 1 plads pr. 25 m² butiksareal og 1 parkeringsplads pr. bolig. Hvor dette antal pladser ikke vil kunne etableres på egen grund, kan der indbetales til parkeringsfonden.

Ansøger kan vælge at afvente den nye lokalplans vedtagelse og få beregnet sin indbetaling til parkeringsfonden efter den formodede nye norm. Det anbefales dog, at der dispenseres fra **gældende** lokalplan under forudsætning af, at der indbetales til parkeringsfonden for de manglende pladser. Beregningen af antal pladser bør foretages i henhold til gældende lokalplan.

Sagen har været i naboorientering til de omkringliggende ejendomme. Resultatet af naboorientering vil foreligge til mødet.

Supplerende sagsfremstilling til Plan- og Udviklingsudvalgets møde d. 2. december 2009

Efter udvalgmødet den 5. november 2009 er der belyst forhold vedrørende facader på bygningen og problemstillinger vedrørende dispensation betinget af indbetaling til P-fond.
Facadeudformning

Der vil på mødet blive forelagt reviderede facadetegninger.

P-fond

Kravet til P-pladser ændres kun marginalt ved brug af kommuneplanforslagets parkeringsnorm i stedet for den gældende lokalplans norm. For det konkrete byggeri giver en beregning efter kommuneplanforslagets norm samme antal P-pladser, som efter lokalplanens norm.

Til brug for overvejelse af, om det vil være hensigtsmæssigt at meddele bygherrer fritagelse for tilvejebringelse af P-pladser betinget af indbetaling til P-fond kan der suppleres med følgende oplysninger:

Kommunen skal jf. cirkulære om kommunale P-fonde tilvejebringe mindst det antal P-pladser, der gives fritagelse for. Pladserne skal have en hensigtsmæssig placering i forhold til den bidragydende ejendom og være anlagt senest 5 år efter fritagelsen er meddelt.

Taksten må højst svare til den offentlige grundværdi med tillæg af prisen for anlæg af en parkeringsplads på terræn. For ejendomme, hvor den tilladte bebyggelsesprocent er 110 eller højere, kan grundværdien tillægges et beløb svarende til udgifterne ved etablering

af en parkeringsplads i et parkeringshus (de aktuelle bebyggelsesprocenter i Lokalplan 30 er på 95% i de områder, der må bebygges tættest). Sker anlæg af P-pladser på et areal erhvervet ved ekspropriation må arealerhvervelsen ikke indregnes i taksten. Såfremt den anlagte P-plads bliver tilgængelig for offentlig benyttelse, må der kun tages halv takst.

Inden der gives fritagelse for tilvejebringelse af P-pladser bør det overvejes:

- Hvor kommunen kan tilvejebringe arealer til anlæg af parkeringspladser, svarende til det antal pladser bygherrer forventes at ønske fritagelse for,
- Om kommunen har mulighed for at finansiere mindst halvdelen af de offentligt tilgængelige pladser, og
- Om flere P-pladser i terræn er foreneligt med det bymiljø, som ønskes.

Taksten i Frederikssund By for 2009 er efter P-fondens principper beregnet til 22.500 kr + moms af 7.500 kr - ialt 24.375 kr/P-plads incl. moms.

Administrationen har indhentet oplysninger om P-fondstakster for etablering af P-pladser i P-hus i Hillerød. Taksten er her ikke 50% af udgifterne men kun 40% - det gav i 2008 et beløb på ca. 92.000 kr/P-plads excl. moms. Hvis der blev opkrævet de maksimale 50% ville 2008-taksten i stedet være ca. 115.000 kr/P-plads excl. moms.

Hvis det fremover ønskes at P-fonden kan medfinansiere offentlige P-huse i bymidten kræver det, at bebyggelsesprocenten hæves til 110 for det område, som skal bidrage til P-fonden og at kommunen kan reservere betragtelige midler på budgettet til den kommunale andel af udgifterne. Hvis der kun bliver givet ganske få fritagelser inden for en 5 års periode kan kommunens andel af et P-hus blive væsentligt større end 50%. Etablering af offentligt tilgængelige P-huse ved anvendelse af en P-fond vil kræve at der afsættes særskilte midler hertil på budgettet.

Såfremt P-fonden skal bruges mere aktivt i den fremtidige udvikling af bymidten bør et oplæg herom fremlægges til beslutning koordineret med lokalplanlægningen for bymidten og koordineret med forberedelse af budget 2011.

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 tilladelse til at nedrive den i lokalplan 30 udpegede bevaringsværdige bygning
2. der gives dispensation til, at P-pladser kan betales til Parkeringsfonden.

Tidligere beslutninger:

Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Torsdag den 05. november 2009

Udsat til behandling på førstkommende møde.

Beslutninger:

Udsat til senere behandling, idet der ikke forelå reviderede facadetegninger til mødet.

Udvalget bemærkede, at såfremt en færdig ansøgning indeholder anmodning om dispensation for tilvejebringelse af P-pladser, vil udvalgets godkendelse være betinget af, at der gives en tillægsbevilling til den kommunale andel af finansieringen af etableringen af P-pladser som følge af denne og evt. andre tilsvarende sager. Godkendelse af en tillægsbevilling til finansiering af den kommunale andel af anlægsmidlerne til etablering af P-pladser kræver behandling i Teknik-, Miljø- og Erhvervsudvalget og Økonomiudvalget og endelig godkendelse i Byrådet.

Bilag:

[*Jernbanegade 25, eksisterende bygning*](#)
[*Skitseprojekt for Jernbanegade 25, 3600*](#)

Sag nr. 98	Bakkekammen 51, 3600 - Tilbygning - 11Ø Græse - D2
Journal nr.:	013883-2009
Lovgrundlag:	Deklaration af 21. oktober 2002 for parcelhusgrunde udstykket fra matr. nr. 11A, Græse By.
Sagsfremstilling:	<p>Arkitekt Bent Rohde har på vegne af ejeren af Bakkekammen 51 søgt om dispensation for deklarationsbestemmelse 3.1, som foreskriver "at boligens hovedform skal være et længehus, dog kan vinkelbygninger og andre bygningsdele udbygges fra længehuset/hovedhuset".</p> <p>Der ønskes opført en 41,3 m² tilbygning som placeres parallelt med det eksisterende længehus, samt at forbinde længehuset og tilbygningen med en mindre mellemgang på 13,7 m². Ansøgeren fremhæver en række forhold der begrundes deres dispensationsansøgning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • at der er en række indretnings- og brugsmæssige ulemper forbundet med at udbygge huset på en måde, der stemmer overens med den gældende deklARATION og, at det ansøgte repræsenterer den mindst generende udbygning i forhold til naboer • at der i området i forvejen forefindes et antal huse, som i deres fremtoning afviger i større eller mindre grad fra bestemmelsen • at der med en dispensation kun i begrænset omfang vil blive dannet præcedens, idet de fleste boliger allerede er fuldt udbyggede, eller meget tæt på. <p>Byggeafdelingen har været på besigtigelse i nærområdet og konstateret, at der er meget forskelligartet byggeri indenfor deklarationens område, men at alle bygninger er opført som længehuse eller længehuse med vinkelbygning. Der er ikke opført beboelser med 3 bygningskroppe, og der er ikke i ansøgerens nærområde dispenseret for deklarationsbestemmelsens punkt 3.1.</p> <p>Da området stort set er udbygget, vil det ikke have stor præcedensdannende effekt at dispensere for bestemmelse 3.1, men ud fra en generel betragtning bør det ikke være nemmere at opnå dispensation, hvis man er de sidste der bebygger et område.</p> <p>Byggeafdelingen vurderer, at det er muligt at udføre en tilbygning som ligger indenfor deklarationens bestemmelser, og at den ansøgte bygning vil afvige i området på trods af områdets forskellighed.</p>
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 på dispensationsansøgningen.

Tidligere beslutninger:

Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Torsdag den 05. november 2009

Udsat til behandling på førstkommende møde, idet udvalget ønsker at besigtige området.

Beslutninger:

Udvalget besluttede at meddele dispensation for deklarationsbestemmelse 3.1, idet udvalget vurderede, at deklarationsbestemmelsen ikke har skabt en ensartethed, som forstyrres ved at der meddeles dispensation til det ansøgte projekt med 3 bygningskroppe.

[*Ansøgning-om-dispensation*](#)

Sag nr. 99 **Endelig vedtagelse af Lokalplan 025 for Kyndby Huse**

Journal nr.: 002888-2008

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: På Byrådets møde den 30. september 2009 blev det vedtaget at fremlægge forslag til lokalplan nr. 025 for Kyndby Huse i supplerende offentlig høring.

Lokalplanen har været fremlagt i supplerende offentlig høring i perioden fra den 6. oktober 2009 til den 20. oktober 2009. Der er i høringsperioden indkommet 8 hørings svar.

Behandling af hørings svarene fremgår af hvidbogen i bilag 2 og kopi af brevene er vedlagt som bilag 3.

Hørings svarene omhandler generelt ønsker om større valgfrihed i bestemmelserne vedrørende boligbebyggelse, samt udnyttelse af fællesareal og placering af fælleshus.

Hørings svarene er behandlet ud fra lokalplanens overordnede formål om at tilvejebringe administrerbare retningslinier til sikring af den bevaringsværdige bebyggelse og bebyggelsesplan, samtidig med at der skabes mulighed for at samtlige boligbebyggelser kan opføre minimum en tilbygning til det eksisterende hovedhus.

Behandlingen af hørings svar har medført en række mindre ændringer af lokalplanen. De vigtigste ændringer er beskrevet i nedenstående.

1. Muligheden for opførelse af murede skorstene i delområde B og D er ændret, således at murede skorstene ikke skal etableres symmetrisk over tagryggen, men i stedet etableres inddækket henover tagryggen. Ændringen er sket på baggrund af en indsigelse om, at oprindelige skorstene i delområde B og D var placeret let forskudt for tagryggen. By og Land har besigtiget området, og konstateret at skorstenene i delområderne er let forskudt for tagryggen, og indarbejdet ændringen i lokalplanforslaget.

2. Muligheden for placering af havestue i delområde C, er ændret på baggrund af et ønske om, at havestuens langside flugtede langsiden på hovedhuset. Det er ændret i planen, da By og Land vurderer, at havestuens placering i forhold til hovedhuset ikke er i strid med de bevaringsværdige hensyn i bebyggelsen.

3. I delområde B er placeringen af evt. fremtidig havestue ændret, således at den flugter med den eksisterende facadelinie. Ændringen er sket på baggrund af en indsigelse om, at en sådan placering af havestuen støtter op om husets oprindelige arkitektur, hvilket By og Land efter besigtigelse af huset er enig i.

4. Der gives mulighed for, at et dobbelthus kan lægges sammen til en

boligenhed, da By og Land vurderer, at det er en fin måde, at udvide boligarealet på uden at påvirke den arkitektoniske fremtræden af huset. Det vil dog kræve en særskilt tilladelse fra Frederikssund Kommune.

5. Bestemmelsen vedrørende vaskehusene er ændret således, at der i planen gives mulighed for at isætte en port eller lave en større åbning i den ene træfacade. Ændringen er sket ud fra et ønske om, at kunne anvende vaskehusene til rekreative formål, hvor en port eller en åbning vil give mulighed for at vaskehusene kan fungere som en overdækning for fælles aktiviteter. By og Land vurderer, at en åbning eller en port i den ene træfacade ikke ændrer det overordnede arkitektoniske indtryk af bygningen.

Lokalplanforslaget vedlægges som bilag 1. Tekniske korrektioner er markeret med rødt.

Bevilling: Ingen.

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

Indstilling: By og Land indstiller, at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler Økonomiudvalg og Byråd at:

1. lokalplan nr. 025 vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: Indstillingen tiltrådt med følgende ændringer:

1. Af hensyn til bl.a. indbliksgener udgår muligheden for at udføre kvistenes flunker i glas (Delområde A § 10, nr. 23 og delområde C § 12, nr. 24).
2. I § 10, nr. 22 præciseres første sætning således: På hovedhusets tag kan der opsættes fire saddeltagskviste på hver af dobbelthuset tagflader, som vist på bilag 7.
3. Havestuernes tag skal i delområde A, B, C og D beklædes med tagpap, plast eller glas (§ 10, nr. 18, § 11, nr. 13, § 12, nr. 19 og § 13, nr. 14).

Et flertal i udvalget bestående af Knud B. Christoffersen, Tina Tving Stauning og Jesper Thorup besluttede desuden følgende ændring:

4. Af hensyn til bebyggelsens fremtræden præciseres det, at hvis skorstene i delområde A, C og beboelsesejendomme i delområde E

føres op i højde med tagryg eller højere skal de etableres som murede skorstene og placeres efter bestemmelserne herom.

Et mindretal bestående af Ole Søbæk og Carsten Cederholm ønskede, at der kun skulle kunne opføres murede skorstene i delområde A, C og på beboelsesejendomme i delområde E.

Bilag:

[lokalplan_025. endelig vedtagelse](#)
[Hvidbog.supplerende høring](#)
[Høringssvar fra supplerende høring](#)

Sag nr. 100 **Forslag til bevarende Lokalplan nr. 029 for Onsved landsby**

Journal nr.: 017684-2008

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: På baggrund af projektansøgning om udstykning af 3 parceller i Onsved Landsby besluttede Plan- og Udviklingsudvalget den 6. november 2008, at udarbejde en lokalplan for Onsved.

Onsved er i Regionplan 2005 udpeget som særlig landsby, hvilket foreskriver at en lokalplan for landsbyen skal tilstræbe at de karakteristiske oprindelige træk bevares, samt at planlægning skal tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk, samt sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade.

Forslag til lokalplan 029 har således til formål at sikre og styrke de særlige bevaringsværdige træk i landsbyen, herunder forten, vejforløb samt landsbyafgrænsningen. Samtidig skal lokalplanen undersøge mulighed for udstykning indenfor landsbyafgrænsningen, uden at sløre byens karakteristika og struktur.

De særlige bevaringsværdige træk i Onsved sikres ved at fastlægge bestemmelser omkring ny boligbebyggelses placering, udformning af eksisterende vejforløb, samt ved at friholde forten med gadekæret for fremtidig bebyggelse, parkering og oplag. Der gives endvidere i lokalplanen mulighed for at genskabe forten som fælles samlingspunkt for Onsveds indbyggere, ved at give mulighed for at etablere et legeområde med tilhørende grillplads. Inden etablering af legeplads med tilhørende grillplads skal der dog laves en aftale med Frederikssund Kommune om vedligeholdelse eller køb af arealet. Bebyggelsen i Onsved er karakteriseret ved at være varieret i såvel bygningstyper som materialevalg, dog fremstår bebyggelsen samlet som karaktertypisk landsbybebyggelse. Lokalplanen sikrer at fremtidig boligbebyggelse understøtter Onsved karakter som landsby ved at fastlægge bestemmelser om, at ny boligbebyggelse skal opføres som én-familie længehuse i 1½ etage.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og området vil med lokalplanen forsat have status som landzone. Planen er udarbejdet med bonusvirkning, hvilket betyder at planen erstatter landzonetilladelse til udstykning og bebyggelse efter lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse).

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer har By og Land foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget. By og Land har vurderet at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Dette skyldes at lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, hvor det vurderes, at de miljøaspekter, som loven omhandler, ikke vil blive

påvirket af planen jf. lovens §3, stk. 1, nr. 3.

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

By og Land indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalg og Byråd at:

1. forslag til lokalplan nr. 029 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i henhold til gældende planlov.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger:

Indstillingen tiltrådt.

Bilag:

[*Forslag til lokalplan for Onsved
Miljøscreening*](#)

Sag nr. 101	Orientering om Frederikssund Kommunes lokalplanguide til bygherrer
Journal nr.:	026785-2009
Lovgrundlag:	Planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer.
Sagsfremstilling:	<p>By og Land har udarbejdet pjecen "Lokalplanlægning i Frederikssund Kommune" - en vejledning målrettet bygherrer og samarbejdspartnere, der ansøger om udarbejdelse af projektlokalplaner. Formålet med vejledningen er at oplyse bygherre om proceduren for udarbejdelse af lokalplaner i Frederikssund Kommune, således at der sikres kvalitet i lokalplanen samt skabes grobund for et godt samarbejde.</p> <p>Det er håbet at vejledningen kan bidrage til åbenhed omkring planlægningen og lokalplanprocessen. Samarbejdet mellem forvaltningen og bygherre bygger på en fælles indsats for at nå et fælles mål, og der er således opstillet nogle kriterier, som danner basis for et godt samarbejde.</p> <p>Vejledningen indeholder derfor oplysninger omkring hvilke juridiske rammer lokalplanen skal forholde sig til og beskrivelse af samarbejdet med eksterne myndigheder. Desuden indeholder vejledningen en redegørelse for lokalplanprocessen, herunder tidsplan for færdiggørelse af lokalplaner, samt opstilling af hvilke oplysninger og tegningsmateriale, der skal leveres til kommunen. Dette kan bidrage til en bedre forståelse af de forskellige undersøgelser og høringsperioder, der indgår i lokalplanprocessen, og som er vigtige og ofte lovpligtige dele af lokalplanens tilblivelse.</p> <p>Vejledningen er en generel sammenfatning af praksis og procedurer ud fra et standardforløb, uanset at to planer aldrig er ens. Det betyder, at vejledningen hverken er udtømmende eller kan stå alene. Den skal i det konkrete sagsforløb suppleres af individuelle drøftelser og aftaler.</p>
Bevilling:	-
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Budget og Analyse har ingen bemærkninger.
Indstilling:	By og Land indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at: <ol style="list-style-type: none"> 1. orienteringen tages til efterretning.
Tidligere beslutninger:	
Beslutninger:	Taget til efterretning.

Bilag:

Guide: Lokalplanlægning i Frederikssund Kommune

Sag nr. 102 **Kignæskrogen. LP 76 for Jægerspris. 9c Neder Dråby By, Dråby.
Dispensation fra fortidsmindebeskyttelsesbestemmelse**

Journal nr.: 005768-2007

Lovgrundlag: Naturbeskyttelsesloven.

Sagsfremstilling: Frederikssund Kommune har i brev af 16. juli 2009 ansøgt Miljøcenter Roskilde om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen for lokalplan nr. 76's delområde 2 og 3, Kignæs. Miljøcenter Roskilde har nu behandlet ansøgningen og har besluttet at give dispensation til delområde 2 ("Hesteskoen"), men afslag for delområde 3 ("Trekanten").

Afgørelsen vedlægges som bilag 1. Afgørelsen kan ikke påklages.

Bevilling:

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

Indstilling: By og Land indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. udvalget tager Miljøcenter Roskildes afgørelse til efterretning.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: Taget til efterretning.

Bilag: [Ansøgning om ophævelse af fortidsmindebeskyttelseslinie
Delområder](#)

Sag nr. 103 **Meddelelser**

Journal nr.: 003087-2009

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Indstilling:

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger: Udvalget blev orienteret om udkast til svar til Miljøcenter Roskilde vedr. Kommuneplan 2009. Svaret forventes afsendt en af de nærmeste dage.

Tina Tving Stauning orienterede om, at der er modtaget 234 underskrifter fra Aktivitetshusets brugere i Slangørup, angående de bebudede nedlæggelser af busruterne 307 og 381.

Sag nr. 105 **Hovedgaden 1 A, 4050 - etablering af havecenter med dispensation - 11G Skibby By . A4**

Journal nr.: 025834-2009

Lovgrundlag: Lokalplan nr. 39. Skibby Kommune.

Sagsfremstilling: SB-Tegnestuen ApS søger for Bjergmark Byggecentrum om dispensation for §5.3 i lokalplan nr. 39, som lyder "Langs Hovedgaden pålægges byggelinie i en afstand af 17 m fra eksisterende vejskel."

Bjergmark Byggecentrum ønsker at etablere et 1400 m² havecenter og i den forbindelse at opføre 400 m² drivhus samt 200 m² overdækket areal. Havecentret ønskes placeret på vestsiden af den eksisterende bebyggelse ud mod Hovedgaden.

Den eksisterende bebyggelse er placeret ca. 4 m fra byggelinien. Drivhus samt overdækning bygges op mod eksisterende bebyggelse og ønskes placeret således, at der bliver 6,5 m til vejskel, hvilket betyder en overskridelse af byggelinien med 10,5 m.

Ansøger begrundet dispensationsansøgningen med at:

- Det er af afgørende betydning, at havecentret er synligt fra hovedgaden
- En anden placering vil have store konsekvenser for butikkens infrastruktur
- Det vil aldrig blive aktuelt at udvide Hovedgadens bredde

I 2005 blev der meddelt dispensation til bygning af en forretningsejendom 13 m fra vejskel syd for byggecentret, ligesom der i 1990 er meddelt dispensation til naboejendommen mod nord til opførelse af en lagerbygning 6 m fra vejskel. Naboejendommen mod nord er omfattet af lokalplan nr. 14 som har en byggelinie mod Hovedgaden på 20 m. Bygningen blev dog aldrig opført.

Bestemmelsen i lokalplan nr. 39 om vejbyggelinien er medtaget fra Bygningsvedtægt nr. 6 som var gældende inden lokalplan nr. 39 blev vedtaget. Af bygningsvedtægt nr. 6 fremgår tydeligt, at vejbyggelinien blev indarbejdet for at give udvidelsesmulighed for Hovedgaden. Afdelingen for vej og affald vurderer, at der hverken nu eller i fremtiden vil være behov for eller ønske om at udvide Hovedgadens bredde.

Drivhus og overdækning bliver på højeste sted 7,6 m høj med gavle, facader og tag af glas.

Byggeafdelingen vurderer, at da den nye bygning bliver delvis transparent, vil den ikke virke så massiv som en almindelig bygning, hvilket betyder, at man bibeholder et indtryk af åbenhed ude fra og omkring Hovedgaden.

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 den ansøgte dispensation for byggelinien med henvisning til, at det ikke er aktuelt at udvide vejarealet samt at bygningen opføres i delvis gennemsigtigt materiale.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger:

Godkendt.

Møde i Plan- og Udviklingsudvalget Onsdag den 02. december 2009.

Ole Søbæk

Knud B. Christoffersen

Carsten Cederholm

Jesper Thorup

Tina Tving Stauning