

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

mandag den 7. august 2006 kl. kl. 14.00

i mødelokale udvalgsværelset

Mødedeltagere:	Anette Lauge Jensen , Finn Vester, Kurt Jensen, Henning Romme, Stefan G. Rasmussen.
Fraværende:	Afbud fra Kurt Jensen og Stefan G. Rasmussen.
Mødet slut:	16.45
	Anette Lauge Jensen (sign.) Finn Vester (sign.) Henning Romme (sign.)

**Flise Bent deltager i mødet kl. 14.00:
Vedr. pkt. nr. 71 ” Projekt for Nygade 7. Flise Bent”**

Indholdsfortegnelse

Åbent møde

[Sag nr. 71](#)

Projekt for Nygade 7. Flise Bent

[Sag nr. 72](#)

Budgetopfølgning pr. 30.06.2006- drift Plan- og Miljøudvalget

[Sag nr. 73](#)

Lokalplan 103 for Gasværksgrunden. Endelig vedtagelse

[Sag nr. 74](#)

Kommuneplantillæg nr. 24 for Gasværksgrunden. Endelig vedtagelse

[Sag nr. 75](#)

Endelig vedtagelse af Lokalplan 102 med miljøvurdering for et slammineraliseringsanlæg syd for Strandvangen

Sag nr. 76

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 23 Frederikssund Kommuneplan 1997-2009

Sag nr. 77

Dispensation fra åbeskyttelseslinie i byomdannelsesområdet

Sag nr. 78

Dispensation fra deklaration for bebyggelsen Muldager

Sag nr. 79

Roskildevvej 174 b, matr. nr. 16 k Oppe Sundby

Sag nr. 80

Roskildevvej 111a, matr. nr. 10 æ Oppe Sundby

Sag nr. 81

Græse Strandvej 26, matr. nr. 11 e Græse By

Sag nr. 82

Linderupvej 2/35, matr. nr. 15 aø og 15 a Ude Sundby

Sag nr. 83

Havnegade 18/Fredensgade 1-5, matr. nr. 7 a Frederikssund Bygrunde. Fremtidige parkeringsforhold

Sag nr. 84

Opførelse af ny butik – Østergade 32/Jernbanegade 2

Sag nr. 85

Opsætning af ny skorsten til produktion i P4 og P5 – Linderupvej 35

Sag nr. 86

Bakkekammen 159, matr. nr. 11by, Græse by, Græse. Dispensation for vejadgang til carport.

Sag nr. 87

Eventuelt

Lukket møde

Sag nr. 88

Planmæssige og økonomiske muligheder ved salg af byggegrunde – Sydbyen, etape 3 (Dyrekлубben)

Sag nr. 71	Projekt for Nygade 7. Flise Bent
Journal nr.:	01.02.00G01/7844 - cnl
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Kommuneplantillæg nr. 16 b og planloven
Sagsfremstilling:	På Plan- og Miljøudvalgs mødet den 13. marts 2006, sag nr. 18, godkendte PMU et ombygningsprojekt for Nygade 7, hvor der

uden lokalplan kunne bygges en etage oven på bygningen til 7 boliger samt indrettes tre boliger i underetagen.

Projektet blev godkendt under forudsætning af:

- at der kan forhandles en tilfredsstillende løsning omkring anlæg og brug af forpladsens og pumpestationens areal, samt
- at der opnås en tilfredsstillende trafik- og parkeringsløsning i sammenhæng med naboområderne.
- Disse to spørgsmål er ikke afklaret.

Ejeren af ejendommen har nu meddelt, at dette projekt ikke vil blive realiseret, fordi det ikke er rentabelt. Han ønsker til gengæld et tidligere skitseprojekt forelagt for Plan- og Miljøudvalget, som både han selv og forvaltningen har vurderet som et flot projekt. Projektet overskrider bebyggelsesprocenten i kommuneplantillæg nr. 16 b, og det er vanskeligt at skaffe det fulde antal p-pladser.

Ejeren og hans rådgiver vil selv fremlægge og argumentere for projektet på mødet.

Det kan oplyses, at grundens areal er 2.362 m²

Projektet indeholder 1.060 m² butiksareal og 1070 m² boligareal fordelt på 10 boliger.

Området er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 16 b, rammeområde C1.13. Heri er der tilladt en bebyggelsesprocent på højst 70, en bygningshøjde på max. 3 etager, med indrykket 3. etage. Der er dog mulighed for tårnhuse eller lignende i op til 15 meters højde. Med hensyn til parkering skal der være 1 p-plads pr. bolig og mindst 1 pr. 25 m² butiksareal.

Projektet som forelægges vil give en bebyggelsesprocent på 90. Bygningshøjden kan overholdes. Der kan opnås mellem 23 og 30 p-pladser, hvilket giver mellem 13 og 20 p-pladser til 1060 m² butik.

Ejendommen er nabo til Betonvaregrunden, for hvilken der er udarbejdet et lokalplanforslag på samme Plan og Miljøudvalgsdags-orden. Her åbnes der mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 80 hvis der opføres et stort kontorhus.

Teknisk Forvaltning vurderer, at projektet vil være et godt modspil til de to buede bygninger ved rundkørslen. Det anbefales derfor, at det fremlagte projekt fremmes. Det anbefales dog at lejlighed J som ligger ind i gården fjernes, og at den underliggende bygning nedrives. Derved reduceres bebyggelsesprocenten til godt 80, behovet for parkerings-pladser reduceres, og nedrivningen åbner mulighed for at anlægge 4 pladser ekstra. Der vil således kunne anlægges 18 – 25 p-pladser til 960 m² butik. Det kan med en lokalplan fastlægges, at butikken kun må anvendes til udvalgsvarer og ikke dagligvarer. Det giver et mindre behov for p-pladser.

Teknisk Forvaltning anbefaler at der tilvejebringes en lokalplan på de ovenfor skitserede præmisser, eller at projektet indarbejdes i

	<p>forslag til lokal-plan 104 for betonvaregrunden med flere, som er under udarbejdelse i forvaltningen.</p> <p>Opmærksomheden henledes på, at der verserer en ekspropriationssag på samme ejendom, for at få areal til rundkørslen. Først når denne er forhandlet færdigt, vil det være muligt at fastlægge det endelige mulige antal p-pladser til byggeriet.</p>
Bevilling:	Ingen.
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen.
Bilag:	Skitseforslag for bebyggelse for Nygade 7 i tre etager. Ansøgning fra juli 2006.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning anbefaler,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der udarbejdes en lokalplan for det fremlagte projekt, dog således: at lejlighed J udgår af projektet, og de underliggende ca. 100 m² butik nedrives, og 2. at det i lokalplanen præciseres, at butikskloaet kun må anvendes til udvalgsvarer.
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:</p> <p>Udvalget vedtog, at der udarbejdes lokalplan for det fremlagte projekt under forudsætning af, at der gives tilsagn om magelæg med nabo-arealet ved Nygade for tilvejebringelse af adgangsvej og tilstrækkeligt antal p-pladser.</p> <p>Udvalget vedtog endvidere, at butikskloaet kun må anvendes til udvalgsvarer.</p>

Sag nr. 72	Budgetopfølgning pr. 30.06.2006 - drift Plan- og Miljøudvalget
Journal nr.:	00.30.10Ø09/8957 - jk
Sag fra:	-
Lovgrundlag:	Lov om kommunernes styrelse §45
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning fremlægger budgetopfølgning pr. 30.6.2006 på</p> <p>Politikområde 20 Miljø Politikområde 21 Støttet boligbyggeri</p> <p>Ved budgetopfølgningen pr 30/6 er der konstateret ændringer på flg. områder:</p> <p>Politikområde 20 Miljø, konstateret mindreindtægt på kr. 112.000</p> <p>Årsagen til mindreindtægter ses i vedlagte økonomiopfølgning.</p> <p>Øvrige områder har ikke givet anledning til ændringer i forhold til budgettet.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Opgørelse over forbrug pr. 30.6.2006 inkl. Vurdering af årsforbruget og noter.

Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og miljøudvalg overfor Økonomiudvalg, Byråd og Sammenlægningsudvalget anbefaler: <ol style="list-style-type: none"> 1. At budgetopfølgningen tages til efterretning og godkendes. 2. at der gives en tillægsbevilling til mindreindtægter på driftsbudgettet for 2006 på kr. 112.000, finansieret af kassebeholdningen.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006: Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

Sag nr. 73	Lokalplan 103 for Gasværksgrunden. Endelig vedtagelse
Journal nr.:	01.02.00G01/7844 -cni
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Forslag til lokalplan 103 blev den 25. april 2006 godkendt af byrådet med henblik på udsendelse i offentlig høring. Lokalplanforslaget har nu været udsendt i offentlig høring i 8 uger.</p> <p>Der er indkommet 6 høringssvar, som er refereret og kommenteret i et bilag. Høringssvarene er indsendt af:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En beboer på Kirkebakken 3 2. Beboerne på Gasværksvej 10 stuen og 1.sal. 3. Ejeren af Bakkegade 5 4. Bestyrelsen for Kulturhuset Elværket 5. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund 6. Egns museet Færgegården. <p>På baggrund af høringssvarene anbefaler forvaltningen, at kortbilag 3 ændres, så bygningshøjden er i overensstemmelse med § 8, dvs. at bygningen vises med en højde på 12 m over kote 6,5.</p> <p>Det anbefales derudover at trafiksikkerheden i forhold til den dobbeltrettede cykelsti på Bakkegade undersøges.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Lokalplan 103 med de foreslåede ændringer. Notat: Høringssvar, resumé og forvaltningens kommentarer.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller: <ol style="list-style-type: none"> 1. At plan- og miljøudvalget overfor økonomiudvalget og byrådet anbefaler, at lokalplan nr. 103 vedtages endeligt med følgende ændring: 2. at kortbilag 3 ændres, så bygningshøjden er i overensstemmelse med § 8 3. at trafiksikkerheden i forhold til den dobbeltrettede cykelsti på Bakkegade undersøges.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:

	<p>Indstillingen under pkt. 1 og 2 anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.</p> <p>Udvalget anmoder om at Teknisk Udvalg til Byrådet udarbejder forslag til afvikling af den øgede trafik til lokalplanområdet.</p>
--	--

Sag nr. 74	Kommuneplantillæg nr. 24 for Gasværksgrunden. Endelig vedtagelse
Journal nr.:	01.02.00G01/7844 -cni
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Forslag til Kommuneplantillæg nr. 24 blev den 25. april 2006 godkendt af byrådet med henblik på udsendelse i offentlig høring.</p> <p>Kommuneplantillægget er indsat som side 14 i lokalplanforslaget. Kommuneplantillægget har nu været udsendt i offentlig høring i 8 uger.</p> <p>Der er indkommet 8 høringssvar til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget, som er refereret og kommenteret i et bilag under lokalplansagen. Høringssvarene er indsendt af:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En beboer på Kirkebakken 3 2. Beboerne på Gasværksvej 10 stuen og 1.sal. 3. Ejeren af Bakkegade 5 4. Bestyrelsen for Kulturhuset Elværket 5. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund 6. Egns museet Færgedgården 7. HUR 8. Nesa <p>Teknisk Forvaltning anbefaler kommuneplantillæg 24 endeligt vedtaget uden ændringer.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Se sagen på samme dagsorden om lokalplan 103.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller:</p> <p>at Plan- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at forslag til kommuneplantillæg 24 vedtages endeligt uden ændringer.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:</p> <p>Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.</p>

Sag nr. 75	Endelig vedtagelse af Lokalplan 102 med miljøvurdering for et slammineraliseringsanlæg syd for Strandvangen
Journal nr.:	01.02.05P16/7997
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven Lov om miljøvurdering af planer og projekter

Sagsfremstilling:	<p>Forslag til lokalplan 102 for Slammineraliseringsanlægget har været udsendt i offentlig høring i perioden 23. maj – 18. juli 2006.</p> <p>Der er indkommet 3 høringssvar, som er refereret og kommenteret i vedlagte notat.</p> <p>Området bliver nabo til erhvervsdelen af den nye by ved St. Rørbæk og kommer til at ligge 150 m fra Sillebro Å.</p> <p>Området skal blive liggende i landzone, og vil efter endt brug kunne føres tilbage til åbent land.</p> <p>Hovedstadens udviklingsråd har vurderet, at projektet ikke er VVM pligtigt jf. planlovens § 6 (vurdering af virkning på miljøet). Denne afgørelse har været anket til Naturklagenævnet. Naturklagenævnet har afgjort at anlægget ikke er VVM pligtigt.</p> <p>Der er foretaget en miljøvurdering af planen i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og projekter". Miljøvurderingen står som et afsnit i lokalplanforslagets redegørelse.</p> <p>Lokalplan 102 kan kun vedtages endeligt under forudsætning af, at byrådet vedtager kommuneplantillæg 23, som behandles på samme dagsorden.</p> <p>Indsigelserne har ikke givet anledning til ændringsforslag fra forvaltningens side.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	<p>Notat med oversigt over høringssvar og forvaltningens kommentarer.</p> <p>Kopi af de tre høringssvar.</p>
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller,</p> <p>at Plan og Miljøudvalget behandler de indkomne indsigelser, og på den baggrund overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler lokalplan 102 for et slammineraliseringsanlæg endeligt vedtaget.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:</p> <p>Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.</p>

Sag nr. 76	Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 23 Frederikssund Kommuneplan 1997-2009
Journal nr.:	01.02.05P16/7997 - cnl
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Forslag til kommuneplantillæg nr. 23 for et Slammineraliseringsanlæg har været udsendt i offentlig høring i perioden 23. maj – 18. juli 2006.</p> <p>Kommuneplantillæg nr. 23, udlægger området til et nyt rammeområde D 6.1 på 3,2 ha til offentlige formål i form af et slammineraliseringsanlæg. Kommuneplantillægget er en</p>

	<p>forudsætning for forslag til lokalplan 102 for Slammineraliseringsanlægget.</p> <p>Både Kommuneplantillægget og Miljøvurderingen er integreret i lokalplanen.</p> <p>Området bliver nabo til erhvervsdelen af den nye by ved St. Rørbæk og kommer til at ligge 150 m fra Sillebro Å.</p> <p>Der er indkommet 3 hørings svar, som er refereret og kommenteret i et notat der er bilag til sag om "Endelig vedtagelse af lokalplan 102", på samme dagsorden.</p> <p>Området skal blive liggende i landzone, og vil efter endt brug kunne føres tilbage til åbent land.</p> <p>Hovedstadens udviklingsråd har vurderet, at projektet ikke er VVM pligtigt jf. planlovens § 6 (vurdering af virkning på miljøet). Denne afgørelse har været anket til Naturklagenævnet. Naturklagenævnet har afgjort at anlægget ikke er VVM pligtigt.</p> <p>Indsigelserne har ikke givet anledning til ændringsforslag fra forvaltningens side.</p>
Bevilling:	Ingen.
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen.
Bilag:	Se sag om endelig vedtagelse af lokalplan 102.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning anbefaler,</p> <p>at Plan- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler at godkende og vedtage Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 1997-2009 endeligt.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:</p> <p>Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.</p>

Sag nr. 77	Dispensation fra åbeskyttelseslinie i byomdannelsesområdet
Journal nr.:	cnl
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Naturbeskyttelsesloven § 16
Sagsfremstilling:	<p>I byomdannelsesområdet ved stationen ligger der en åbeskyttelseslinie for Sillebro Å ind over følgende ejendomme: matr.nr. 28 ay, 28i og 36d 28at, 30o Frederikssund Markjorder, matr.nr. 145a, 145d, 145e, 145g, 147b Frederikssund Bygrunde, del af matr.nr. 27as, 28 m, 28 bk, 28an, 28 as, 28 au, 28 av, 28 ax samt del af litra "n" Frederikssund Markjorder, del af litra "aø", del af litra "av", samt del af litra "cl" Frederikssund Bygrunde. Se kortbilaget.</p> <p>Ejendommene har været og er til dels stadig benyttet til erhverv. Med Kommuneplantillæg 16 b til kommuneplan 1997- 2009 er der fastlagt en ny anvendelse og bebyggelsesstruktur for området. I</p>

	<p>forbindelse med lokalplanlægningen for nye bolig-, kontor- og butiksområder skal der dispenseres fra beskyttelseslinien.</p> <p>Kommunen er myndighed for dispensation for åbeskyttelseslinier i byzonen.</p> <p>Teknisk Forvaltning indstiller, at der dispenseres fra Naturbeskyttelses-loves § 16, som fastsætter en generel 150 m beskyttelseslinie på hver side af alle vandløb i Danmark. Det indstilles at der dispenseres til en beskyttelseslinie på 5m. Begrundelsen er, at områder ligger stations-nært og midt i byen, og derfor skal udnyttes til tæt bymæssig bebyggelse. Desuden vil byomdannelsen i sig selv vil gøre det langt mere attraktivt at færdes på stien langs åen.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Kortbilag der viser området.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller,</p> <p>at Plan- og Miljøudvalget dispenserer for åbeskyttelseslinien fra 150 m til 5m på følgende matr.nr. 28 ay, 28i og 36d 28at, 30o Frederikssund Markjorder, matr.nr. 145a, 145d, 145e, 145g, 147b Frederikssund Bygrunde, del af matr.nr. 27as, 28 m, 28 bk, 28an, 28 as, 28 au, 28 av, 28 ax samt del af litra "n" Frederikssund Markjorder, del af litra "aø", del af litra "av", samt del af litra "cl" Frederikssund Bygrunde.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

Sag nr. 78	Dispensation fra deklaration for bebyggelsen Muldager
Journal nr.:	02.00G01/5870 - kar
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>På Plan – og Miljøudvalgets møde d. 29. maj 2006 besluttede man, at der skulle iværksættes en naboorientering for ejendomme omfattet af deklaration lyst 11.11.1971 for så vidt angik spørgsmålet vedrørende en generel dispensation til parkering af campingvogne på egen grund i sommerhalvåret.</p> <p>Naboorienteringen er nu afsluttet.</p> <p>Flere grundejere har i den forbindelse henvendt sig telefonisk og fået tilsendt deklarationen, som de ikke har haft kendskab til. Der er indkommet 3 tilkendegivelser og 1 indsigelse.</p> <p>Tilkendegivelse nr. 1 anfører, at deklarationens bestemmelser ikke er i trit med samfundsudviklingen, og at hvis deklarationens ordlyd skal tages for pålydende, så er det heller ikke tilladt at parkere havetrailere, firmabiler etc. på grundene.</p> <p>Tilkendegivelse nr. 2 gør opmærksom på, at de d. 22. oktober 2003 fik tilladelse til at etablere en p-plads og ekstra overkørsel</p>

	<p>på egen grund for placering af deres campingvogn, og mener derfor at kommunens dagældende tolkning af deklARATIONEN må være gældende.</p> <p>Tilkendegivelse nr. 3 meddeler at han accepterer den af kommunens skitserede dispensationsmulighed.</p> <p>Indsiger nr. 4 frygter at man ved at acceptere parkering af camping-vogne i indkørslerne vil åbne op for en forøgelse af parkerede biler, byggematerialer etc. på vejarealet til gene for trafikikkerheden.</p> <p>Vedr. tilkendegivelse nr. 1: brugen af boligkvarteret i forhold til deklARATIONENS ordlyd har vist at der er et misforhold mellem anvendelse og deklARATIONSTEKST, idet der er registreret adskillige campingvogne, trailere, gul-plade-biler under 3500 kg m.m. i området. Det er kommunens opfattelse at denne anvendelse har fundet sted i mange år.</p> <p>Tilkendegivelse nr. 2; Teknisk Forvaltning har ikke haft kendskab til den omtalte tilladelse, men erkender dens gyldighed. Det skønnes imidlertid ikke hensigtsmæssigt at anvende den tolkning af deklARATIONEN, der har ligget til grund for afgørelsen, i den nuværende sag.</p> <p>Indsiger nr. 4: Der har været parkeret campingvogne i Muldagerkvarteret i mange år. Kvarteret er et levende boligkvarter, og man må forholde sig til det faktum, at kvarterets borgere har taget deres kvarter til sig.</p> <p>Teknisk Forvaltning har ikke kapacitet til at føre løbende tilsyn med anvendelse af kvarteret, men finder det nødvendigt at der opsættes tidssvarende rammer for kvarteret.</p> <p>For at imødegå indsigtbetæneligheder vedrørende parkering og opmagasinering på vejarealet, så kunne man forestille sig at der blev etableret en grundejerforening i området, der tog hånd om blandt andet sådanne forhold.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan – og Miljøudvalget:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At der meddeles en generel dispensation fra deklARATIONEN lyst 11.11.1971, bestemmelse 4.1, således at der kan parkeres campingvogne på den enkelte matrikel i sommerhalvåret, der defineres fra 1. april til udgangen af september. Placering af campingvogne skal foretages i forbindelse med eksisterende overkørsler til matriklerne. 2. Det indstilles ligeledes at havetrailer samt firmabiler under 3500 kg sidestilles med personbiler, således at disse kan parkeres på de enkelte matrikler. 3. Endelig opfordres beboerne i Muldagerkvarteret til at stifte en grundejerforening.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:

	Indstillingen tiltrådt.
--	-------------------------

Sag nr. 79	Roskildevej 174 b, matr. nr. 16 k Oppe Sundby
Journal nr.:	01.02.05P16/8927 - kar
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Oppe Sundby Vandværk har indledt realitetsforhandlinger om sammenlægning med Frederikssund Vandværk. Såfremt parterne når til enighed, bliver den nuværende vandværksbygning overflødig.</p> <p>Vandværkets bestyrelse ønsker derfor, at parcellen kan få status af boligparcel, så der kan opføres en bolig til en familie på matriklen, der er på 730 m².</p> <p>Matriklen er beliggende i landzonen udenfor kommuneplanens ramme- områder og dermed omfattet af landzonebestemmelserne. Det er lykkedes gennem 50 års kontinuerlig region- og kommuneplanlægning at bevare en klar grænse mellem land og by. Vejledningen til Planloven anfører, at grænsen mellem det åbne land og bysamfundene bør behandles med særlig opmærksomhed, da bygrænsen ellers langsomt vil flytte sig og/eller sløres. Ny anvendelse kan tillades af eksisterende bygninger, men der bør vises tilbageholdenhed ved nybyggeri.</p> <p>På den baggrund skønnes det ikke muligt at meddele landzonetilladelse til at matr. nr. 15 k Oppe Sundby får status som boligparcel.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan – og Miljøudvalget, at der meddeles afslag til ændring af status på matr. nr. 15 k Oppe Sundby, så der efterfølgende kan opføres en enfamiliebolig på parcellen, idet det ansøgte ikke er foreneligt med Planlovens landzonebestemmelers principper.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 80	Roskildevej 111a, matr. nr. 10 ae Oppe Sundby
Journal nr.:	01.02.05P16/8963 - kar
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Baghuset på ovennævnte ejendom har tidligere været anvendt til bryggeridepot, vvs-værksted/lager/kontor og siden november 1989 som motionscenter.</p> <p>Motionscenteret har nu opsagt lejemålet, og ejer søger om tilladelse til at udleje til et firma, der ønsker at udstille og sælge</p>

	<p>kajakker, redningsveste samt øvrigt udstyr relateret til kajaksporten.</p> <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan 83, der er vedtaget d. 15. december 1999. Af formålsbestemmelserne fremgår det, at området overvejende skal anvendes til boligformål, dog med en graduering af mængden af erhvervsareal, som aftager i takt med afstanden til bymidten.</p> <p>Af anvendelsesbestemmelserne fremgår det af § 3, stk. 3 at der kan drives erhverv fra den enkelte bolig, når virksomheden ikke medfører gener eller ændrer området karakter af boligområde. Boligens skal bebos af virksomheden ejer.</p> <p>Den ansøgte anvendelse skønnes at være forenelig med lokalplan 83's formålsbestemmelse.</p> <p>Der ville uden ny plantilladelse kunne etableres et nyt motionscenter på ejendommen, der ville fastholde de trafikale gener uden for normal butiksåbningstid.</p> <p>Det bemærkes at erhvervet på ejendommen siden 1983 har været drevet af en lejer, der ikke har været bosiddende på ejendommen.</p> <p>Kajakker og dertilhørende udstyr skønnes at appellere til en relativt begrænset kundekreds og vil følgelig generere lang mindre trafik. Parkeringen vil kunne afvikles på egen grund.</p> <p>På den baggrund skønnes det rimeligt, at iværksættes en naboorientering og meddele dispensation til det ansøgte under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med orienteringen.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan og Miljøudvalget,</p> <p>at der gennemføres en naboorientering vedrørende etablering af show-room/salg af kajakker og relateret udstyr på ejendommen Roskildevej 111a. Under forudsætning af at der ikke indkommer væsentlige indsigelser under naboorienteringen, kan der efterfølgende meddeles dispensation fra lokalplan 83, § 3, stk. 3 for etablering af butikken.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

Sag nr. 81	Græse Strandvej 26, matr. nr. 11 e Græse By
Journal nr.:	01.04G01/8866 - kar
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	Ejer af ovennævnte ejendom har søgt om dispensation fra lokalplan 77, § 4, stk. 1, således at der kan udstykkes 3 parceller

	<p>til helårsbe-boelse fra stamparcellen. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 2 parceller. Beboelsesbygninger på de nye parceller må opføres i indtil 1½ etage. Det bemærkes i øvrigt at de tre parceller vil opnå størrelser på henholdsvis 723 m³, 825 m² og 924 m².</p> <p>Ansøger henviser til, at der er givet flere væsentlige dispensationer i det område, der er omfattet af lokalplan 77.</p> <p>Sagen har været i naboorientering og der er indkommet 2 indsigelser, hvoraf den ene er underskrevet af 5 ejere af tilstødende ejendomme.</p> <p>Indsigelserne vedlægges dagsordenen til orientering.</p> <p>Generelt bør der vises tilbageholdenhed med at tillade en yderligere fortætning af et givent område end forudsat i lokalplanen og især i dette tilfælde, hvor bebyggelsen ligger i "første række" mod fjorden, og når der henses til lokalplanens formålparagraf, hvoraf det bl.a. frem-går, "at ny bebyggelse planlægges under hensyntagen til områdets unikke landskabelige beliggenhed".</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Motiveret ansøgning, 2 indsigelsskrivelser, kortbilag 4 fra lokalplan 77 og udstykningsforslag.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning anbefaler overfor Plan og Miljøudvalget at der ikke meddeles dispensation fra lokalplan 77, § 4, stk. 1, til udstykning af yderligere 1 parcel end de 2 der er forudsat i lokalplanen.
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:</p> <p>Udvalget godkendte dispensation fra lokalplanens bestemmelser til udstykning af yderligere 1 parcel udover de 2, der er forudsat i lokalplanen.</p>

Sag nr. 82	Linderupvej 2/35, matr. nr. 15 aø og 15 a Ude Sundby
Journal nr.:	13.06.05G01/8793 - kar
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Ejerne af matr.nr. 15 aø og 15 a, Ude Sundby, har forespurgt om muligheden for at opnå en fremtidig byggeret på 150.000 m³ i tilknytning til eksisterende virksomhed.</p> <p>Virksomheden er omfattet af lokalplan 23. Af § 7 fremgår bestemmelser om omfang og placering. Da der er tale om planbestemmelser for industribyggeri, der typisk har behov for andre lofthøjder end f. eks boligbyggeri, fastsættes udnyttelsesgraden i m³ i forhold til m² grundareal.</p> <p>Nugældende lokalplan fastsætter således udnyttelsesgraden til maksimalt 2 m³ pr. m² grundareal.</p>

	<p>Virksomheden har mulighed for at tilkøbe 10.000 m² areal fra nabo-virksomheden, hvilket resulterer i et samlet grundareal på 171.012 m². Det udløser en mulig fremtidig byggeret på i alt 62.433 m³.</p> <p>Ved at tillade opførelse af i alt 150.000 m³ øges den fremtidige udnyttelsesgrad af grunden til 2,5m³ pr. m² grundareal.</p> <p>Dispensation for overskridelse af en bebyggelsesprocent ligger inden-for kommunens dispensationskompetence, idet det dog forudsættes, at der gennemføres en forudgående naboorientering jf. Planlovens § 20.</p> <p>Den ansøgte udnyttelsesgrad er beskeden og ikke i modstrid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.</p> <p>Det vil være en betingelse for meddelelse af egentlig byggetilladelse, at der foreligger en miljøgodkendelse fra Frederiksborg Amt.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller overfor Plan- og Miljøudvalget,</p> <p>at der meddeles principiel dispensation fra lokalplan 23, § 7, stk. 2 således at udnyttelsesgraden for matrikel 15 aø og 15 a Ude Sundby øges til den fremtidige udnyttelsesgrad på 2,5m³ pr. m² grundareal under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige indsigelser ved en naboorientering.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:</p> <p>Indstillingen tiltrådt, dog således at sagen forelægges udvalget såfremt der kommer indsigelser.</p>

Sag nr. 83	Havnegade 18/Fredensgade 1-5, matr. nr. 7 a Frederikssund Bygrunde. Fremtidige parkeringsforhold
Journal nr.:	02.00G01/8831 - kar
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Ejer af ovennævnte ejendom ønsker at nedrive eksisterende ejendom beliggende på ovennævnte matrikel og efterfølgende opføre en ny bygning i 2½ etage mod Havnegade og 1½ etage mod Fredensgade. Byggeriet vil komme til at indeholde 5 boliger og 1 erhvervslejemål.</p> <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan 30, og byggeriet er i fuld overensstemmelse hermed.</p> <p>Ifølge lokalplanens § 6, stk. 6.4 skal der tilvejebringes p-arealer svarende til 25 % af boligarealet og 50 % af erhvervsarealet, hvilket omregnet er i alt 21 pladser. Det fremgår ikke af lokalplanens tekst, at p-pladserne skal være placeret på matriklen.</p>

	<p>Det er muligt at tilvejebringe 14 p-pladser på matriklen. De resterende 7 pladser søges tilvejebragt ved at sikre anvendelse af de 7 p-pladser, der er i overskud på ejendommen Jernbanegade 20. Denne ejendom ejes af anden ejer. Forholdet tinglyses på matriklen.</p> <p>Da det i praksis ikke er muligt at tilvejebringe det påkrævede antal p-pladser på matriklen, skønnes den foreslåede løsningsmodel at være en brugbar måde at sikre tilvejebringelse af det antal p-pladser lokalplanen foreskriver.</p> <p>Det bemærkes, at de 14 p-pladser, der kan tilvejebringes på matriklen, vurderes at dække det umiddelbare parkeringsbehov, idet det skønnes tilstrækkeligt med 1 p-plads pr. bolig, hvilket giver 9 p-pladser for erhvervet.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Projekt materialet samt kort over parkeringsarealerne.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan og Miljøudvalget godkender, at de 7 p-pladser, det ikke er muligt at etablere på matrikel 7 a Frederikssund Bygrunde, i stedet tilvejebringes på ejendommen Jernbanegade 20. Forholdet skal tinglyses på matriklen. Tinglysningen skal være foretaget før egentlig byggetilladelse kan realitetsbehandles.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006: Sagen udsat.

Sag nr. 84	Opførelse af ny butik – Østergade 32/Jernbanegade 2
Journal nr.:	02.00G010/7543 – bra
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har den 7. juli 2006 fra Axel B. Lange A/S modtaget en ansøgning om tilladelse og nødvendige dispensationer til at nedrive den gamle butik "Acacia" og opføre en ny 2 etages bygning med butik i stueetage og erhverv på 1. sal.</p> <p>Der søges samtidig om dispensation til, at der ved beregning af friarealer og parkeringsarealer jf. Lokalplan nr. 30 ses bort fra den bygning på ejendommen som er en gammel magasinbygning som også indeholder et gammelt kafferisteri.</p> <p>Bygningen benyttes ikke i dag og bevares nærmest kun som et muse-um.</p> <p>Såfremt der mangler fri- eller parkeringsarealer foreslår ejeren at der overføres de nødvendige arealer fra ejendommen Jernbanegade 8 – 10.</p> <p>På det fremsendte materiale ser det ud til at der skal være ca. 50 parkeringspladser og ca. 322 m² friarealer.</p>
Bevilling:	Ingen

Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ansøgning og projekt
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at der gives de søgte dispensationer og tilladelser, på vilkår at den overførte brugsret til det nødvendige parkeringsarealerne på ejendommene Jernbanegade 8 – 10 tinglyses på disse ejendomme.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 85	Opsætning af ny skorsten til produktion i P4 og P5 – Linderupvej 35
Journal nr.:	02.00G01/8960 – bra
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	Teknisk Forvaltning har den 4. juli 2006 fra Haldor Topsøe A/S modtaget en ansøgning om dispensation fra bestemmelsen i Lokalplan nr. 23, § 7, stk. 2 til ovennævnte skorsten på 25 m, hvor den citerede bestemmelse foreskriver en største bygnings højde på 10 m Der søges om tilladelse til at opsætte en ny skorsten med en højde på 25 m og en diameter på 1,70 m ved P4 og P5. Skorstenen har samme farve som den skorstenen vi kan se fra Teknisk Forvaltning som har en højde på 43 m. Skorstenen skal erstatte en skorsten med en højde på ca. 19 m over terræn som er placeret på bygning P4. Skorstenen er nødvendig for firmaets drift og produktion. Frederiksborg Amt er herfra orienteret vedr. ansøgningen om skorstenens højde.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ansøgning og tegninger
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget at den søgte dispensation gives, på vilkår at der ikke indkommer væsentlige indsigelser ved den efterfølgende naboorientering.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 86	Bakkekammen 159, matr. nr. 11by, Græse by, Græse. Dispensation for vejadgang til carport.
Journal nr.:	01.02.05P16/8967/pet
Lovgrundlag:	Planloven

Sagsfremstilling:	<p>Teknisk forvaltning har den 25. januar 2006 på baggrund af indsendt projekt givet byggetilladelse til opførelse af enfamiliehus med en integreret dobbelt-carport på ejendommen Bakkekammen 159, Græse Bakkeby. Ejendommen er omfattet af lokalplan 77, der påbyder, at der skal udlægges areal til min. 2 parkeringspladser pr. bolig og at mindst 1 af disse skal anlægges inden boligen ibrugtages.</p> <p>I marts måned 2006 henvender ejeren sig til teknisk forvaltning, idet hun synes, at indkørslen til den integrerede carport ser meget stejl ud.</p> <p>Teknisk forvaltning besigtiger sammen med ejeren forholdene på stedet og må konstatere, at der i praksis ikke kan etableres en brugbar nedkørsel til carporten fra Bakkekammen. Afstanden fra vejskel til facade er ca. 3,5 m og højdeforskellen er ca. 1,35 m. Der vedlægges situationsplan med angivelse af koter, snit m.m.</p> <p>Det er forvaltningens vurdering, at placering af en brugbar nedkørsel ikke er teknisk mulig på dette sted – heller ikke selv om gulvet i carporten løftes 10-15 cm og rampen ned til carporten evt. flyttes 1 meter ud i vejarealet. Det er også forvaltningens opfattelse, at en eventuel adgang fra sti til den etablerede carport vil være for stejl.</p> <p>En praktisk anvendelig løsning kunne være, at der blev etableret en ny carport ved siden af den "eksisterende", hvor grund og sti er i niveau som vist på den vedlagte situationsplan. Denne løsning kræver at der skal lægges asfalt på stien og at der skal etableres en bom for enden af det asfalterede stiareal.</p> <p>Det er forvaltningens opfattelse, at det er ejeren selv der evt. skal betale for de nødvendige foranstaltninger, idet kommunen ikke har noget ansvar for placeringen af huset på grunden.</p> <p>En mulig løsning som skitseret kræver dispensation fra lokalplanen, ligesom der kræves tilladelse fra vejmyndigheden (Teknisk udvalg). Tilkendegivelse om sagen fra Teknisk udvalg forventes at foreligge på mødet.</p> <p>Forslag til eventuel etablering af indkørsel til carport ad sti til ejendom-men forelægges Plan og Miljøudvalget til drøftelse inden forslaget evt. sendes til nabohearing.</p>
Bevilling:	
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	
Bilag:	Situationsplan med angivelse af koter, snit m.m.
Indstilling:	Teknisk forvaltning anbefaler, at forslaget til løsning i princippet godkendes og sendes til naboorientering.
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 7. august 2006:</p> <p>Beslutning fra Teknisk Udvalgs møde den 7. august 2006 blev uddelt på mødet.</p>

	<p>Udvalget godkendte, at forslag til dispensation til at etablere adgang fra sti enten til eksisterende eller nyopført carport udsendes til nabohøring.</p> <p>Sagen forelægges udvalget på ny, såfremt der fremkommer væsentlige indsigelser.</p> <p>Udvalget forudsætter, at der lægges asfalt på stien og at der etableres en bom for enden af det asfalterede stiareal.</p>
--	--

Sag nr. 87	Eventuelt
Sagsfremstilling:	
Beslutninger:	<p>Udvalget drøftede mail af 3. august 2006 om dispensation vedr. matr.nr. 18 ex Ude Sundby.</p> <p>Sagen optages til behandling i udvalgets møde i september.</p>