

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

Mandag den 24. april kl. kl. 14.00

i mødelokale udvalgsværelset

Mødedeltagere:	Anette Lauge Jensen , Finn Vester, Kurt Jensen, Henning Romme, Stefan G. Rasmussen.
Fraværende:	
Mødet slut:	16.00.
	Anette Lauge Jensen (sign.) Finn Vester (sign.)
	Kurt Jensen (sign.) Henning Romme (sign.)
	Stefan G. Rasmussen (sign.)

Møde med bestyrelsen fra Den Private Realskole kl. 14.00:

Vedr. pkt. 40 - Den private realskole, drøftelse af den videre proces.

Indholdsfortegnelse

Åbent møde

[Sag nr. 40](#)

Den private realskole, drøftelse af den videre proces

[Sag nr. 41](#)

Ændret skitseprojekt for ejendommen A.C. Hansensvej 7

[Sag nr. 42](#)

A.C. Hansensvej 7. Midlertidig anvendelse til erhvervsformål

[Sag nr. 43](#)

Skiltning på ejendommen Askelundsvej 3

[Sag nr. 44](#)

Forslag til kommuneplantillæg 20 for et boligområde samt et rekreativt areal i Sydbyen

[Sag nr. 45](#)

Lokalplan 101 – Sydbyen, etape 2 – endelig vedtagelse

[Sag nr. 46](#)

Tornsangervej 2. Privat vognmandsforretning i villakvarter

[Sag nr. 47](#)

Marbæk Alle 24 – ansøgning om dispensation til midlertidigt erhverv på ejendommen

[Sag nr. 48](#)

Bakkekammen 137 – anvendelse af grå mursten

[Sag nr. 49](#)

Roskildevvej 106 – Ombygning af busgarage til boliger samt nybygning af 3 stk. boliger

[Sag nr. 50](#)

Opførelse af en tilbygning og påbygning af en 1. sal og en tagetage på eksisterende erhvervsbygning - Ny Østergade 11. Fornyet ansøgning om principiel tilladelse til projektet

[Sag nr. 51](#)

Forslag om ekstraordinært Plan- og Miljøudvalgsmøde i juni 2006

[Sag nr. 52](#)

Forvaltningen orienterer

[Sag nr. 53](#)

Eventuelt

Sag nr. 40	Den private realskole, drøftelse af den videre proces
Journal nr.:	01.02.05P16/6386 - cnl
Sag fra:	Borgmesteren
Lovgrundlag:	
Sagsfremstilling:	Borgmester Knud B. Christoffersen og formand for sammenlægnings-udvalget Ole Find Jensen har haft møde med Den Private Realskole. Det blev aftalt, at skolen skal drøfte udbygningsplanerne og proceduren for det videre arbejde med Plan- og Miljøudvalget på mødet den 24. april 2006.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	Det oplyses, at der er truffet aftale med formanden og bestyrelsen for Den private realskole: At bestyrelsens repræsentanter kl. 14.00 fremlægger deres sag i Plan- og Miljøudvalget med henblik på en drøftelse af processen fremover.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Sagen blev drøftet og genoptages på næste møde.

Sag nr. 41	Ændret skitseprojekt for ejendommen A.C. Hansensvej 7
Journal nr.:	01.02.00G01/8024 - cnl

Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>På Plan- og Miljøudvalgsmødet den 15. december 2005 blev Teknisk Forvaltnings indstilling om skitseprojekt for ejendommen A.C. Hansensvej godkendt med en bemærkning om, at udvalget ser positivt på eventuelt salg af en del af matr. nr. 36 d. Matr. nr. 36 d er et trekantet areal som ligger i forlængelse af ejendommen A. C. Hansensvej 7.</p> <p>Det er nu en anden bygherre der søger, og ejendommen er udvidet med matr. nr. 36. d samt en smalt stykke jord på bagsiden af ejendommen.</p> <p>Der søges derfor godkendelse af et nyt skitseprojekt med 26 lejligheder og en bebyggelsesprocent på 60 %. Projektet lever i øvrigt op til kommuneplantillæg 16 b for byomdannelsesområdet, men den tilkøbte trekant ligger i et andet kommuneplanrammeområde, og det vil derfor kræve et kommuneplantillæg at inddrage dette areal i lokalplanområdet.</p> <p>Teknisk Forvaltning kan anbefale det fremsendte skitseforslag.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Skitseforslag for A.C. Hansensvej 7 fra april 2007
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller: At skitseforslaget fra april 2006 for ejendommen A.C. Hansensvej godkendes som grundlag for tilvejebringelse af en lokalplan og et kommuneplantillæg.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Tiltrådt, dog således at der anlægges mere end 1 p-plads pr. bolig og således, at der sikres et grønt bælte langs A. C. Hansensvej.

Sag nr. 42	A.C. Hansensvej 7. Midlertidig anvendelse til erhvervsformål
Journal nr.:	01.02.15P/6837- cnl
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Kommuneplantillæg nr. 16btill kommuneplan 1997 - 2009
Sagsfremstilling:	<p>Ejendommen A.C. Hansensvej 7 er solgt, og der skal udarbejdes lokalplan for ejendommen med henblik på at opføre etageboliger. Se sag om skitseprojekt for boligbebyggelse på samme dagsorden.</p> <p>Den eksisterende erhvervsjendom skal nedrives.</p> <p>Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om tilladelse til at anvende ejendommen midlertidigt, maksimalt et år til kontor og lager samt i mindre omfang show-room for et internet-firma. Der forventes varelevering en eller to gange om ugen og maksimalt en afhentning af post/fragt om dagen. Der forventes kun få kunder i løbet af ugen og 15-20 kunder om lørdagen. Ansøgningen er vedlagt som bilag.</p> <p>Ejendommen er omfattet af kommuneplantillæg 16 b, som udlægger området til boliger- og erhvervsområde (defineret som kontor- og serviceerhverv) samt offentlige formål.</p>

	Set i lyset af at området er under omdannelse og den tidsbegrænsede periode kan Teknisk Forvaltning anbefale det ansøgte. Forvaltningen vurderer, at virksomheden kan komme ind under betegnelsen kontor- og service virksomhed, og at der derfor behov ikke skal foretages en naboorientering.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ansøgning.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning anbefaler: At der meddeles tilladelse til i op til 1 år fra 1. maj 2006 at drive kontor- og lagervirksomhed med shoowroom på ejendommen A.C. Hansensvej 7.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 43	Skiltning på ejendommen Askelundsvej 3
Journal nr.:	02.00G01/7658 - cnl
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven, lokalplan 91
Sagsfremstilling:	<p>Lokalavisen Fjordbyerne har søgt tilladelse til skiltning på en gavl, der vender mod J. F. Willumsensvej, som vist på vedlagte trick-foto.</p> <p>Teknisk Forvaltning har meddelt afslag på det ansøgte med henvisning til lokalplan 91 § 9.2, hvori der står: "Skiltning skal tilpasses bygningens form, der må kun skiltes med firmanavn og logo".</p> <p>Teknisk Forvaltning har meddelt, at der kan gives tilladelse til den samme skiltning, men reduceret til en længde på ca. 2,50 m svarende til tekst og logo henover to af de nederste vinduerne.</p> <p>Teknisk Forvaltning har foreslået skiltet placeret lavere på facaden, ca. 50 cm. over de laveste vinduer.</p> <p>Ansøgeren har ikke været tilfreds med denne løsning, og har ønsket at kommunens skilteudvalg fik mulighed for at udtale sig om sagen. Efter aftale med skilteudvalgets formand er de fire medlemmer i udvalget blevet hørt hver især.</p> <p>Resultatet af høringen er, at to af udvalgets medlemmer ubetinget støtter det ansøgte. Et medlem mener, at skiltet bør reducere, så det slutter ud for den yderste kant af de to øverste vinduer. (næsten dobbelt så langt som Teknisk Forvaltnings forslag. Det fjerde medlem tilslutter sig denne størrelse og placering, med begrundelsen at den ansøgte skiltning er for stor i forhold gavlen, men at bygningen ligger så langt fra vejskel, at skiltet i denne mellem størrelse vil harmonere med NyBoligs skilt på den tilstødende bygning.</p>

	På denne baggrund anbefaler Teknisk Forvaltning, at man følger forslaget om, at skiltet må have en størrelse så dets længe svarer til afstanden imellem yderkanten af de to øverste vinduer.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Trick-foto af gavlen med den oprindeligt ansøgte skiltning.
Indstilling:	Teknisk forvaltning indstiller: At der meddeles tilladelse til den ansøgte skiltning, dog således, at skiltet kun må have en størrelse så dets længe svarer til afstanden imellem yderkanten af de to øverste vinduer.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 44	Forslag til kommuneplantillæg 20 for et boligområde samt et rekreativt areal i Sydbyen
Journal nr.:	01.02.03P16/8396
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>D. 20. februar 2005 godkendte Byrådet helhedsplanen for Sydbyen, der udlægges til boligområde samt rekreativt areal. Udviklingen af området realiseres etapevis. Der er i løbet 2005 godkendt kommuneplantillæg for de første 2 etaper med efterfølgende udarbejdelse af lokalplaner.</p> <p>I henhold til tidsplanen for Sydbyen fremlægges der hermed forslag for Sydbyens etape 3 og 4, der dækker hele området vest for Marbækvej.</p> <p>Området er omfattet af kommuneplanen 1997 – 2009. Det afgrænses mod nord af det eksisterende rekreative område F4.1 samt boligområdet B4.1, mod øst af Marbækvej, mod syd af det åbne land og vest af kystlinien. Området er beliggende indenfor byzonen på nær den vestligste del af stranden, der ligger i landzonen.</p> <p>Kommuneplantillæg 20 fastlægger rammerne for den fremtidige anvendelse af området. Området opdeles i tre rammeområder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • B4.22 /boligområde for parcelhuse, tæt/lav-bebyggelse og gårdhuse i 2 etager • D4.3/område til offentlig service • F4.2/rekreativt område. <p>I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget er der foretaget en miljøscreening og efterfølgende miljøvurdering af området.</p> <p>Miljøvurderingen fokuserer på tre områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trafik • Kystnærhedszonen, området indenfor strandbeskyttelseslinien og naturbeskyttelse

	<ul style="list-style-type: none"> • Rehabilitering af Ørnestensbjerget <p>Af miljøvurderingen fremgår en række tiltag til afværgeforanstaltninger, der bør indgå i den kommende lokalplanlægning.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Kommuneplantillæg 20 inklusive miljøscreening og miljøvurdering.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til kommuneplantillæg 20 fremlægges i offentlig høring i henhold til Planlovens bestemmelser.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalg og Byråd med de drøftede ændringer.

Sag nr. 45	Lokalplan 101 – Sydbyen, etape 2 – endelig vedtagelse
Journal nr.:	01.02.05P16/7889
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>På Byrådets møde d. 24. januar 2006 besluttede man på anbefaling af Plan- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget at fremlægge forslag til lokalplan 101 for et boligområde i Sydbyen – 2. etape i offentlig høring i henhold til Planlovens bestemmelser.</p> <p>Forslaget har været offentligt fremlagt i perioden 7. februar 2006 til 4. april 2006. Indsigelser ses ikke modtaget.</p> <p>Der er modtaget telefoniske positive tilkendegivelser fra Naturklage-nævnet, Frederiksborg Amt og Egns museet Færgedgården.</p> <p>Der er foretaget mindre tekniske korrektioner af lokalplanens bilagsmateriale.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Lokalplanforslag 101
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til Lokalplan 101 for et boligområde i Sydbyen, etape 2 vedtages endeligt.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalg og Byråd.

Sag nr. 46	Tornsangervej 2. Privat vognmandsforretning i villakvarter

Journal nr.:	01.02.00P00/8529 - kar
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>I forbindelse med en byggeansøgning på ovennævnte ejendom, er Teknisk Forvaltning blevet opmærksom på, at der drives vognmandsforretning (varetransport) fra ovennævnte ejendom.</p> <p>Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser. Heraf fremgår det, at der kan drives erhverv fra ejendommen, når boligen bebos af virksomhedens ejer, og erhvervet ikke medfører gener eller ændrer områdets karakter af boligområde.</p> <p>Byggesagen, hvor ejer ansøgte om tilladelse til at opføre en garage, krævede dispensation fra byggelovens bestemmelser. Der er efter forudgående naboorientering meddelt afslag til garagen.</p> <p>Tilbage står det forhold, at ejer har drevet vognmandsforretning på ejendommen siden 1997. Ifølge kommunens oplysninger råder firmaet over 6 – 7 varebiler. Alle biler kan ikke parkeres på egen matrikel. Der er ikke lager på ejendommen. Ansøger oplyser, at han udføre små-reparationer på sine egne biler på ejendommen - så som dæk - og væskeskit.</p> <p>Teknisk Forvaltning kan ikke se tidligere at have modtaget klager over forholdet.</p> <p>Ved naboorienteringen for byggesagen, kom der indsigelser, hvor indsiger gør gældende, at der foretages autoreparationer på ejendommen. Man frygtede at denne aktivitet ville tage til, såfremt der blev opført en garage. Det anføres desuden at vejarealet ofte inddrages til gene for resten af vejens beboere. Teknisk Forvaltning har taget disse indsigelsers indhold til efterretning i den konkrete sag.</p> <p>Ved naboorienteringen i den konkrete plansag, er der kommet fem indsigelser.</p> <p>Indsiger 1 har den principielle holdning, at der ikke bør drives erhverv med flere køretøjer i et boligkvarter.</p> <p>Indsiger 2, 3,4 og 5 anfører, at virksomheden i stort omfang anvender vejarealet til parkering af firmaets varebiler. Der foretages ligeledes små-reparationer af biler, når de er parkeret på vejarealet. Klagere skønner, at den omfattende parkering og aktivitet nedsætter trafiksikkerheden. Der klages desuden over tomgangskørsel samt et visuelt uskønt indtryk af vejen.</p> <p>Det fremgår ikke af kommunens oplysninger, at vognmandsforretning-en tidligere har givet anledning til klager i sit nuværende omfang. Indsigere bemærker imidlertid, at der er rettet telefonisk henvendelse til Teknisk Forvaltning ved flere lejligheder.</p> <p>Virksomhedens parkeringsbehov kan tilsyneladende ikke afvikles på egen grund. En eventuel tidsbegrænset tilladelse kunne</p>

	<p>betinges af, at parkering kun finder sted på ejers matrikel. Øvrig parkering må finde sted på der til egnede arealer andet sted.</p> <p>Det bør desuden indskræpes overfor ejer, at tomgangskørsel ikke er tilladt.</p> <p>En ubegrænset tilladelse vil kunne danne præcedens i lignede sager. Man kan derfor overveje om tilladelse begrænses til en periode på 2 måneder, således at indehaver af virksomheden har mulighed for at etablere sig i egned lokalitet.</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 tidsbegrænset tilladelse på 2 måneder til, at ejer af ejendommen Tornsangervej 2 kan drive vognmandsvirk-somhed fra ejendommen under forudsætning af at den parke-ring af firmabiler, der ikke kan finde sted på egen grund, foregår andet egned sted. 2. Det skal desuden indskræpes overfor ejer, at tomgangskørsel ikke er tilladt.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006:</p> <p>Indstillingen tiltrådt, dog således at der gives en tidsbegrænset tilladelse på max. 3 måneder.</p>

Sag nr. 47	Marbæk Alle 24 – ansøgning om dispensation til midlertidigt erhverv på ejendommen
Journal nr.:	01.02P00/8088 - kar
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>På Plan- og Miljøudvalgets møde d.13. marts 2006 besluttede man at iværksætte en naboorientering for at afklare, om der ville kunne meddeles en tidsbegrænset tilladelse på vilkår til erhverv på ejendommen Marbæk Alle 24 løbende i to år.</p> <p>På ovennævnte grundlag har Teknisk Forvaltning iværksat en naboorientering. Ved fristen udløb, var der indkommet 4 indsigelser, hvor af den ene er underskrevet af 7 husstande.</p> <p>I indsigelserne anføres det at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Virksomheden beskæftiger flere ansatte en opgivet af ansøger med deraf følgende trafik • Der pågår værkstedsaktivitet på ejendommen i dagtimerne knyttet til den opstillede container • Containeren er fortsat ikke fjernet • Trafikken til og fra virksomheden er langt mere omfattende en anført af ejer. Trafikken foregår således på alle tider af dagen og til tider også i aftentimerne • Firmaparkering finder også sted på offentligt vejareal

	<ul style="list-style-type: none"> • Som følgende af den omfattende trafik og parkering kan der stilles spørgsmål ved trafiksikkerheden i området – særligt for de bløde trafikanter • Man som beboer i området kan have en begrundet formodning om, at erhvervsaktiviteter af den aktuelle type ikke vil kunne finde sted i området jf. deklARATIONEN for området. Dette forhold kan have – og har haft – indflydelse på valg af bolig. <p>Teknisk Forvaltnings beskrivelse af virksomheden og dennes aktivitet beror på ejers oplysninger. På baggrund af de indsigelser, der er indkommet, er der grund til at antage, at virksomheden genererer mere omfattende gener end først antaget. På den baggrund bør det overvejes om fristen for at flytte virksomheden skal gøres kortere af hensyn til kvarterets beboere.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	Teknisk Forvaltning anbefaler, at Plan og Miljøudvalget meddeler en tidsbegrænset dispensation på 2 måneder til at drive erhverv på ejendommen Marbæk Alle 24.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Indstillingen tiltrådt, dog således at der gives en tidsbegrænset tilladelse på max. 3 måneder.

Sag nr. 48	Bakkekammen 137 – anvendelse af grå mursten
Journal nr.:	02.00G01/7973
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven, lokalplan 77
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har, jf. sag nr. 22 fra Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. marts 2006, modtaget ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ovennævnte adresse med facader af blank mur (d.v.s. murkværk som ikke er efterbehandlet ved pudsnings, filtsning eller lignende) med grå mursten med lys fuger.</p> <p>Området er omfattet af lokalplan 77 samt tinglyst deklARATION af den 24.10.2002 vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v.</p> <p>I sag nr. 22 fremgik, at ovennævnte byggeri ikke er i overensstemmelse med den tinglyste deklARATION, afsnit 3.2, hvoraf det fremgår, at blank facademur skal fremstå i røde, rosa eller gule sten.</p> <p>(I lokalplan 77, § 8, stk. 5 vedrørende udvendige bygnings sider står, at: "Materiale- og farvevalg skal harmonere med den øvrige bebyggelse").</p> <p>Teknisk Forvaltning indstillede godkendelse af dispensation, idet deklARATIONEN gav mulighed for facader med næsten samme udseende ved anvendelse af gråblå jordfarvenuancer til pudsede, kalkede eller malede facademure.</p>

	<p>Siden dette møde i Plan- og Miljøudvalget har ejerne af Bakkekammen 17 (hvor enfamiliehuset er opført i grå sten) oplyst, at de i sin tid efter forevisning af prøver på stentype og tilhørende grundig vurdering fik denne godkendt. Forvaltningen har således vurderet, at denne godkendelse kunne gives uden dispensation.</p> <p>Vedrørende Bakkekammen 17 (og også Bakkekammen 131) har den af forvaltningen anvendte praksis været, at man ved godkendelse af murstenstyper har anvendt en "bred fortolkning af deklarationens krav til farvevalg". Hensigten har været en bred farvesammensætning af jordfarver, gerne med spil. Blank mur i grå farver er vurderet til at være ok, da grå efterbehandling er tilladt. Helt hvide og sorte farver tillades ikke.</p> <p>Den ansøgte murstenstype vil som en forlængelse af denne praksis, samt med lighedsgrundsætningen in mente, kunne godkendes uden dispensation.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Referat fra Plan- og Miljøudvalgets sag nr. 22, 13. marts 2006
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller:</p> <p>At der indenfor rammerne af lokalplan 77 med tilhørende tinglyst deklaration godkendes anvendelse af den af ejerne af Bakkekammen 137 ønskede murstenstype med grå farve. Begrundelsen for dette er fortsættelse af hidtil anvendt fortolkningspraksis, hvorefter den ønskede facade ikke er i modstrid med intentionen i lokalplan og deklaration.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

Sag nr. 49	Roskildevej 106 – Ombygning af busgarage til boliger samt nybygning af 3 stk. boliger
Journal nr.:	02.00G01/7988
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Byggeloven, planloven
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har i november 2005 modtaget ansøgning om forhåndsgodkendelse til ombygning af busgarage til 4 stk. boliger samt opførelser af 3 stk. boliger som nybyggeri, jf. sag nr. 7 fra Plan- og Miljøudvalgets møde den 9. januar 2006. På dette møde tiltrådte udvalget Teknisk Forvaltnings indstilling om principgodkendelse af projektet med dispensation til en bebyggelsesprocent på 35, hvor lokalplan 83 angiver 25 som maksimum, dog således at sagen skulle forelægges udvalget, hvis der ville indkomme væsentlige indsigelser.</p> <p>Der har nu været udsendt orientering til 21 naboer, hvoraf der er fremkommet 6 indsigelser, jf. bilag.</p> <p>De væsentligste kritikpunkter i indsigelserne er:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Byggeriet er for højt og giver indbliksgener 2. For stor bebyggelsesprocent, d.v.s. brud på lokalplanen 3. Ny lokalplan bør udarbejdes

4. Trafikale gener fra øget belastning
5. Byggeri uden harmoni med omgivelserne
6. Tæt/lavt i stedet for villabebyggelse
7. Havearealet er for lille
8. Byggeriet forringer udsigten fra nuværende bolig

Teknisk Forvaltning har svaret på indsigelserne, og heri bl.a. fremført:

Ad 1.: Byggeriets højde overholder kravet i lokalplan 83, § 7, stk. 5. Herudover skal bygningsreglementets højdebestemmelser overholdes.

Vedrørende indbliksgener vil Teknisk Forvaltning anbefale arkitekten at tage størst muligt hensyn til naboerne, men helt undgåas kan de ikke.

Ad 2.: Når der gives mulighed for en bebyggelsesprocent på 35 skyldes det følgende forhold: a. Den nuværende bebyggelsesprocent er 35. b. Ejer har ifølge aftale med kommunen i 2003 fået mulighed for renovere de nuværende bygninger (og dermed bevare bebyggelsesprocenten), eller at nedrive bag- og mellembygning og opføre nybyggeri indenfor samme bebyggelsesprocent. At den ansøgte løsning til dels er en blanding af disse alternativer, idet mellembygningen ikke nedrives, anser Forvaltningen ikke for at være en forringelse.

Ad 3.: Teknisk Forvaltning mener ikke, at det ansøgte projekt kræver en ny lokalplan, såfremt der dispenseres for bebyggelsesprocenten, idet byggeriet i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplan 83 såvel vedrørende bevaringsværdighed som kravene til ny bebyggelse.

Ad 4.: Der er p.t. 4 boliger på ejendommen. Det er Teknisk Forvaltnings opfattelse, at den øgede trafikale belastning fra de 3 nye boliger opvejes af, at der etableres 2 P-pladser pr. bolig på grunden, således at parkering på Bakkevej i normale situationer vil kunne undgåas.

Ad 5.: Kravet i lokalplan 83, § 8, stk. 10 vedrørende ny bebyggelse er, at proportioner, materialer og farver skal tilpasse sig bevaringsværdig nabobebyggelse og gadebilledet. Ny bebyggelse skal ikke imitere gammel bebyggelse, men fremstå som et udtryk for de gode sider af vor egen tids byggeskik. Disse krav vil blive fastholdt i forbindelse med den egentlige byggesagsbehandling af projektet.

Ad 6.: Området (delområde 3) er i lokalplanen udlagt til boligformål samt offentlige formål, men der er ingen krav til boligtype.

Ad 7.: Opholdsarealerne skal ifølge bygningsreglementets krav udgøre minimum 100 % af boligarealet. Dette kan opfyldes.

Ad 8.: Indsigelsen er fremført af ejer af en af de nuværende boliger på ejendommen. Der findes imidlertid en deklaration på ejendommen, som er gældende for alle tilhørende ejerlejligheder, hvorefter ejerne er pligtige til at respektere den tidligere ejers godkendte byggeprojekt, herunder eventuelle meddelte dispensationer.

Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Situationsplan, indsigelser fra naboer, udskrift af sag nr. 7
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at den af Plan- og Miljøudvalget tidligere tiltrådte indstilling om forhåndsgodkendelse til det ansøgte projekt i form af dispensation fra lokalplan 83 til en bebyggelsesprocent på 35 fastholdes.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Sagen udsat, idet der ønskes en redegørelse for de eksisterende bygningsarealers størrelse og anvendelse. Desuden ønskes forslag til alternativt bebyggelsesforslag for bebyggelse langs vestskei.

Sag nr. 50	Opførelse af en tilbygning og påbygning af en 1. sal og en tagetage på eksisterende erhvervsbygning - Ny Østergade 11. Fornyet ansøgning om principiel tilladelse til projektet
Journal nr.:	02.00G01/3116/pet
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Plan- og Miljøudvalget vedtog den 22. april 2004 at give principiel tilladelse til opførelse af en tilbygning og påbygning af en 1. sal og en tagetage på eksisterende erhvervsbygning på ejendommen Ny Østergade 11.</p> <p>Udvalget vedtog samtidigt at give 2 ansøgte dispensationer:</p> <p>Dispensation (lokalplan 30) på grund af terrænets hældning til at overskride gesimshøjden på 7,0 m med op til 0,35 cm hvor terrænet er lavest, kiphøjden på maksimalt 12,0 m kan overholdes, da husdybden kun er 8,0 m.</p> <p>Dispensation fra BR 95, Kap.6.3.1, stk. 1 og 6.4.1, stk. 1 til at isætte vinduer i gavlen ud mod vejarealet ” Ved Nørreparken ”, vejarealet har en bredde på ca. 6,0 m, så brandafstanden i forhold til naboejendommen vil stadig være overholdt.</p> <p>Den principielle tilladelse og dispensationerne blev givet under henvisning til at projektet er i overensstemmelse intensionerne i Lokalplan nr. 30.</p> <p>Den principielle tilladelse og dispensationerne er givet i april 2004 og er derfor ikke mere gyldige, idet tilladelsen udløber efter 1 år.</p> <p>Ejeren ønsker nu at iværksætte projektet og ansøger derfor på ny om principiel tilladelse og ansøgning om de 2 dispensationer fra lokalplan 30 og fra BR 95, Kap.6.3.1, stk. 1 og 6.4.1, stk. 1</p> <p>Der vedlægges dagsordenen kopi af oprindelig ansøgning med 7 stk. tegninger af 29.marts 2004 samt udskrift af Plan- og Miljøudvalgets beslutningsprotokol af 22. april 2004.</p>
Bevilling:	Ingen
	Ingen

Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	
Bilag:	Kopi af ansøgning og 7 stk. tegninger af 29.marts 2004 samt udskrift af Plan- og Miljøudvalgets beslutningsprotokol af 22. april 2004.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget at give principiel tilladelse til projektet, og at give de 2 søgte dispensationer, med henvisning til at projektet er i overensstemmelse intensionerne i Lokalplan nr. 30.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 51	Forslag om ekstraordinært Plan- og Miljøudvalgsmøde i juni 2006
Journal nr.:	01.02.05P16/6533 - cnl
Sag fra:	Teknisk Forvaltning/ Plan- og Miljøudvalget.
Lovgrundlag:	Ingen
Sagsfremstilling:	<p>Hermed fremsættes et forslag om afholdelse af et ekstraordinært plan- og miljøudvalgsmøde torsdag den 15. juni 2006 kl. 16.00.</p> <p>Anledningen til det ekstraordinære møde er, at ejeren af betonvaregrunden ønsker at få vedtaget et forslag til lokalplan inden sommerferien.</p> <p>På Plan- og Miljøudvalgsmødet den 13. marts 2006, blev et skitseforslag for ejendommene Nygade 1, 3 og 5 samt A.C. Hansensvej 3 og 5 behandlet.</p> <p>Udvalget besluttede, at der skal udarbejdes en trafikanalyse, der kan afdække om én ud og indkørsel er tilstrækkeligt, at trafik og parkeringsanalysen inddrager hele området incl. Nygade 7 og at der skal være en adgangsvej fra Baneledet.</p> <p>Desuden besluttede udvalget, at der skal være en særskilt udvalgsbehandling af facaderne forud for et forslag til lokalplan.</p> <p>Ejendommen Nygade 7 vil også blive omfattet af lokalplanforslaget, idet ejeren nu ønsker at bygge boliger i 2 etager oven på den eksisterende forretning.</p> <p><u>På denne baggrund anbefales følgende tidsplan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 29. maj 2006 Plan- og Miljøudvalget behandler facader og trafikanalyse. • 15. juni 2006 exo. Plan- og Miljøudvalget behandler forslag til lokalplan • 19. juni 2006 exo. Økonomiudvalgsmøde behandler forslag til lokalplan • 20. juni 2006 Byrådet vedtager forslag til lokalplan for betonvaregrunden m.fl. • 28. juni 2006 lokalplanforslaget udsendes til offentlig høring i 8uger + 3 uger (på grund af sommerferie), i alt 11 uger til den 12. september 2006 • 2. oktober 2006 Plan- og Miljøudvalget behandler Indsigelser til lokalplanforslaget.

	<ul style="list-style-type: none"> • 9. oktober 2006 Økonomiudvalget behandler indsigelserne til lokalplanen. • 24. oktober 2006 Byrådet behandler indsigelserne til lokalplanen og vedtager lokalplanen endeligt.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	Teknisk Forvaltning anbefaler, at ovenfor anførte tidsplan for tilvejebringelse af en lokalplan for ejendommene Nygade 1, 3, 5, 7 og A.C. Hansensvej 3 og 5 vedtages, således at der afholdes ekstraordinært Plan- og Miljøudvalgsmøde den 15. juni kl.14.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Indstillingen tiltrådt, dog således at mødet den 15. juni flyttes til kl. 17.00.

Sag nr. 52	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	<p>1. Til- og ombygning af enfamiliehus Bygaden 3, Lille Rørbæk: 02.00G01/7919 /cla</p> <p>Teknisk Forvaltning har den 7. november 2005 modtaget ansøgning om tilladelse til ombygning af en eksisterende bolig på Bygaden 3 i Lille Rørbæk.</p> <p>På ejendommen gælder kommuneplanens rammebestemmelser for område G 6.4, hvorefter der kræves særlig godkendelse i forhold til bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger.</p> <p>Plan- og Miljøudvalget har på møde den 13. marts 2006 tiltrådt indstilling om meddelelse af afslag på det ansøgte projekt og efterfølgende udarbejdelse af en bevarende lokalplan for Lille Rørbæk.</p> <p>Ejendommens ejer er ikke enig i forvaltningens vurdering af projektet, og han har fremsendt kommentarer og præciseringer. Teknisk Forvaltning vil på baggrund af dette indgå dialog med ejer om muligheden for udarbejdelse af projektændringer med henblik på godkendelse.</p> <p>2. Opsætning af mobiltelefonantenne i ny mast, Roskildevej 114 B. 02.00G01/ 6490 – cla</p> <p>Frederikssund Kommunes Plan- og Miljøudvalg har den 9. juni 2005 tiltrådt indstilling om afslag på nedtagning af nuværende (ikke anvendt) mast og opsætning af en ny med det formål at anvende den til mobiltelefonantennen. Baggrunden var, at området er dækket af lokalplan 83, hvorfra masteopsætningen ville kræve dispensation, og at sendemasten blev vurderet til at ville fremtræde uacceptabelt dominerende i området sammenlignet med den nuværende, som kan nedtages uden problemer.</p>

	<p>Denne afgørelse er blevet påklaget til Naturklagenævnet af det rådgivende ingeniørfirma Rambøll, som har hævdet, at kommunens afgørelse hviler på et fejlagtigt grundlag, idet der ikke har været planer om at nedtage den nuværende mast, samt at lokalplanens bestemmelser om antenner ikke vedrører mobiltelefonantener.</p> <p>Naturklagenævnet giver ikke medhold i klagen, idet man vurderer, at lokalplanens bestemmelse om antenner også gælder mobiltelefonantener, hvilket betyder, at en dispensation er nødvendig. Naturklagenævnet finder desuden ikke grundlag for at antage, at kommunens afgørelse er truffet på et fejlagtigt grundlag.</p> <p>3. Naturklagenævnets afgørelse vedr. klage over Frederikssund Kommunes samtykke til en privatretlig servitut i Græse Bakkeby 01.04.00P24/6193 - kar Teknisk Forvaltning meddelte d. 14. december 2004 sammentykke til tinglyst servitut efter Planlovens § 42, idet man fandt, at servituten var i overensstemmelse med gældende lokalplan 77's bestemmelser.</p> <p>Servituten omhandler blandt andet udlæg af areal til parkering samt mulighed for opførelse af carporte, når det sker efter et samlet projekt.</p> <p>Klagers ejendom er ikke omfattet af servituten, men ligger tæt ved det berørte areal. Klager har anført, at lokalplanen ikke hjelper mulighed for overdækning og/eller carporte, hvilket Teknisk Forvaltning har afvist.</p> <p>Sagen er påklaget til Naturklagenævnet, som med brev af 21. marts 2006 har afgjort, at Frederikssund Kommune har haft hjemmel i Planlovens § 42 til at meddele samtykke til de pågældende servitutbestemmelser, og Naturklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagen.</p>
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Til efterretning.

Sag nr. 53	Eventuelt
Sagsfremstilling:	
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. april 2006: Intet.