

FREDERIKSSUND KOMMUNE



udskrift	
Plan og Miljøudvalget	
mandag den 24. juni 2002 kl. kl. 8.00	
i mødelokale Udvalgsværelset	
Mødedeltagere:	Finn Vester , Anette Lauge Jensen, Kurt Jensen, Jesper Thorup, Stefan G. Rasmussen.
Fraværende:	
Mødet slut:	kl. 11.00
	Finn Vester (sign) Anette Lauge Jensen (sign)
	Jesper Thorup (sign) Stefan G. Rasmussen (sign)
	Kurt Jensen (sign.)

Indholdsfortegnelse

Åbne møde

[Sag nr. 76](#)

Nedrivning af eksist. bagbygning og opførelse af ny boligbebyggelse med 5 boliger.

Østergade 10

Sag nr. 77

Udvidelse af eksisterende regnvandsbassin i Bløden i forbindelse med kloakfornyelse i

Byomdannelsesområdet

Sag nr. 78

Principdrøftelser vedrørende forslag til lokalplan nr. 78 og Kommuneplantillæg nr. 15 for

Sydkaen i Frederikssund.

Sag nr. 79

Procedure for sikring af overholdelse af planloven og byggeloven

Sag nr. 80

Forvaltningen orienterer

Sag nr. 81

Eventuelt

Sag nr. 76	Nedrivning af eksist. bagbygning og opførelse af ny boligbebyggelse med 5 boliger. Østergade 10
Journal nr.:	02.00G01 / 1724 – br
Lovgrundlag:	Planloven, Lokalplan nr. 30
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har den 1. juni 2001 og den 6. maj 2002 fra Arkitektgruppen 3 D ApS, Arkitekter MAA, Hillerødgade 30 A, 2200 København N, modtaget en ansøgning om principiel tilladelse til ovennævnte byggeri og der søges samtidig om dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan nr. 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 6, stk. 6.4 som foreskriver størrelsen af parkerings- og friarealer for boliger, erhvervslokaler og butikker. Projektet viser at der kan anlægges 7 parkeringspladser på ejendommen, hvor en beregning af nødvendige parkeringsarealer viser at der skal etableres i alt 337 m² svarende til 13 parkeringspladser, der mangler således 6 parkeringspladser.

	<p>Normalt vil kravene til parkerings- og opholdsarealer blive prioriteret forud for en fuld udnyttelse af byggeretten. Hvor denne prioritering er til hinder for skabelse af et sammenhængende bybillede er byrådet dog indstillet på at dispensere fra parkeringskravet, mod at bygherren indbetaler et beløb til parkeringsfonden til etablering af parkerings-pladser andetsteds i bymidten.</p> <p>Projektet overholder ellers bestemmelserne i Lokalplan nr. 30, BR-S 98 og BR 95, hvilket har nødvendiggjort placeringen ca. midt på den ret smalle grund.</p> <p>Den projekterede bygning er en pæn og velproportioneret bygning som passer pænt ind i den øvrige bebyggelse langs Servicegaden, og det vil give området et løft at få nedrevet den gamle bagbygning, som i lang tid har henligget som et ubenyttet spøgelseshus.</p> <p>Facadebygningen er i Lokalplan nr. 30, på kortbilag 30 markeret som en bevaringsværdig bygning, og den projekterede lave mellembygning sammenføjes pænt med den ydmyge facadebygning, og muliggør en fremtidig reovering or vedligeholdelse af denne.</p> <p>På Plan- og Miljøudvalgets møde den 13. juni 2002, blev sagen udsat til belysning af varetransport fra Servicegaden til butik mod Østergade.</p> <p>Butikken forhandler hårde hvidevarer, og fungerer som udstilling af modellerne og indgåelse af salgsaftaler om levering af de hårde hvidevarer, direkte fra lager til køberens adresse.</p> <p>Kun i forbindelse med udskiftning af de udstillede maskiner til de nye modeller, skal der foregå leverancer til butikken.</p> <p>Ved disse leverancer vil bilen, som er en varevogn under 3500 kg, enten blive parkeret på pladsen ved Servicegaden, og maskinerne bliver kørt op til butikken på en sækkevogn, eller blive parkeret i parkeringsbåsene på Østergade, og maskinerne blive leveret gennem butiksdøren.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kort, situationsplan og facadetegning. Bilagene er tidligere fremsendt.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at der gives principiel tilladelse som ansøgt og, at den søgte dispensation gives på vilkår at der som compensation

	indbetales for 6 parkeringspladser kr. 133.852,50 til parkeringsfonden.
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 24. juni 2002</p> <p>Indstillingen tiltrædes, idet det indskræpes at varer <u>skal</u> leveres fra Servicegaden.</p> <p>Kurt Jensen kan ikke tiltræde indstillingen.</p>

Sag nr. 77	Udvidelse af eksisterende regnvandsbassin i Bløden i forbindelse med kloakfornyelse i Byomdannelsesområdet
Journal nr.:	00.06.25G01/921 - mtp/aw
Lovgrundlag:	Miljøloven
Sagsfremstilling:	<p>Under henvisning til sag nr. 59 på Teknisk Udvalgs møde den 22.04.02 skal der tages stilling til udvidelse af det eksisterende regnvandsbassin i Bløden.</p> <p>Kloakfornyelsesprojektet for Bruhnsvej mv. er under udførelse. Der er tale om et stort projekt, hvor der skal separeres regnvand, lægges nye ledninger, stikledninger og etableres nye brønde. Desuden skal det eksisterende regnvandsbassin i det sydøstlige hjørne af Bløden udvides markant, således at der bliver en større fordybning.</p> <p>Bassinet kan enten etableres som et såkaldt vådt eller tørt bassin.</p> <p>Bassinet kan eventuelt udformes og placeres anderledes end vist på bilaget. Ændret placering kan dog medføre meromkostninger til ændret ledningsføring.</p> <p>Ved et tørt bassin forstås et bassin med græs der er tørt, når det ikke regner. Omkostningerne til dette bassin er med i kloakfornyelsesentreprisen for Bruhnsvej mv.</p> <p>Ved et vådt bassin står der vand i bunden af bassinet (søen).</p> <p>Målet er at bassinet kan fungere som et rekreativt bassin, samtidig med at der er plads til regnvand. Vandvoluminet er beskedent, og der vil være risiko for mere eller mindre udtørring ved langvarig tørke. Det må på grund af den relativt lille vanddybde forventes at bassinet gror til, og at skal renses op hver 10-20 år. Omkostningerne til dette bassin vil være 250.000 kr. mere end for græsbassinet. Denne ekstra omkostning er ikke indeholdt i den givne bevilling.</p>

	<p>I de vedlagte bilag er medtaget skitser for de 2 bassintyper, samt fordele og ulemper ved et tørt henholdsvis et vådt bassin</p> <p>Entreprenøren skal have besked om anlæggets udformning senest 1. juli 2002.</p>
Bevilling:	Udvidelsen af det tørre bassin er medtaget i den nuværende bevilling for kloakfornyelse i Bruhnsvej mv..
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	<p>Vurdering af fordele og ulemper ved placering af et tørt henholdsvis vådt bassin i Bløden.</p> <p>Planskitser for tørt og vådt bassin.</p> <p>Bilagene er tidligere fremsendt.</p>
Indstilling:	Forvaltningen anbefaler at det eksisterende tørre bassin udvides som vist på den vedlagte planskitse.
	<p>Plan og Miljøudvalget den 13.juni 2002</p> <p>Udsat</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 24. juni 2002</p> <p>Indstillingen tiltrådt. Stefan Rasmussen anbefaler vådt bassin, som er en æstetisk bedre løsning i området.</p>

Sag nr. 78	<p>Principdrøftelser vedrørende forslag til lokalplan nr. 78 og Kommuneplantillæg nr. 15 for Sydkajen i Frederikssund.</p> <p>Genoptaget fra sag nr. 69 PMU 13. juni 2002.</p>
Journal nr.:	01.02.05.P16/ - cnl
Lovgrundlag:	
Sagsfremstilling:	<p>På PMU's møde i august 2002 vil der blive forelagt et færdigt lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg for Sydkajen.</p> <p>Med henblik på at gøre dette lokalplanforslag så præcist som muligt, forelægges der hermed 8 emner til principiel drøftelse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fælleslokaler/ butikker 2. "Operahusets" udstrækning og volumen 3. Beplantningens karakter 4. Områdets koterings

	<p>5. Bygningernes karakter, herunder specielt materialevalg</p> <p>6. Parkering</p> <p>7. Nokkens udformning</p> <p>8. Affaldshåndtering</p> <p>Arkitekterne fra Mangor & Nagel vil være tilstede på mødet og fremlægge de ideer, som de sammen med bygherren arbejder med.</p> <p>Da der p.t. arbejdes på projektet har det ikke været muligt at udsende materialet til udvalget medlemmer på forhånd. Der vil på mødet foreligge en indstilling fra forvaltningen til de nævnte emner.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	<p>Forvaltningen anbefaler,</p> <p>At PMU drøfter ovennævnte 8 emner, og på baggrund af forvaltningens indstilling videresender PMU's anbefalinger til Økonomiudvalgets behandling.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 13. juni 2002</p> <p>Kubens skrivelse af 11.6.2002 uddeltes på mødet.</p> <p>I mødet deltog Torben Nagel og Ole Kongsbak, Kuben. Sagen genoptages med forvaltningens indstilling den 24.6.2002 kl. 8.00.</p>
Bilag:	Notat med sagfremstilling og indstilling af 20. juni 2002.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning anbefaler, at Plan- og Miljøudvalget tiltræder indstilling i notat af 20. juni 2002.
Beslutninger.	<p>Plan og Miljøudvalget den 24. juni 2002</p> <p>Forvaltningens indstillinger:</p> <p>1.</p> <p>Med den tilføjelse, at lokalerne skal placeres inderst mod kanalen tiltrådt af Finn Vester, Kurt Jensen og Anette L. Jensen. Stefan Rasmussen og Jesper Thorup ønsker lokalerne anbragt så tæt på Tippen som muligt, evt. ved udnyttelse af "Operapladsen".</p> <p>2.</p> <p>Tiltrådt. Stefan Rasmussen tog forbehold.</p>

	<p>3. og 4.</p> <p>Tiltrådt.</p> <p>5.</p> <p>Tiltrådt idet antallet af boliger evt. begrænses. Stefan Rasmussen ønsker at fastholde Kubens forslag, idet en ændring som indstillet af forvaltningen vil medføre andre uhensigtsmæssigheder i området. Vedr. taghældningen indgår dette i den fortsatte drøftelse med bygherren.</p> <p>6.</p> <p>Tiltrådt.</p> <p>7.</p> <p>Tiltrådt, idet det forudsættes at adgangsforhold til bådrampe godkendes af beredskabschefen.</p> <p>8.</p> <p>Tiltrådt.</p>
--	--

Sag nr. 79	Procedure for sikring af overholdelse af planloven og byggeloven
Journal nr.:	02.00.00A26 / 3039 – AW / BR
Lovgrundlag:	Planloven, byggeloven
Sagsfremstilling:	<p>Plan- og Miljøudvalget har bedt om en redegørelse for, hvorledes vi håndhæver Planloven og byggeloven i lovliggørelsessager.</p> <p>Teknisk Forvaltning har udarbejdet en kort oversigt over lovgrundlag og procedurer ved lovliggørelsessager i henhold planloven og byggeloven. Oversigten findes i vedlagte notat.</p> <p>Teknisk Forvaltning gør opmærksom på, at i forhold til håndhævelse af lokalplaner er det vigtigt, at lokalplangrundlaget er præcist og fyldestgørende, men mindst lige så vigtigt med omfattende information og offentligt fokus på de forhold, som lokalplanen søger at sikre.</p> <p>Især hvad angår lokalplaner, der lægger nye bestemmelser hen over eksisterende byområder (f.eks. bevarende lokalplaner) er det vigtigt, at borgerne bliver klar over de nye bestemmelser og tager dem til sig på en positiv måde.</p>

	<p>Hvis dette lykkes, kan mange tidsrøvende og i visse tilfælde frugtesløse lovliggørelsessager undgås, idet borgerne vil hjælpe med til at holde hinanden op på, at lokalplanbestemmelserne overholdes.</p> <p>Teknisk Forvaltnings kompetenceplan – 27.november 2000</p> <p>Byrådet har givet Teknisk Forvaltning kompetencen til at følge den på vedlagte bilag 5 beskrevne procedure ved lovliggørelser.</p> <p>Virksomhedsplan for byggesagsområdet – 11. november 1999</p> <p>Ifølge den gældende virksomhedsplan gennemføres byggesags-behandlingen efter nærmere fastsat prioriteret rækkefølge:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. sager med lovbundne frister (for eksempel anmeldelsessager) b. opfølge anmeldelser af ikke tilladt byggeri og skiltning, påbud og forbud. c. erhvervsbyggeri, herunder kommunalt byggeri. d. andre byggerier, herunder boliger <p>I denne prioritering vil fuldt oplyste sager og sager, der ikke forudsætter dispensation blive fremmet mest</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Notat om lovgrundlag og procedure ved lovliggørelsessager. 2. Uddrag Planloven – lovliggørelse 3. Uddrag af Vejledning til Planloven – retsvirkninger og forbud 4. Uddrag af Byggeloven 5. Teknisk Forvaltnings kompetenceplan – side 8 6. Virksomhedsplan for byggesagsområdet
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget drøfter følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Den eksisterende procedure for lovliggørelser i henhold til Plan- og Byggeloven, herunder principper for, hvordan der skal reageres overfor ulovligheder, som er uoprettelige. 2. Virksomhedsplan for byggesagsområdet mht. prioritering af opgaver.

Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 24. juni 2002 Drøftet.
----------------------	--

Sag nr. 80	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	<p>1. Status over juni måneds byggesager</p> <p>J.nr. 00.01P23/4423 – dw</p> <p>Bilag: Statistik for maj måneds byggesager.</p> <p>1. Klage over støj fra sommerfesten i Frederikssund</p> <p>J.nr.xxxx - wk</p> <p>Teknisk Forvaltning er orienteret om, at der er fremsendt klage til Plan- og Miljøudvalget og Teknisk Udvalg fra Birthe Vester, Foderstofgården i Frederikssund over støjgener fra Håndboldklubbens sommerfest afholdt torsdag til søndag den 31. maj – 2. juni 2002. Forvaltningen har modtaget kopi af klagen og vil vende tilbage med forslag til besvarelse.</p> <p>1. Fællesmøde vedr. status for Havneprojektet.</p> <p>J.nr. xxxx - cnl</p> <p>Forvaltningen anbefaler, at der afholdes et fællesmøde for TU, PMU og Økonomiudvalget hvor forvaltningen orienterer om havneprojektets stade, herunder den samlede tidsplan i Havneprojektet og økonomi. Der vil blive mulighed for et drøfte de enkelte opgaver.</p> <p>Temaerne er:</p> <p>Salg af arealer/bygninger</p> <p>Byplanlægning</p> <p>Anlægsopgaver</p> <p>Fremdriften i de private bygge- og anlægsprojekter</p> <p>De rekreative målsætninger</p> <p>Det foreslås at mødet afholdes den 19.08.2002.</p> <p>Teknisk Forvaltning anbefaler, at Plan- og Miljøudvalget beslutter, at der skal holdes fællesmøde vedr. status for Havneprojektet den 19.08.2002.</p>
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 24. juni 2001 Ad 1:

	<p>Til efterretning. Forvaltningen oplyste, at frist for byggesagsbehandling fra 1. september 2002 igen vil være max. 4 uger (20 arbejdsdage).</p> <p>Ad 2:</p> <p>Til efterretning.</p> <p>Ad 3:</p> <p>Godkendt.</p>
Sag nr. 81	Eventuelt
Sagsfremstilling:	Ingen
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 24. juni 2001 Ingen.