



FREDERIKSSUND KOMMUNE

UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

Møde 18. december 1997 kl. 16.00

i udvalgsværelset på Teknisk Forvaltning

Mødedeltagere: Morten A. Andersen, Birgit Madsen, Ove Scheel, Lis Olsen, Bente Nielsen.

Fraværende:

Mødet slut:

Morten A. Andersen (sign.) Birgit Madsen (sign.)

Ove Scheel (sign.) Lis Olsen (sign.) Bente Nielsen (sign.)

Indholdsfortegnelse

Sag	Emne J.nr.
-----	---------------

Sag nr. 118 Indretning af 5 boliger i bygningskomplekset Maglehøj Mejeri

Journal nr.: B 166/97 br

Sag nr. 119 Opførelse af en carport med redskabsrum

Journal nr. 01.04P24/2875 (B 150/97, B 260/97) br

Sag nr. 120 Bofællesskabet Bakken, dispensation fra AB 92

Journal nr. 03.03.00G01/2814 - hrl

Sag nr. 121 Eventuelt frasalg af jord ved Lundegaard

Journal nr. 13.06.02P15/3459 og 04.10.10G01/3008 - pf

Sag nr. 122 Ansøgning om udstykning af matr. nr. 31 a Græse Landsby

Journal nr. 01.04G01/3616 - pf

Sag nr. 123 Udstykningsplan for Våningstedgård, ejendommen matr. nr. 14 k Oppe Sundby

Journal nr. 01.02P15/727 & 13.06.00G01/85 - pf

Sag nr. 124 Lokalplan 75 for et boligområde på Baunehøjen endelig vedtagelse

Journal nr. 01.02P16/75 - pf

Sag nr. 125 Ansøgning om byggetilladelse på 540 m² grund, matr. nr. 10 h Oppe Sundby by, beliggende Roskildevej 128

Journal nr. B 316/97 - pf

Sag nr. 126 Ansøgning om omfordeling af arealer mellem matr. nre 10 n, 10 q og 10 r Oppe Sundby by, beliggende Roskildevej 102, 104 og 106

Journal nr. 01.02.05P16/53 & 01.04G01/3617 - pf

Sag nr. 127 Formandsafgørelser

Sag nr. 128 Eventuelt

Sag nr. 129 Afgørelse om hvilke punkter, der skal offentliggøres

Sag nr. 118 Indretning af 5 boliger i bygningskomplekset Maglehøj Mejeri

Journal nr.: B 166/97 br

Indledning: Teknisk Forvaltning har den 3. september 1997 fra Slangstrup modtaget et projekt til indretning af 5 boliger i et resterende erhvervsareal (garage).

Lovgrundlag: Ejendommen er ifølge Frederikssund kommuneplan 1989 - 2001 beliggende i boligområde B 4.1, som fastsætter bebyggelsesprocenten for parcelhuse til max. 25 og for tæt lav bebyggelse til max. 40.

Sagsfremstilling: Den eksisterende erhvervsbygning (garage) på 315 m² er en del af bygningskomplekset "Maglehøj Mejeri". Ejendommen har i øjeblikket en bebyggelsesprocent på 50,66. Der søges om tilladelse til at ombygge og udvide erhvervsbygningen så der indrettes 5 lejligheder på i alt 498 m². Udvidelsen består af 2 tilbygninger på i alt 52 m² og en indskudt 1. sal på 131 m². Projektet forudsætter, at ejendommen sammenlægges med naboejendommen matr. nr. 254 am Frederikssund bygrunde, og at der gives en dispensation til en samlet bebyggelsesprocent på 49,9. Bygningens facade udføres, så det ligner det renoverede "Maglehøj Mejeri" så ejendommen bliver en helhed. Forvaltningen vurderer, at projektet indvirker positivt på området både med hensyn til at erhvervet ændres til bolig og med hensyn til udseendet. For at udvide parkeringsarealet bør en eventuel tilladelse gives på vilkår, at garagerne bygning 7 og 8 nedrives. Projektet, som skønnes at være på grænsen til at være lokalplanpligtigt, har i henhold til beslutning på PMUF-møde den 11. september 1997 været sendt til udvidet nabohøring med en høringsfrist på 4 uger. Projektet har været til høring hos 12 omkringliggende ejendomme, og der fremkom indsigelse fra 7 af ejendommene. "Bevaringsforeningen" har, foranlediget af en beboer, fremsendt en udtalelse, som er kritisk over for projektet.

Bevilling: Ingen

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser: Ingen

Bilag: Ingen

**Frederikssund kommune
Plan og Miljøudvalget
18. december 1997**

Formandens initialer: maa

Indstilling: Forvaltningen anbefaler, at tilladelse nægtes med henvisning til den massive modstand.

Beslutninger: Plan og Miljøudvalget den 18. december 1997
Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 119 Opførelse af en carport med redskabsrum

Journal nr. 01.04P24/2875 (B 150/97, B 260/97) br

Indledning Bygnings- og Miljøafdelingen har den 12.08.97 og 19.09.97 fra ejerne af Åskrænten 24 og Åskrænten 22 modtaget ansøgning om dispensation fra deklaration tinglyst 16.09.96 i forbindelse med anmeldelse af carporte.

Lovgrundlag: Lokalplan nr. 15 og Deklaration tinglyst 16.09.96.

Sagsfremstilling: Projekterne er ikke i overensstemmelse med deklarations § 6 stk. 1, da de ansøgte bygninger, carport med redskabsrum, ønskes udført som træskelet vægge med udvendig træbeklædning, hvor den citerede bestemmelse foreskriver, at udvendige bygningssider skal opføres som muret byggeri.

Den ene carport er endvidere ikke i overensstemmelse med deklarationens § 5, stk. 6, da taget har en hældning mindre end 35° .

Forvaltningen har benyttet disse 2 sager til en høring hos samtlige ejere af ejendomme, som er omfattet af ovennævnte deklaration, idet der ønskes en tilkendegivelse af, hvorvidt man ønsker at deklarationen administreres, så det bliver muligt at opføre almindelige standard carporte og udhuse med taghældning mindre end 35° .

Projekterne har været sendt til høring hos samtlige grundejere i udstykningen/bebyggelsen "Åskrænten" under Deklarationen tinglyst 16.09.96 i alt 30 grundejere.

Der indkom 1 negativ og 7 positive tilkendegivelser.

Bevilling: Ingen

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser: Ingen

Bilag: ingen

Indstilling: Forvaltningen anbefaler,
at dispensationerne gives og
at det besluttet at der administrativt kan give lignende dispensationer på de øvrige ejendomme i udstykningen.

Beslutninger: Plan og Miljøudvalget 18. december 1997
Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 120 Bofællesskabet Bakken, dispensation fra AB 92

Journal nr. 03.03.00G01/2814 - hrl

Indledning Den Selvejende Institution Bofællesskabet Bakken, ved advokat ansøger i brev af den 12. november 1997 om kommunens godkendelse af, at der dispenseres fra reglerne i AB 92 (Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i Bygge- og Anlægsvirksomhed af 10. december 1992) om sikkerhedsstillelse.

Lovgrundlag AB 92.
Bekendtgørelse om støttet byggeri.

Sagsfremstilling I forbindelse med indgåelse af hovedentreprisekontrakt ønsker bygherren - Bofællesskabet Bakken - at den sædvanlige garantistillelse på 15% af entreprisesummen afløses ved tilbageholdelse af 10% af betaling for udført arbejde jf. AB 92 § 22 stk. 1. Dette betyder, at sikkerhedsstillelsen ved byggeriets start er på 0 kr. og at den ved byggeriets afslutning vil udgøre 10% af entreprisesummen, hvilket stiller bygherren væsentligt ringere end ved stillelse af sædvanlig garanti på 15% af entreprisesummen.

Formålet med sikkerhedsstillelsen er at sikre bygherren, at entreprenøren opfylder sine forpligtelser overfor denne. Sikkerhedsstillelsen er også et udtryk for, at entreprenøren har en vis økonomisk soliditet. I fax fra bygherren v/ dateret den 3. december 1997 anføres det, at hovedentreprenøren har vanskeligt ved at stille denne sikkerhedsstillelse. Dette indikerer, at hovedentreprenørens økonomiske soliditet ikke er god, og det vil derfor være overordentligt risikabelt for bygherren at gå i gang med byggeriet uden en sædvanlig garantistillelse på 15% af entreprisesummen.

Advokaten foreslår, at der sker tilsvarende nedskrivning af tilbageholdelsen på de 10% som der sker ved sædvanlig nedskrivning af en sikkerhedsstillelse. Det vil sige, at det beløb der skal stå i indtil 5 år efter afleveringen bliver det samme som ved en sædvanlig garantistillelse. Det virker dog besynderligt, at entreprenøren er interesseret i at have kontanter bundet i 5 år, i stedet for et garantibeløb.

I fax dateret den 5. december 1997 anfører bygherren, at en fravigelse af AB 92 som ønsket vil medføre en besparelse på kr. 75.000, således at byggeriet kan holdes indenfor rammebeløbet. Banken, der skal yde lån til byggeriet har betinget sig, at kommunen meddeler dispensation fra reglerne i AB 92, ellers vil banken ikke yde noget lån.

Frederikssund Kommune er ikke økonomisk involveret i byggeriet, i modsætning til staten, der yder rentestøtte og stiller garanti.

Jf. bekendtgørelse om støttet byggeri skal kommunen behandle dispensationsansøgninger i forhold til AB 92. Kommunen er altså tilsynsmyndighed.

Bevilling: Ingen.

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen.

Bilag: Ingen

Indstilling: Forvaltningen anbefaler,
at PMU overfor Økonomiudvalget indstiller at bygherren meddeles, at det ikke kan godkendes, at reglerne i AB 92 om garantistillelse fraviges.

Beslutninger: Plan og Miljøudvalget 18. december 1997
Indstillingen anbefales.

Sag nr. 121 Eventuelt frasalg af jord ved Lundegaard

- Journal nr.** 13.06.02P15/3459 og 04.10.10G01/3008 - pf
- Indledning** Ejeren af Lundegaard, matr. nr. 13 a Ude Sundby, beliggende Frederiksborgvej 40 ønsker at købe yderligere 2 - 3 ha til den ejendom på 2 ha, som han tidligere har købt af kommunen.
- Lovgrundlag:** Byrådsvedtagelse af 10. juni 1997 om nyt skovområde
- Sagsfremstilling:** Ansøgeren oplyser, at formålet med tilbagekøb er, at hans hustru ønsker at oprette en besøgsbondegård for børnehavebørn. Arealet er af Byrådet udpeget som en del af det kommende skovområde øst for Frederikssund, og der pågår forhandlinger med Skov- og Naturstyrelsen ved Tisvilde Statsskovdistrikt om at handle hele arealet, der er på ca. 45 ha.
- Bevilling:** Ingen
- Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:** Ingen
- Bilag:** Kort, mål 1:6.250 over det udpegede skovområde
- Indstilling:** Forvaltningen anbefaler, at ansøgningen ikke imødekommes, og at ansøgeren henvises til at forhandle med den kommende ejer, Skov- og Naturstyrelsen, om eventuel tidsbegrænset forpagtning af jord til besøgsbondegård for børnehavebørn.
- Beslutninger:** Plan- og Miljøudvalget den 18. december 1997 vedtog, at ansøgningen ikke imødekommes, og at ejer gøres opmærksom på, at arealet er solgt pr. 1. januar 1998

Sag nr. 122 Ansøgning om udstykning af matr. nr. 31 a Græse Landsby

Journal nr. 01.04G01/3616 - pf

Indledning Ejendomsmægler HOME, har på vegne af ejeren forespurgt om muligheden for frastykning af for eksempel tre parceller til brug for helårshuse vest for Græse, umiddelbart uden for det område, der er omfattet af lokalplan 13.

Lovgrundlag: Lokalplan 13
Frederikssund Kommuneplan 1997 - 2009
Forslag til Regionplan 1997 - 2009

Sagsfremstilling: Til brug ved sagsbehandlingen har ansøgeren vedlagt et tidligere forslag fra 1969 om en væsentlig større udstykning vest for Græse. Det tidligere udstykningsforslag blev ikke indlemmet i det areal, der senere blev omfattet af lokalplan 13, der udgør grundlaget for Byrådets kompetence til at afgøre sager i området.

Ansøgningen begrundes med,
at det pågældende jordstykke egner sig mindre godt til tidssvarende landbrugsdrift, og
at inddragelse til boligformål vil komplettere den eksisterende bebyggelse på en hensigtsmæssig måde.

Ansøgningen ledsages af hensigtserklæring om,
at udstykningen sker inden for samme retningslinier som Lokalplan 13,
og
at byggefelterne placeres således på parcellerne, at de tilgodeser naboernes interesser mest muligt.

Imødekommelse af den nu fremsendte ansøgning

- vil medføre, at de tre nye parcelhusgrunde vil helt eller delvist skygge for udsigten fra de bagved liggende eksisterende parcelhuse
- vil forudsætte ændring af den nyligt vedtagne Kommuneplan, som den er i strid med,
- vil forudsætte ændring af Forslag til Regionplan, der bestemmer, at nye boliger skal opføres nær ved og i eksisterende byområder, og
- vil forudsætte ændring af lokalplan 13, som må udvides til at omfatte arealet.

Bevilling: Ingen

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser: Ingen

- Bilag:** Kort fra Lokalplan 13 med udstykningsforslaget indtegnet.
- Indstilling:** Forvaltningen anbefaler
at der ikke søges godkendelse i Amtet til udvidelse af lokalplan 13, og
at ansøgningen dermed ikke imødekommes.
- Beslutninger:** Plan og Miljøudvalget den 18. december 1997:
Indstillingen godkendt. Udvalget meddeler samtidig ansøgeren, at
forslaget vil blive taget op i forbindelse med en mere bred debat om
landsbyernes fremtid i Frederikssund Kommune.

Sag nr. 123 Udstykningsplan for Våningstedgård, ejendommen matr. nr. 14 k Oppe Sundby

Journal nr. 01.02P15/727 & 13.06.00G01/85 - pf

Indledning Firmaet søger om principiel godkendelse til udstykning af ejendommen

Lovgrundlag: Lokalplan 47

Sagsfremstilling: Ansøgningen består af en udstykningsplan, som ledsages af en række forudsætninger:

- 1- der skal ikke betales yderligere kloakbidrag,
- 2- bidrag til udvidelse af Strandvangen kan kun pålægges i henhold til vejlovens bestemmelser,
- 3- der er hjemmel i gældende lokalplan til etablering af publikumsorienteret erhverv og detailhandel, og
- 4- de udstykkede parceller tænkes overdraget til erhvervsvirksomheder med detailhandel langs facaden til Strandvangen.

De to første forudsætninger i ansøgningen, der handler om kloakbidrag og bidrag til Strandvangens udvidelse, behandles af Teknisk Udvalg den 15. december 1997.

Lokalplan 47 er tinglyst for området den 21. september 1987, hvor den afløste den fem år ældre lokalplan 25, der således ikke længere er gældende.

Lokalplanområdet må ifølge § 3 "kun anvendes til erhvervsformål, for eksempel industri, værksteder, lager, udstillings- og servicevirksomheder". I Kommuneplanens rammebestemmelser E 4.6 er anvendelsesmuligheden endvidere eksemplificeret med entreprenør- og håndværksvirksomhed.

Der er således med lokalplanen ikke lagt op til publikumsorienteret erhverv, det er ikke muligt at etablere detailhandel i området, og udstillingsvirksomhed forudsættes at knytte sig til for eksempel håndværksvirksomhederne.

Lokalplanens § 5 forudsætter én samlet overkørsel til området fra Strandvangen overfor AFAVs indkørsel. Det betyder, at der ikke kan etableres overkørsel til de enkelte grundstykker langs Strandvangen, der i Kommuneplanen er benævnt som en (facadeløs) indfaldsvej.

Lokalplan 47 indholder - i modsætning til den oprindelige lokalplan 25 - ingen udstykningsplan, og denne forudsættes derfor godkendt særskilt. Den fremsendte udstykningsplan lægger op til en vejbetjening ad to blinde veje. I princippet som første etape af Pedersholmparken, men i modsætning til denne påregnes ikke en senere ringslutning af de to

blinde veje. Dette er af hensyn til afvikling af trafik med store køretøjer samt betjening af området med post, renovation og lignende ikke hensigtsmæssigt. Udstykningsplanen mangler endvidere den oprindelige udstykningsplans reservation af arealer til bustracé.

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen

Bilag: Brev af 16. september 1997 fra Dumex-Alpha A/S med tilhørende udstykningsforslag

Indstilling: Teknisk Forvaltning anbefaler, at den fremsendte ansøgning ikke godkendes, men at Dumex-Alpha A/S tilbydes at fremsende et nyt udstykningsforslag, der som forudsætning for godkendelse,

- viser vejudformning efter samme 'rundkørselsprincip' som Pedersholmparken, samt
- indeholder reservation af areal for bustracé fra Oppe Sundby til Strandvangen, og

at Dumex-Alpha A/S samtidig oplyses om, at den gældende lokalplan 47 rummer mulighed for anvendelse til erhvervsformål, for eksempel industri, værksteder, lager, udstillings- og servicevirksomhed, herunder entreprenør- og håndværksvirksomhed, men at lokalplanen ikke rummer mulighed for publikumsorienteret virksomhed såsom detailhandel, idet udstillingsvirksomhed alene tænkes at knytte sig til håndværksvirksomheder og lignende.

Det gøres endvidere opmærksom på, at lokalplan 47 ikke giver mulighed for virksomhed med egen adgang direkte fra Strandvangen, idet udstykningen får én samlet overkørsel til Strandvangen overfor AFAVs indkørsel.

Endelig gøres opmærksom på lokalplanens § 10 om at ny bebyggelse ikke må tages i brug før beplantning af området, omtalt i § 9.2, er sikret, hvorfor det anbefales, at ansøgning om udstykningsplan ledsages af en beplantningsplan for området.

Beslutninger: Plan og Miljøudvalget den 18. december 1997.
Indstillingen godkendt.

Det oplyses tillige i svaret til Dumex-Alpha, at den maksimale bygningshøjde i den del af lokalplanområdet, der ligger nærmere end 300 m fra Oppe Sundby Kirke er 8,5 m, jf. Naturbeskyttelseslovens § 19.

Sag nr. 124 Lokalplan 75 for et boligområde på Baunehøjen endelig vedtagelse

Journal nr. 01.02P16/75 - pf

Sag fra : Plan- og miljøudvalgets møde den 21. august 1997
Økonomiudvalgets møde den 1. september 1997
Byrådets møde den 9. september 1997

Indledning: Byrådet vedtog den 9. september 1997 at fremlægge et forslag til lokalplan 75 for et parcelhusområde på Baunehøjen.
Forslaget har været offentligt fremlagt i perioden fra tirsdag den 23. september til tirsdag den 18. november 1997.

Lovgrundlag: Lov om Planlægning. Forslag til lokalplan nr. 75

Sagsfremstilling: Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet to bemærkninger.

1. Egns museet Færgedgården har ikke fundet registreringer i arkivet, men finder at områdets topografi, sammenholdt med nærliggende fund betyder, at museet finder det bedst at foretage en prøvegravning forud for byggemodning af området.
2. Frederiksborg Amt, Landskabsafdelingen har ingen bemærkninger som regionplanmyndighed, men henleder opmærksomheden på at der umiddelbart nord for lokalplanområdet er et dige der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §4.

Teknisk justering. Ved gennemgang af planen er det konstateret, at der mangler en stiforbindelse fra den sydlige stikvej, og ud til fællesarealet.

Teknisk redigering. Efter gennemlæsning har Teknisk Forvaltning foreslået nogle justeringer af den endelige plan, for at sikre, at forståelsen af planen bliver mere entydig og administrationen af planen bliver enklere.

Forvaltningens forslag til justeringer er indskrevet og markeret i det lokalplanforslag, der medsendes som bilag. De foreslåede justeringer er dog ikke så omfattende, at de forudsætter en ny offentlig fremlæggelse af planforslaget.

Bevilling: Ingen

Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser: Ingen

Bilag: Lokalplan nr. 75

Indstilling:

Forvaltningen anbefaler at lokalplanen godkendes, med den tekniske ændring og - redigering, at Egns museet Færggården oplyses om ejerforholdet, og at Forvaltningen meddeler Frederiksborg Amt, Landskabsafdelingen, at man er opmærksom på, at nævnte dige er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Beslutninger:

Plan og Miljøudvalget den 18. december 1997
Anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

Sag nr. 125 Ansøgning om byggetilladelse på 540 m² grund, matr. nr. 10 h
Oppe Sundby by, beliggende Roskildevej 128

Journal nr. B 316/97 - pf

Indledning AK83 Arkitektkontoret A/S har på vegne af ejer søgt om byggetilladelse på 540 m² grund, der hører sammen med nabogrunden matr. nr. 10 f Oppe Sundby by.

Lovgrundlag: Planlovens § 14: "Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år..."

Sagsfremstilling: I et bilag til ansøgningen følger kopi af brev af 11. oktober 1996 fra landinspektør til grundejer, hvori blandt andet anføres:
- Matrikelnumrene står på samme blad i tingbogen, men er ikke noteret som samlet ejendom.
- Matrikelnumrene er belånt sammen.
- De 2 matrikelnumre er vurderet sammen. Matr nr. 10 h har således været en selvstændig ejendom, men betragtes i dag som en del af ejendommen matr nr. 10 f.
- Matr nr. 10 h har formelt vejadgang til Roskildevej ad den private eksisterende fællesvej over matr nre 10 i og 10 es - det vil dog være klogt at tale med naboerne, forinden det realiseres.
- Frederikssund Kommune bør derfor behandle sagen som en ansøgning om byggetilladelse og ikke som en udstykningsansøgning.

Forvaltningen er ikke enig i, at landinspektørens konklusion er dækkende:

Grundene er udstykket, men de to grunde er sammenhængende uden synligt skel. De to grunde har samme husnummer. De to grunde er vurderet med tilsammen én byggeret.

Der er ved tidligere lejlighed (PMU 21.8.97, sag nr. 82) givet afslag på en udstykning af en af nabogrundene på knap 600 m² (matr nr. 10i, Roskildevej 126) med den planmæssige begrundelse, at det vil ændre Roskildevejs udseende, hvis eksemplet danner præcedens.

Der er således en planmæssig begrundelse for at hindre byggeriet, men dette kræver en beslutning efter planlovens § 14, og følgen heraf vil så være, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag for de bevaringsværdige dele af boligmiljøet langs Roskildevej.

Med i en bevarende lokalplan for Roskildevej vil samtidig, om ønskes, kunne behandles

- en afløsning for den utidssvarende lokalplan 53 for et centerområde og
- en skitse til et bedre og sikrere trafikmiljø på Roskildevej

Bevilling: Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:** Ingen.

Bilag: Kort over Roskildevej, hvor interesseområdet for en bevarende lokalplan er foreløbigt indtegnet.

Indstilling: Forvaltningen anbefaler,
at der nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod byggeriet med henvisning til, at grundene betragtes som sammenhængende, og at en fortætning som ansøgt vil hindre bevarelsen af det eksisterende boligmiljø langs Roskildevej og derfor er uønsket, samt
at der udarbejdes forslag til lokalplan med bestemmelser om

- de bevaringsværdige dele af boligmiljøet langs Roskildevej,
- ændring af lokalplan 53, så de tidssvarende bestemmelser for centerområdet kan afløses af tidssvarende bestemmelser, der sikrer området som en naturlig del af boligmiljøet langs Roskildevej, samt
- en bedre og mere sikker løsning af de trafikale forhold på langs og på tværs af Roskildevej.

Beslutninger: Plan og Miljøudvalget den 18. december 1997
Indstillingen godkendt.

Sag nr. 126 Ansøgning om omfordeling af arealer mellem matr. nre 10 n, 10 q og 10 r Oppe Sundby by, beliggende Roskildevej 102, 104 og 106

Journal nr. 01.02.05P16/53 & 01.04G01/3617 - pf

Indledning

landinspektør har i brev af 22. oktober 1997 anmodet om tilkendegivelse af, hvorvidt et byggefeltareal kan benyttes til boligbebyggelse som angivet i lokalplan 53. Forvaltningen har i et brev af 1. december 1997 meddelt afslag på anmodningen, idet byggefeltet i lokalplan 53 er udlagt som en del af et større byggefelt til centerformål. Brevet var skrevet med baggrund i planlovens § 51. I brevet tilbød kommunen samtidig at drøfte et eventuelt ønske fra grundejeren om et nyt lokalplanforslag for området.

har herefter under møde med udvalgsformanden og forvaltningen den 4. december 1997 mundtligt fremført ønsket om at omfordele arealerne mellem hans tre ejendomme, således at han kan sælge de to ejendomme som boliger med reduceret grundareal, når størstedelen af arealet er overført til den tredje ejendom, som han beholder. Han stillede sig under mødet åben for en ny lokalplan for området, dog på betingelse af, at omfordelingen af jorden kan ske forud for ændring af den gældende lokalplan 53.

Lovgrundlag:

Lokalplan 53, vedtaget af Byrådet den 14. februar 1989, Frederikssund Kommuneplan 1989 - 2001, vedtaget 10. oktober 1989, Frederikssund Kommuneplan 1997 - 2009, vedt. 11. november 1997, Planlovens § 12: "Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen..."

Planlovens § 14: "Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år..."

Planlovens § 51: "Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af denne lov og af de regler, der er fastsat med hjemmel i loven samt af bestemmelserne i lokalplaner og i de efter § 68, stk. 2 opretholdte vedtægter og planer mv..."

Sagsfremstilling:

Anmodningen fra der vil resultere i at to af grundstykkerne bliver på 408 m² henholdsvis 428 m², er formelt i overensstemmelse med den principielle udstykningsplan i lokalplan 53, men ansøgningen er på den anden side ikke klart et led i at gennemføre lokalplan 53 som centerområde.

Ansøgningen kan mere ses som et forsøg på at gennemføre en videreudvikling af området som boligområde, hvilket på den ene side er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997 (og den otte år ældre Kommuneplan 1989) om fortsat boligbebyggelse i området, men ansøgningen er på den anden side ikke nødvendigvis i overensstemmelse med de generelle planmæssige rammer for områdets udvikling,

som er bestemt i Kommuneplanen.

I rammebestemmelserne B 4.1 står, at "...Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere... ..En lokalplan, der omfatter den ældre bebyggelse langs Roskildevej, skal indeholde bestemmelser, der sikrer, at den oprindelige byggeskik bevares... ..Bebyggelsesprocenten for parcelhuse må ikke overstige 25 og for tæt lav bebyggelse 40...."

Virkeliggørelsen af disse planintensioner kan ske gennem en lokalplan, der samtidig angiver en mulighed for fravigelse af byggelovens generelle minimumsgrundstørrelse på 700 m².

Der er ved tidligere lejlighed (PMU 21.8.97, sag nr. 82) givet afslag på en udstykning af en af grundene i nabolaget på knap 600 m² (matr nr. 10 i, Roskildevej 126) med den planmæssige begrundelse, at det vil ændre Roskildevejs udseende, hvis eksemplet danner præcedens.

Der er således en planmæssig begrundelse for at nægte en ansøgning om omfordeling af arealerne, der er en planmæssig forpligtelse til at følge planlovens § 12, det planmæssige middel vil være en beslutning efter planlovens § 14, og følgen heraf vil så være, at der inden et år skal udarbejdes et lokalplanforslag området.

Bevilling:

Ingen

**Økonomi og personale-
mæssige konsekvenser:**

Ingen.

Bilag:

Illustrationsplan fra lokalplan 53, hvor den aktuelle ønske om omfordeling er indtegnet
Principskitse fra landinspektøren af 23. maj 1997
Brev fra landinspektøren af 20. oktober 1997
Brev til landinspektøren af 1. december 1997.

Indstilling:

Forvaltningen anbefaler,
at forvaltningens brev af 1. december 1997, hvori udtales, at anvendelse af byggeriet til boligformål vil være i strid med lokalplan 53s formål om en samlet centerdannelse, tages til efterretning,
at der nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod omfordelingen af arealerne mellem de tre ejendomme matr nre 10 n, 10 q og 10 r med henvisning til, at de to af grundene ellers ville få en uønsket lille størrelse, hvilket er i strid med bestemmelserne i Kommuneplan 1997 om at sikre området som boligbebyggelse, hvor den oprindelige byggeskik bevares, og
at der udarbejdes forslag til lokalplan med bestemmelser om
- de bevaringsværdige dele af boligmiljøet langs Roskildevej,
- ændring af lokalplan 53, så de utidssvarende bestemmelser for centerområdet kan afløses af tidssvarende bestemmelser, der sikrer området som en naturlig del af boligmiljøet langs Roskildevej, samt

Frederikssund kommune
Plan og Miljøudvalget
18. december 1997

Formandens initialer: maa

- en bedre og mere sikker løsning af de trafikale forhold på langs og på tværs af Roskildevej.

Beslutninger:

Plan og Miljøudvalget den 18. december 1997:
Indstillingen godkendt.
Udvalget tilbyder grundejeren forhandling om at fremskynde en selvstændig lokalplan til afløsning for lokalplan 53.

Frederikssund kommune
Plan og Miljøudvalget
18. december 1997

Formandens initialer: maa

Sag nr. 127 Formandsafgørelser

Beslutninger: Plan og Miljøudvalget den 18. december 1997:
Til efterretning.

Sag nr. 128 Eventuelt

Beslutninger:

Plan og Miljøudvalget den 18. december 1997:

1. Forvaltningen orienterede om sag vedr. garanti for lån i ejendommen Frederiksborggade 18 A, B, C og D. Sagen er oversendt til Plan og Miljøudvalget fra byrådets møde den 9. december 1997.
Det fremgår af garantierklæringen, at denne ikke berøres af et debitorskifte på lånet som følge af, at den pantsatte ejendom overgår til ny ejer.
Dette meddeles advokaten for den evt. kommende ejer af ejendommen.
2. Forvaltningen orienterede om NESAs debatindlæg i Komuneplandebatten om jordlægning af NESAs kabler.

Formanden takkede udvalget og forvaltningen for den forløbne byrådsperiode.

Frederikssund kommune
Plan og Miljøudvalget
18. december 1997

Formandens initialer: maa

Sag nr. 129 Afgørelse om hvilke punkter, der skal offentliggøres

Beslutninger: Ikke behandlet.