

# Plan- og Miljøudvalget 2018-2021s møde den 01. december 2020

Via skype / mødelokale F 4 kl. 08.15

## Referat

158 - Godkendelse af dagsorden

### Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

159 - Solcelleprojekt ved Dalby Huse - Landskabsanalyse

### Lovgrundlag

Planloven.

### Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til planlægning for solceller ved Dalby Huse samt principper for den fremadrettede planlægning for solcelleanlæg i Frederikssund Kommune.

Plan- og Miljøudvalget behandlede på møde den 11. august 2020 en sag med henblik på principiel stillingtagen til solcelleanlæg i Frederikssund Kommune samt en konkret henvendelse på et projekt om etablering af solcelleanlæg ved Dalby Huse. Administrationen anbefalede ikke at arbejde videre med det konkrete projekt. Plan- og Miljøudvalget besluttede, at der skulle arbejdes videre med projektet.

På den baggrund har administrationen foretaget en uddybende analyse af de mulige landskabelige påvirkninger ved placering af det konkrete projekt i området ved Dalby Huse. Landskabsanalysen fremgår af Bilag 1.

Projektudvikler har siden henvendt sig med forslag til inddragelse af yderligere areal til solcelleanlæg ved Dalby Huse. Dette perspektiv er tilføjet i landskabsanalysen, herunder hvilken påvirkning også den ønskede udvidelse af projektområde vil kunne få på landskabet. Se bilag med oversigtskort over det samlede projektområde.

Landskabsanalysen har til formål at belyse de mulige konsekvenser ved planlægning for solcelleanlæg ved Dalby Huse.

Planlægning for solcelleanlæg - de lovmæssige rammer

Der løftes en opmærksomhed på, at landområdet ved Dalby Huse er beliggende inden for kystnærhedszonen, der jf. Planloven skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering.

Udlæg af ny byzone og etablering af anlæg inden for kystnærhedszonen kræver derfor en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Den særlige begrundelse skal godtgøre behovet for kystnær beliggenhed, herunder belyse mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen.

En solcellepark har ikke umiddelbart en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Tilslutning til eksisterende el-infrastruktur og et højere lysindfald er ikke et tilstrækkeligt argument, da el-infrastrukturen også er til stede andre steder i kommunen.

Da der i Frederikssund Kommune findes arealer uden for kystnærhedszonen, hvor der principielt vil kunne indpasses solcelleanlæg, kan det ikke begrundes at planlægge for det konkrete solcelleanlæg inden for kystnærhedszonen ved Dalby Huse.

Vurdering af projektets landskabelige påvirkning på baggrund af landskabsanalyse

Det er administrationens samlede vurdering, at projektet vil syne meget tydeligt i landskabet ved Dalby Huse og virke dominerende i forhold til de grønne landskabstræk, der ses i dag. Der er tale om et areal på op til 263 ha, hvilket er markant i skala ift. landskabet.

Følgende lægges til grund for denne vurdering:

- Skala for solcelleprojektet er meget stor. Trods store landskabselementer i form af

højspændingsnettet og vidder i landskabet, er projektet af en størrelsesorden, der er meget dominerende.

- Synlighedsanalyserne indikerer, at solcelleanlægget vil være dominerende og synligt for lokalområdet.
- De åbne vidder og det bakkede landskab er et særligt karaktertræk for projektområdet. Solcelleanlæggets paneler vil følge det bakkede og dels fremhæve niveauforskellene, men samtidig også forhindre mulighederne for at se langt og den åbne karakter i landskabet.
- Placering af solcelleanlæg ved et rekreativt sommerhusområde er ikke foreneligt med at værne om de kvaliteter, der giver områderne et sommerhuspræg samt ønske om at sikre områdernes identitet.
- Synlighedsanalyserne viser, at placering af solcellepaneler højt i landskabet giver punktvis synlighed på lang afstand, også fra kysten.

På den baggrund er det fortsat administrationens anbefaling, at der ikke planlægges for solcelleanlæg i kystnærhedszonen ved Dalby Huse. Det anbefales i stedet, at der med revision af Kommuneplan 2017 træffes beslutning om principperne for placering og planlægning for solcelleanlæg uden for landområder med beskyttelsesinteresser.

#### Principper for den fremadrettede planlægning af solcelleanlæg i kommunen

Der opleves i samfundet en stigende interesse for etablering af solcelleanlæg og hele solcelleparker. Da disse typer anlæg fylder og syner meget i landskabet er det vigtigt, at de placeres hensigtsmæssigt, som fx uden for kystnærhedszonen og i forlængelse af eksisterende erhvervsområder og områder udlagt til tekniske anlæg. En aktiv stillingtagen til, hvor denne type anlæg kan placeres i kommunen, vil kunne fremme en planlægning for solcelleanlæg.

En mere proaktiv planlægning for solcelleanlæg vil samtidig kunne understøtte mål om, at Frederikssund Kommune som geografisk enhed sigter mod at være CO<sup>2</sup>-neutral i 2045 jf. Klimastrategi 2019.

Det er således administrationens anbefaling, at følgende principper ligger til grund for den fremadrettede planlægning for solceller, og at det løftes ind i arbejdet med forslag til Kommuneplan 2021.

- Solcelleanlæg på terræn må som udgangspunkt ikke placeres i områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser samt økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser eller potentielle naturbeskyttelsesinteresser, i områder med beskyttet landskab, i kystforlandet, inden for kirkebeskyttelsesområder og kirkebyggelinjer samt inden for fredede naturområder.
- Solcelleanlæg bør som udgangspunkt placeres i tilknytning til erhvervsbygninger, udlagte/udnyttede erhvervsområder, eksisterende tekniske anlæg eller i landskaber, der i

landskabsstrategi er udpeget til "ændre".

- Solcelleanlæg skal i udgangspunktet søges placeret på plane, jævne arealer med mulighed for evt. randbeplantning.
- Solcelleanlæg på terræn skal tilpasses omgivelserne og tilføre området nye oplevelsesmuligheder eks. i form af stiforbindelser ind i området.

## Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Projekt om solcelleanlæg ved Dalby Huse ikke imødekommes
2. Principper for den fremadrettede planlægning løftes ind i arbejdet med forslag til kommuneplan 2021

## Beslutning

Tiltrådt.

Plan- og Miljøudvalget ønsker sagen oversendt til Økonomiudvalget til drøftelse.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- Notat planlægning for solcelleanlæg ved Dalby Huse
- Oversigtskort

160 - Ansøgning angående rækkehuse på Byvej 47, Frederikssund

## Lovgrundlag

Planlovens § 19

## Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af 10 rækkehuse på Byvej 47 i Frederikssund. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 095, vedtaget i 2017.

Jf. lokalplan 095 vedtaget i 2017 kan der opføres 8 rækkehuse på Byvej 47. Kommunen har modtaget ansøgning om opførelse af 10 rækkehuse på arealet. Det er administrationens vurdering, at ansøgningen kan indeholdes i lokalplanens gældende principper.

Ansøgning er vedlagt som bilag, hvor illustration af det ønskede byggeri ses samt placering på grunden.

Lokalplanens bestemmelser:

Ejendommen er omfattet af lokalplan 095, og den samlede ansøgning kræver dispensation fra følgende bestemmelser i planen:

1. § 4.1 udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning af matrikler kan ske i det omfang, det er nødvendigt for planens udførelse, og skal være efter principperne vist på kortbilag 3
2. § 5.1, punkt a, der fastlægges areal til vejadgang, vendeplads og færdselsareal, som vist på kortbilag 2
3. § 5.1, punkt c, for enden af vejadgangen, skal udlægges et areal forbeholdt en vendeplads på mindst 6 gange 8 meter, se kortbilag 2
4. § 8.1, punkt a, boligernes maksimale areal fastsættes som vist på kortbilag 3
5. § 9.1, punkt e, der ikke må etableres altaner, dog må der etableres to franske altaner på hver bolig

Naboorientering og bemærkninger

Sagen har været sendt i naboorientering hos de omkringliggende naboer. Kommunen har ikke modtaget indsigelser eller bemærkninger til det ansøgte.

Administrationens vurdering:

Udstykning, vejadgang. Vendeplads og færdselsareal § 4.1 og § 5.1:

Bygherre ønsker at opføre 10 rækkehuse. På kortbilag 3 i lokalplanen er det vist, at der kun kan udstykkes til 8 rækkehuse. Da ejer nu ønsker at opføre to ekstra boliger, er der også et krav om ekstra parkeringspladser til de to ekstra boliger. Bygherre har derfor ændret lidt på, hvordan parkerings- og færdselsarealer anlægges. Bygherre har blandt andet fjernet en vendeplads for at få plads til de ekstra parkeringspladser. Det er administrationens vurdering, at der er tale om en

lille ændring i forhold til lokalplanens bestemmelser. Det er også administrationens vurdering, at ændringerne ikke strider mod intensioenerne i lokalplanen, da der ikke ændres på den samlede bygningsmasse. Rækkehusene bliver mindre i størrelsen, hvis der opføres 10 i stedet for 8 boliger, derfor ændres der ikke på bygningsmassen ift. lokalplanens bestemmelser på ejendommen. Byggefeltet, jf. kortbilag 3 i lokalplanen er overholdt, selv om der opføres to rækkehuse mere end lokalplanen foreskriver.

Vendepladsen var et ønske den tidligere bygherre havde, og ikke et krav fra kommunen. Renovationsbilen kører ikke ind på parkeringsarealet, men holder ude på vejen. Dermed er lokalplanens bestemmelse om vendeplads ikke et krav i forhold til renovation.

**Boligerne størrelse § 8.1:**

Kortbilag 3 i lokalplanen angiver maksimal størrelse for hver bolig. Da der i stedet for 8 rækkehuse ønskes 10 rækkehuse, er det ikke beskrevet, hvor store de to ekstra boliger må være. Det er administrationens vurdering, at en dispensation ikke vil være i strid med lokalplanens principper, da hver af de 10 nye boliger, ikke overstiger de fastsatte maksimale boligstørrelser. Da § 8.1 punkt a ikke beskriver 10 boligers størrelse men kun 8, vurderer administrationen, at der skal gives dispensation fra denne bestemmelse til 10 boliger.

**Franske altaner § 9.1:**

Bygherre ønsker at etablere tre franske altaner pr. bolig, i stedet for de to, som er fastsat i lokalplanen. Bygherre begrundet ønsket med, at det vil give større lysindfald i boligerne. To af de tre altaner vil vende mod gangarealer på egen grund, og derfor ikke øge risikoen for indbliksgener hos naboerne. Det er administrationens vurdering, at en ekstra fransk altan ikke giver indbliksgener for naboer og vil give et pænt udtryk udadtil.

Administrationens samlede vurdering er, at lokalplanens principper er overholdt, og at de ansøgte dispensationer kan imødekommes.

**Økonomi**

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

**Indstilling**

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at der gives dispensation fra lokalplan 095:

1. Til etablering af 10 rækkehuse (§ 4.1)
2. Til at ændre færdselsarealet, så der kan anlægges to ekstra p-pladser (§ 5.1, punkt a)
3. Til at undlade etablering af vendeplads (§ 5.1, punkt c)
4. Til at opføre to ekstra boliger under forudsætning af, at det samlet boligareal ikke overstiger lokalplanens areal angivelse (§ 8.1, punkt c)
5. Til at etablere en ekstra fransk altan pr. bolig (§ 9.1, punkt e).

## Beslutning

Tiltrådt.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- Lokalplan 095
- Ansøgning

161 - Bassin 308 og midlertidigt jorddepot

## Lovgrundlag

Planloven § 35

## Sagsfremstilling

Udvalget skal tage stilling til, om der skal gives landzonetilladelse til et regnvandsbassin og et jorddepot ved Vinge.

NOVAFOS søger om at etablere et regnvandsbassin ved Fællesmagasinet (bassin B308-1). Bassinet består af et lille forbassin i den nordlige ende. I den sydlige del af bassinet er der planlagt et rekreativt element med en sandbelagt skråning og trædesten.

Der er truffet beslutning om etablering og konkret placering af bassin B308-1 i Vinge By . Dette fremgår af ”Tillæg til spildevandsplan 2013-2021 Opland 307-309, samt ændret spildevandstracé i Vinge By.” Forslaget til tillægget blev vedtaget af Byrådet til 8 ugers offentlig høring den 26.09.2018.

Tillægget blev politisk godkendt af Teknisk Udvalg den 6.2.2019.

Frederikssund Kommune søger om at etablere et midlertidigt jorddepot øst for bassinet. Jorddepotet skal indeholde jorden fra bassinet samt andet jord fra byggeri i Vinge. Da planlægningen af det grønne hjerte ikke er afsluttet, vides det endnu ikke, hvordan det grønne hjerte endeligt skal udformes. Jorden placeres derfor i jorddepot indtil der er taget stilling til udformningen af det grønne hjerte. Der søges om et jorddepot, hvor jorden kan stakkes op til 4 m i højden. Der søges om en tilladelse frem til 1. juni 2026.

### Naboorientering

Der er ikke modtaget bemærkninger fra naboer.

### Bemærkninger fra administrationen - bassin

Bassinet skal bruges til regnvand fra området omkring Fællesmagasinet. Området ligger nu i landzone, men bliver en del af Vinge og det grønne hjerte, når Vinge bliver mere udbygget. Der skal derfor primært tages hensyn til den kommende byudvikling. Da bassinet forventes at være permanent, så er der reelt tale om en beslutning om, hvordan en del af det grønne hjerte udformes.

Af byrådets dagsorden fra den 28. oktober 2020 fremgår:

Tidligere er udarbejdet en Vandhåndteringsplan for hele Vinge By. I denne plan er bassinerne placeret hvor det er mest hensigtsmæssigt. Det vil sige at bassinerne så vidt muligt er placeret i lavninger og hvor f.eks. naturhensyn, vejhensyn og byggefelter tillader dette.

Vandhåndteringsplanens principper blev indarbejdet i det tillæg til spildevandsplanen, som gælder for det pågældende område og blev politisk besluttet i februar 2019. Hvis bassinet skal flyttes skal der udarbejdes et nyt tillæg til spildevandsplanen, hvilket typisk tager 6-8 måneder inklusive 8 ugers offentlig høring og politiske udvalgsmøder, samt nye miljøvurderinger. Bassinet skal stå klart til afvanding fra den første virksomhed i oplandet og Novafos nødvendige forhandlinger med grundejere, samt forvaltningens udarbejdelse af diverse tilladelser er langt i processen, for at sikre rettidig etablering af dette politisk vedtagne bassin.

og videre

Betinget købsaftale pkt. 22.6 bestemmer bl.a., at et forsinkelsesbassin skal være etableret senest på tidspunktet for jordforberedende arbejder. Dengang forudsat til senest 21. maj 2019, men udsat flere gange. Overfladevand er siden maj 2020 håndteret midlertidigt med et nedsivningsareal stillet til rådighed, men Fællesmagasinet har bestilt Novafos til at etablere et varigt bassin snarest muligt.



Udformningen er organisk og arealerne mod syd har en hældning på 1:12 for at minimere udtrykket af et teknisk anlæg, og at sikre kvaliteten for levested for padder og øvrige. Der er indlagt mulighed for trædesten i den lave del for at skabe adgang til søen. Forslaget er givet for at fremtidssikre muligheden for senere tilføjelser af rekreative funktioner mod syd i det grønne hjerte, hvilket vil indtænkes i forbindelse med detail planlægningen der forestår i den kommende rammelokalplan.

#### Bemærkninger fra administrationen - jorddepot

Der er tale om et midlertidigt jorddepot, og det kommer til at se ud som et jorddepot. Jorddepotet indeholder ikke rekreative muligheder. Administrationen anser det for en midlertidig løsning indtil bedre anvendelse af jorden er fundet. Jorddepotet kræver også en miljøgodkendelse.

#### Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

#### Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Der gives landzonetilladelse til det ansøgte bassin med vilkår om, at bassinet skal være offentligt tilgængeligt, og at de rekreative elementer, som vises på ansøgningen etableres.
2. Der gives tidsbegrænset landzonetilladelse til et jorddepot frem til d. 1. juni 2026. Tilladelsen gives med vilkår om, at afstrømning af overfladevand ikke må være til gene for naboer.

#### Beslutning

Indstillingspunkt 1: Tiltrådt, idet bassinet også udformes til et urbant miljø.

Indstillingspunkt 2: Tiltrådt.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O).

- Bilag 1 - ansøgning om bassin
- Bilag 2 - ansøgning om jorddepot

## Lovgrundlag

Planloven § 35

## Sagsfremstilling

I denne sag orienteres udvalget om lovliggørelsesspørgsmål i forbindelse med ansøgning om udvidelse af sommerhus og ansøgning om helårsstatus ved Sundbylillevej 22, Slangerup, beliggende i landzone.

I 1969 har kommunen givet tilladelse til, at der kan bygges et sommerhus på 29 m . I BBR er der registreret et sommerhus på 58 m og et udhus på 12 m . Det fremgår kun af historikken i BBR, at denne registrering er sket før 2009. Det er derfor uklart, hvornår præcist sommerhuset er udvidet til 58 m . Ejer har søgt om lovliggørende landzonetilladelse til sommerhuset, som nu er på 125 m og til ændret anvendelse fra sommerhus til helårshus. Nuværende ejer købte ejendommen i december 2015. Af skødet fremgår det, at handlen omfatter byggeri, som står til nedrivning. Nuværende ejer oplyser, at han løbende har istandsat og renoveret huset. At huset bar præg af at være til- og ombygget flere gange. Det vides derfor heller ikke præcist, hvornår huset er udvidet til 125 m .

## Analyse af luftfoto

På luftfoto fremgår det, at der flere gange er bygget til og om på sommerhuset.

I perioden 2015-2020 ser det ud til, at taget er skiftet. Taget ses nu som et sammenhængende tag. Tagfladen er lidt længere og bredere. Dette kan skyldes et større udhæng.

I perioden 1989 – 2015 er huset forlænget med ca. 10 m i nordlig retning. Forlængelsen er foretaget som en selvstændig tagflade. På luftfoto fra 2015 fremgår delingen af tagfladerne med en hvid streg. Luftfoto fra den periode er ikke så skarpe. Men udvidelsen er formentligt sket i perioden 1989 – 2002.

I perioden 1966 – 1989 er sommerhuset udvidet fra ca. 9 m til ca. 14 m i længden.

## Praksis for udvidelse af sommerhuse

I landzone skelner man mellem forskellige landskabelige områder, når det skal vurderes, hvor stort et sommerhus må være. I landzone med særligt værdifulde områder, som f.eks. områder med Natura 2000, beskyttet natur eller tæt på kysten, kan der normalt gives landzonetilladelse til en mindre tilbygning, hvis udvidelsen f.eks. sker for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Med en mindre tilbygning menes op til 8 m for helt små huse og 4 m for lidt større huse. I landzone med områder uden særlige landskabelige eller naturmæssige værdier kan sommerhuse i det åbne land normalt udvides til i alt 80 m, hvorimod i områder præget af sommerhusbebyggelse med ensartede grundstørrelser (dermed minder om almindelige sommerhusområder), kan sommerhuse normalt udvides til 100 m. Små sommerhuse, badehytter og lignende tæt ved kysten kan normalt ikke udvides.

### Praksis for konvertering af sommerhus til helårsbebyggelse

Det kræver landzonetilladelse at ændre et sommerhus til helårsbeboelse. Ansøgninger bør som udgangspunkt behandles som nyopførelse af et helårshus, idet helårsbeboelse i højere grad end fritidsbeboelse påvirker omgivelserne. Foruden planmæssige hensyn bør der lægges vægt på, om der er tale om et beskyttet landskab, fredet område, en ejendom i kystnærhedszonen eller lignende landskabsbeskyttelse. Der bør i afgørelsen lægges vægt på, om der er andre helårshuse i nærheden (som for eksempel hvis sommerhuset ligger i en landsby)

Konvertering fra sommerhus til helårshus vil i højere grad påvirke landskabet negativt. Det skyldes, at ejeren har en umiddelbar ret til at udvide et helårshus til i alt 500 m (jf. planloven § 36 stk. 1 nr 10). Så hvis ejeren af sommerhuset får tilladelse til at ændre status til helårshus, så gives der samtidig implicit tilladelse til at udvide boligen til 500 m.

### Hensyn ved lovliggørelse af tilbygning til sommerhuset

Når byggeri opføres uden tilladelse og efterfølgende skal lovliggøres, er der særlige forvaltningsretslige hensyn, der skal tages med i vurderingen, for at undersøge, om der er særlige forhold, der kan medføre en retlig lovliggørelse af tilbygningen - dvs. tilladelse til at bibeholde sommerhuset på 125 m<sup>2</sup>. Det kan blandt andet være økonomiske konsekvenser for ejer ved fysisk lovliggørelse (dvs. tilbageføre huset til lovlig størrelse - der kan gives landzone tilladelse til 80 m<sup>2</sup> i denne sag jf. ovenstående), berettigede forventninger, antal år ulovligheden har stået på, god / ond tro m.m.

Kommunen er først nu blevet opmærksom på, at sommerhuset er udvidet til 125 m<sup>2</sup>. Kommunen har ikke kendskab til, at der skulle være skabt berettigede forventninger hos ejer til at måtte opføre et sommerhus på 125 m<sup>2</sup>. Administrationen har ikke skrevet eller talt med ejer og

tilkendegivet, at sommerhuset kunne udvides eller bruges som helårshus. Administrationen mener derfor ikke, at der kan være tale om berettigede forventninger fra ejers side til at måtte udvide sommerhuset. Der har siden 1961 været lovgivningsmæssigt krav om myndighedsgodkendelse af tilbygninger til sommerhuse. Der er tale om en væsentlig udvidelse af beboelsen, da udvidelsen på 67 m<sup>2</sup> er større end selve det sommerhus, som er registreret i BBR på 58 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering – udvidelse af sommerhus

Hvis ejer havde søgt om landzonetilladelse til udvidelsen inden opførelse, ville kommunen have meddelt et afslag på landzonetilladelse til et sommerhus på 125 m<sup>2</sup>.

Administration vurderer, at der er tale om et sommerhus i åbent land. Det ligger i et område, som ikke er beskyttet landskab eller har andre særlige udpegninger. Administration kan derfor, efter normal praksis, tillade en udvidelse op til i alt 80 m<sup>2</sup>. Ejeren har igennem mange år indrettet sig på en måde, som kan berettige til retslig lovliggørelse af sommerhuset på 125 m<sup>2</sup>. En landzonetilladelse til et sommerhus på 125 m<sup>2</sup>, kan dog skabe en præcedens for væsentligt større sommerhuse i landzone i kommunen, men samtidig vurderer administrationen, at denne sag er særlig, da udvidelsen sandsynligvis er foretaget for mellem 20-30 år siden.

I landzone tæller de landskabelige hensyn dog højere end hensynet til ejer. Udvidelse af sommerhuset strider mod hensynene i landzonebestemmelserne i planloven. Efter Klagenævnets praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. Præcedensvirkning (betydningen for fremtidige lignende sager) vægter derfor meget tungt i afgørelser omkring byggeri i landzone.

Hvis der gives afslag på landzonetilladelse til udvidelsen af sommerhuset på 125 m<sup>2</sup>, så skal ejer fysisk lovliggøre sommerhuset. dvs. ændre sommerhuset så det max har en størrelse på 80 m<sup>2</sup>. Der skal dog søges om lovliggørende landzonetilladelse og lovliggørende byggetilladelse til at udvide sommerhuset fra det nu lovlige registreret areal på 58 m<sup>2</sup> til 80 m<sup>2</sup>.

Hvis der gives landzonetilladelse til sommerhuset på 125 m<sup>2</sup>, så vil huset dermed være retlig lovliggjort og der kan gives en lovliggørende byggetilladelse til sommerhuset på 125 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering – konvertering til helårshus

Huset er bygget som et sommerhus og har aldrig været registreret som et helårshus. Huset ligger ikke i nærheden af andre helårshuse. Administration kan derfor ikke se, at der skulle være særlige begrundelser for at fravige praksis og meddele landzonetilladelse til et helårshus. En tilladelse vil være i strid med de hensyn, der skal varetages med landzonereglerne, da landskabelige og

planlægningsmæssige hensyn taler afgørende imod en tilladelse til konvertering til helårsbolig. Administrationen har lagt vægt på, at bebyggelsen på ejendommene aldrig har haft status som helårsbolig, endvidere har administrationen lagt vægt på, at der efter planloven er mulighed for at udvide eksisterende helårshuse uden landzonetilladelse op til 500 m<sup>2</sup>. Dette vil medføre en betydelig forøgelse af sommerhuset, som på nuværende tidspunkt er på 125 m<sup>2</sup>.

### Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående gives der ikke en lovliggørende landzonetilladelse til tilbygningen af sommerhuset på trods af, at sommerhuset sandsynligvis er blevet udvidet for mange år siden. Administrationen vurderer, at Frederikssund Kommune skal efterleve retspraksis i forhold til planlovens landzonebestemmelser og i forhold til planklagenævnets nuværende retspraksis på området. Ansøger har mulighed for at påklage kommunens afgørelse til planklagenævnet. Planklagenævnet har, i landzonesager, en særlig mulighed for, at omgøre kommunens afgørelser direkte. Såfremt et evt. afslag på landzonetilladelse til sommerhus på 125 m<sup>2</sup> påklages og omgøres af planklagenævnet, vil kommunen ændre praksis på området.

Administrationen meddeler samtidig afslag på ansøgningen om landzonetilladelse til at konvertere sommerhuset til et helårshus.

### Naboorientering

Sagen har ikke været i naboorientering.

### Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### Indstilling

Centerchefen for By og Landskab fremsender sagen til orientering for Plan- og Miljøudvalget.

### Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- Bilag 1 - tegninger fra ansøgning

- Bilag 3 - kortbilag

## 163 - Orientering om lovgivningsmål for udvidelse af sommerhus - Koholmosen 14

### Lovgrundlag

Planloven § 35

### Sagsfremstilling

I denne sag orienteres udvalget om lovgivningsmål i relation til udvidelse af sommerhus ved Koholmosen 14, Skibby, beliggende i landzone.

### Ejendommens historik

Ejendommen er tilbygget i flere omgange. Tilbygningerne er sket ved at overdækkede terrasser og garager er inddraget til beboelse. Se oversigt i bilag.

### Praksis ved udvidelse af sommerhuse

I landzone skelner man mellem forskellige landskabelige områder, når det skal vurderes hvor stort et sommerhus må være. I landzone med særligt værdifulde områder, som f.eks. områder med Natura 2000, beskyttet natur eller tæt på kysten, kan der normalt gives landzonetilladelse til en mindre tilbygning, hvis udvidelsen f.eks. sker for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Med en mindre tilbygning menes op til 8 m for helt små huse og 4 m for lidt større huse. I landzone med områder uden særlige landskabelige eller naturmæssige værdier kan sommerhuse i det åbne land normalt udvides til i alt 80 m, hvorimod i områder præget af sommerhusbebyggelse med ensartede grundstørrelser, og dermed minder om almindelige sommerhusområder, kan sommerhuse normalt udvides til 100 m. Små sommerhuse, badehytter og lignende tæt ved kysten kan normalt ikke udvides.

### Hensyn ved lovgivning af tilbygning til sommerhus

Når byggeri opføres uden tilladelse og efterfølgende skal lovgivning er der særlige forvaltningsretlige hensyn, der skal tages med i vurderingen, for at undersøge om der er særlige forhold, der kan medføre en retlig lovgivning af tilbygningen - dvs. tilladelse til at bibeholde sommerhuset på 134 m<sup>2</sup>. Det kan bl.a. være økonomiske konsekvenser for ejer ved fysisk lovgivning (dvs. tilbageføre huset til lovlig størrelse - der kan gives landzone tilladelse til 100 m<sup>2</sup> i denne sag jf. ovenstående), berettigede forventninger, antal år ulovligheden har stået på, god / ond tro mm.

Kommunen er først nu blevet opmærksom på, at sommerhuset er udvidet til 134 m<sup>2</sup>. Kommunen har ikke kendskab til, at der skulle være skabt berettigede forventninger hos ejer til at måtte opføre et sommerhus på 134 m<sup>2</sup>. Administrationen har ikke skrevet eller talt med ejer og tilkendegivet, at sommerhuset kunne udvides. Administrationen finder derfor ikke, at der kan være tale om berettigede forventninger fra ejers side til at måtte udvide sommerhuset. Der har siden 1961 været lovgivningsmæssige krav om myndighedsgodkendelse af tilbygninger til sommerhuse. Der er tale om en væsentlig udvidelse af sommerhuset, da det er blevet over 40 % større end tilladt.

Hvis der gives afslag på landzonetilladelse til udvidelsen af sommerhuset på 134m<sup>2</sup>, så skal ejer fysisk lovliggøre sommerhuset. dvs. ændre sommerhuset så det max har en størrelse på 100 m<sup>2</sup>. Der skal dog søges om lovliggende landzonetilladelse og lovliggende byggetilladelse til at udvide sommerhuset fra det nu lovlige registreret areal på 75 m<sup>2</sup> til 100 m<sup>2</sup>.

Hvis der gives landzonetilladelse til sommerhuset på 134 m<sup>2</sup>, så vil huset dermed være retlig lovliggjort og der kan gives en lovliggende byggetilladelse til sommerhuset på 134 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering af udvidelsen af sommerhus

Hvis ejer havde søgt om landzonetilladelse til udvidelsen inden opførelse, ville kommunen have meddelt et afslag på landzonetilladelse til et sommerhus på 134 m<sup>2</sup>.

Administration vurderer, at der er tale om et sommerhus, der ligger i et område med flere sommerhuse. Administration kan derfor, efter normal praksis, tillade en udvidelse op til i alt 100 m<sup>2</sup>.

I landzone tæller de landskabelige hensyn højere end hensynet til ejer. Udvidelse af sommerhuset strider mod hensynene i landzonebestemmelserne i planloven. Efter klagenævnets praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. Præcedensvirkning (betydningen for fremtidige lignende sager) vægter derfor meget tungt i afgørelser.

#### Samlet vurdering

Administrationen giver ikke en lovliggende landzonetilladelse til tilbygningen af sommerhuset på 134 m<sup>2</sup> på trods af, at sommerhuset sandsynligvis er blevet udvidet for mange år siden. Administrationen vurderer, at Frederikssund Kommune skal efterleve retspraksis i forhold til planlovens landzonebestemmelser og i forhold til planklagenævnets nuværende retspraksis på området. Ansøger har mulighed for, at påklage kommunens afgørelse til planklagenævnet.

Planklagenævnet har, i landzonesager, en særlig mulighed for, at omgøre kommunens afgørelser direkte. Såfremt et evt. afslag på landzonetilladelse til sommerhus på 134 m<sup>2</sup> påklages og omgøres af planklagenævnet, vil kommunen ændre praksis på området.

## Naboorientering

Sagen har ikke været i naboorientering.

## Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Indstilling

Centerchefen for By og Landskab fremsender sagen til orientering for Plan- og Miljøudvalget.

## Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- [Bilag 1 - oversigt over ejendommen.docx](#)

164 - Orientering om ændret praksis for jordopfyld af banegrav

## Sagsfremstilling

Med denne sag orienteres udvalget om ændret praksis for godkendelse af jordopfyldning af banegrave. Af Planklagenævnets afgørelse fremgår, at kommunen ikke længere skal tage stilling til terrænreguleringer i landzonesager, hvis terrænreguleringerne er dyrkningsmæssigt begrundet.

Dette har umiddelbart indflydelse på kommunens sagsbehandling af jordopfyldning af banegrav ved Bonderupvej 5, Skibby, idet kommunen den 10. september 2020 har modtaget en ansøgning herom.

Ansøger ønsker at fylde ren jord i en banegrav, der er 20-30 m bred, op til 6 m dyb og ca. 300 m lang. Ansøger har vurderet, at der kan være ca. 19.000 m<sup>3</sup> jord i graven. Det svarer til 800-900 lastbiler, der skal køre jord dertil. Den eneste vejadgang er via Bonderupvej, som er en smal vej



med boligejendomme tæt på vejen. Lastbilerne skal køre ca. 400 m ad Bonderupvej.

Administrationen har vurderet, at jordopfyldningen ikke kræver en landzonetilladelse, da den er dyrkningsmæssigt begrundet. Større terrænreguleringer i landzonen har tidligere krævet landzonetilladelse, også når formålet var dyrkningsmæssigt begrundet. I landzonetilladelsen kunne der stilles vilkår for terrænreguleringen, herunder omfanget af terrænreguleringen, tidsrum for arbejdet og vilkår til sikring af, at der alene tilkøres ren jord, der er dokumenteret med analyser mv. Alle afgørelser beroede på individuelle vurderinger, og naboer blev hørt, inden der blev truffet afgørelse om landzonetilladelsen.

Der er imidlertid sket en praksisændring på landzoneområdet, idet Planklagenævnet i en sag har afgjort, at terrænreguleringer, der er dyrkningsmæssigt begrundet, ikke kræver en landzonetilladelse uanset størrelsen. Det betyder, at ansøger kan udføre arbejdet uden landzonegodkendelser, at naboerne ikke bliver orienteret om projektet fra kommunens side, at naboer og parter ikke har klageadgang via en kommunal afgørelse, og at kommunen ikke kan stille vilkår for terrænreguleringen.

Tidligere terrænreguleringssager har medført klager fra naboer vedr. trafik, støj og støv. Der har endvidere været sager, hvor det efterfølgende er blevet konstateret, at der er blevet udlagt forurenede jord eller en væsentlig større mængde jord, end der var ansøgt om.

Tidligere, lignende sag, men med vandløbsmæssige udfordringer

Kommunen har i 2019 haft en lignende sag på Pagteroldvej, Skibby, hvor administrationen vurderede, at jordopfyldning af en banegrav kunne ske uden miljøgodkendelse og landzonetilladelse. Der er dog den forskel på de to sager, at lastbilerne kun skal køre ca. 50 meter ad Pagteroldvej, og de passerer ikke nogen boliger på strækningen. Til gengæld ligger der en bolig som nabo til banegraven. Jordopfyldningen er blevet sat i stå, da kommunens lovliggørelse af rørlægning af et vandløb i bunden af banegraven er blevet påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Klager mener, at dimensionen på røret er for lille, og rørlægningen medfører ekstra udgifter til vedligeholdelse af vandløbet. Klagen har opsættende virkning for jordopfyldningen, der vil dække vandløbet til.

Fremover vil sådanne sager blive håndteret gennem miljøgodkendelser

Fremover vil sådanne sager blive håndteret gennem Miljøgodkendelser. Det er administrationens vurdering, at en miljøgodkendelse med vilkår giver et stærkere grundlag for at forebygge og regulere gener fra trafik, støj og støv samt omfang og renhed af tilkørt jord.

I en miljøgodkendelse kan der stilles vilkår om tidsrum for arbejdet, bemanning, omfang af terrænregulering, til- og frakørselsforhold, begrænsning af støv og støj og kontrol af tilført jord, herunder analyser, forhåndsgodkendelse, registrering og stikprøver. Kommunen skal føre regelmæssigt miljøtilsyn, når der er givet en miljøgodkendelse. Tilmed giver en miljøgodkendelse mulighed for partshøring og klageadgang, da miljøgodkendelsen skal offentliggøres med 4 ugers klagefrist.

Flere kommuner er derfor i gang med at ændre praksis, så der gives en miljøgodkendelse til terrænreguleringer.

Roskilde Kommune har således vedtaget et administrationsgrundlag for terrænreguleringer på landbrugsjord, som betyder, at der fremadrettet stilles krav om miljøgodkendelse til større terrænreguleringer. Frederikssund Kommune deltager i en arbejdsgruppe om terrænreguleringer sammen med Egedal, Fredensborg og Helsingør Kommuner, hvor en lignende praksis drøftes.

På baggrund af ovenstående vil der ske en praksisændring med hensyn til jordopfyldning af banegrave, når der er tale om større projekter. Administrationen igangsætter derfor sagsbehandling af jordopfyldning af banegrav ved Bonderupvej 5 som en miljøgodkendelses sag.

## Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Indstilling

Centerchefen for By og Landskab fremsender sagen til orientering for Plan- og Miljøudvalget.

## Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

## Sagsfremstilling

Med budget 2020 blev administrationen bedt om at få planlagt Fjordstiforløbet på Hornsherred, så de mange naturherligheder kan komme flest muligt til gode. Det er aftalt, at der i 2020 skal tilvejebringes det nødvendige projektgrundlag med henblik på efterfølgende at anvise finansiering.

I foreliggende sag redegøres for historikken ved tidligere arbejde med mulige stiføringer for Fjordstien ved Selsø mellem Møllekrogen og Sønderby. Ligeledes gives en anbefaling til en stiføring samt finansiering.

### Historik

I 2012 foreslog administrationen en stiføring fra Møllekrogen mod syd langs kysten, og langs kystdiget ved Selsø-Lindholms marker og videre langs to private lodsejeres jorde (145 meter i skel) og ned ad Bredviggårdsvej til Sønderby.

Der blev ligeledes foreslået en alternativ stiføring langs Selsøvej (landevejen). Denne blev på daværende tidspunkt ikke anset for optimal. Der blev endvidere foreslået alternative stiføringer fra lodsejere og borgere i området. Kortudsnit med stiføringer er vedlagt som bilag.

Der blev opnået enighed med Selsø-Lindholm Gods, om den del der ligger på godsets jord. Der blev underskrevet en aftale mellem administrationen og ejeren af Selsø-Lindholm Gods. Stien skulle være offentlig med færdselsret til fods og på cykel. Der måtte ikke asfalteres og opsættes gadebelysning. På det første stykke af godsets jord var stiføringen placeret på eksisterende spor og markveje, som i dag benyttes som rekreative stier. Administrationen ville rette eksisterende spor og markveje op i fuld bredde, 3 meter, med genbrugsstabilgrus. Der skulle endvidere lægges 30 mm leret grus, som skulle komprimeres 2 gange, hvor der ikke er eksisterende spor og markveje. Stien ville blive tinglyst med en deklaration på ejendommen. Aftalen blev indgået som en frivillig aftale. Administrationen skulle afholde alle udgifter i forbindelse med etablering af sti samt drift og vedligeholdelse.

Administrationen udbetalte et engangserstatningsbeløb på 273.000 kr. til ejeren af Selsø-Lindholm Gods. Der blev søgt dispensation vedr. strandbeskyttelseslinjen, natur 2000-området, habitatområdet og fuglebeskyttelsesområdet på godsets jord for at få lov til at etablere en sti. Der blev endvidere søgt om dispensation hos Fredningsnævnet, da godsets jorde er omfattet af fredning. Dispensationerne blev givet, men de er udløbet, da stien ikke er blevet etableret inden 3 år efter, at dispensationen blev givet.

Der blev ikke opnået enighed mellem kommunen og de private lodsejere om den forslående stiføring, der omhandlede de 145 meter i skel. Denne strækning er beliggende ca. 100 m fra ejendommen og ned ad den private vej / private/fællesvej, Bredviggårdsvej, til Sønderby. Der var ikke politisk ønske om at anvende ekspropriation som en løsningsmulighed.

I 2017 foreslog administrationen et nyt stiforløb til Fjordstien på godsets jord. Stiføring er angivet på bilag. Stien blev foreslået øst for vådområdet. Der blev opnået enighed med Selsø-Lindholm gods om denne stiføring, dog med en række betingelser fra godset.

Det nye stiforløb skulle kombineres med et nyt vådområde på 22 ha på godsets matrikel. Administrationen søgte om dispensation til Fredningsnævnet vedr. Selsø-fredningens bestemmelser til at etablere et vådområde på 22 ha og en stiforbindelse mellem Skravernæbbet og Selsø Slot, som blev givet d. 16. oktober 2017.

Der blev søgt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til Kystdirektoratet, som blev givet d. 25. september 2017, da der var oplyst, at stien ville blive etableret uden terrænændringer eller egentlig belægning, men som en trampesti. Der blev endvidere søgt dispensation vedr. naturbeskyttelsesloven § 3 og Natura 2000. Dispensationer blev givet d. 18. juli 2017, da stien var af kategorien trampesti. Dispensationerne er gældende i 3 år. Det betyder, at dispensationerne er udløbet for den brede orange sti rundt om Selsø vådområdet.

### Valg af Stiforløb

I dag er vådområdet etableret, men stien mangler fortsat. For at færdiggøre Fjordstien mellem Møllekroen og Sønderby skal der tages stilling til den endelig placering af stiforløbet. Stitracéet for Fjordstien bør fastlægges ud fra ønsket om at sikre en god stiforbindelse med fokus på bl.a. trafiksikkerhed, oplevelser i lokalmiljøet og naturoplevelser ved fjorden. Endvidere bør placering af stien være til mindst mulig gene for lodsejere.

Mulige ruter er vist i bilaget.

Administrationen har afholdt møde med Anders Bülow, Nationalparkchef, som bl.a. har tilkendegivet, at den orange sti om Skravernæbbet ikke er formålstjenstligt, da den vil forstyrre mange ynglende fugle.

For så vidt angår de 145 meter i skel, så er lodsejerne stadig ikke interesseret i at indgå en frivillig aftale. Derfor anbefaler administrationen, at der arbejdes videre med den gule sti, som blev foreslået af lodsejerne i 2013. Stien går ud til Selsøvej og videre til Sønderby. Denne del af Fjordstien vil blive anlagt til både cyklister og fodgængere. På selve Selsøvej vil fodgængere

skulle gå i vejkanten, mens cyklister kan cykle på selve vejen. Når og hvis lodsejerne på et tidspunkt ændrer holdning kan der etableres sti i skel på 145 meter, som adgang til Bredviggårdsvej og videre til Sønderby.

Administrationen vil ligeledes anbefale, at der arbejdes videre med den brede orange sti om vådområdet (jf. fredningskendelsen). Derved åbnes op for en rundtur om vådområdet.

Finansieringen af de to stistrækninger anbefales at ske via puljen til stier og skilte. Omkostningen er dels mulig erstatning til lodsejere og opsætning af skilte mv. Samlet estimeres udgifterne til 650.000 kr., hvilket indstilles til frigivelse.

Supplerende sagsfremstilling den 1. december 2020

Der er afholdt møde med grundejerne den 9. november. Nu viser det sig desværre, at grundejerne ikke er interesseret i at aflægge areal til en sti hverken på frivillig basis eller på ekspropriationslignende vilkår på det trace, som i bilag er angivet med gult (forslag til stiføring fra lodsejere i 2013). De finder, at det forstyrrer fugle- og dyreliv i området samt at deres jagt på markerne forringes. De finder, at en sti bør placeres på Selsø Slots jorde. Derfor vil administrationen i samarbejde med Nationalparken Skjoldungernes Land igangsætte en drøftelse af dette med ejer.

Det skal bemærkes i øvrigt, at ved anlæggelse af stiføringen skal der ansøges om fornyet dispensationer bl.a. til Fredningsnævnet og muligvis også efter Naturbeskyttelsesloven, da de eksisterende dispensationer er udløbet. Oprindeligt var planen en sti i to meters bredde for at kunne tilgodese både cyklister og gående. Den estimerede omkostning for anlæggelse af stien er 1,8 mio. kr. for en stilængde på 2850 meter og med en bredde på ca. 2 meter. Der vil være strækninger på diget, hvor bredden vil være mindre. Derudover skal der udbetales erstatning til grundejer.

Det anbefales dog, at stien ansøges som en trampesti, da dette var Fredningsnævnets vilkår ved den tidligere dispensation. Det vil sige, at cyklister henvises til landevejen. Ved en trampesti skal etableres klaplåger og skilte til brugere af stien. Der er endnu ikke foretaget vurderinger af omkostningerne forbundet med en trampesti, herunder med erstatning til berørt grundejer. Administrationen vil vende tilbage med en frigivelsessag, så snart omkostningerne er kendte.

## Økonomi

Der er i budget 2020 afsat 1,3 mio. kr. til puljen til stier og skilte. Der er frigivet 250.000 kr. af puljen, hvorfor der er 1.050.000 kr. tilbage.

## Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Administrationen i samarbejde med Nationalpark Skjoldungernes Land arbejder videre med stiføringen som en trampesti.

## Historik

Indstilling, Plan- og Miljøudvalget, 11. august 2020, pkt. 95:

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Godkende at administrationen arbejder videre med de angivne stiforløb.
2. Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler at frigive yderligere 650.000 kr. fra puljen til stier og skilte til projektet.

Beslutning, Plan- og Miljøudvalget, 11. august 2020, pkt. 95:

Indstillingspunkt 1: Godkendt.

Indstillingspunkt 2: Udsat.

## Beslutning

Tiltrådt.

Administrationen arbejder videre med mulighederne og vender tilbage til udvalget.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- Bilag over stiforløb

## Sagsfremstilling

Teknisk Udvalg har den 6. november 2019 anmodet om at få fremlagt en procesplan for en forbedret tilgængelighed langs fjorden mellem de to broer. Administrationen har arbejdet med overstående og undersøgt muligheder for dette.

Enkelte steder på strækningen mellem broerne går lodsejeres matrikler helt ned til fjorden, og deres huse ligeså, så det er næsten umuligt at gå langs fjorden. Der er endvidere lange strækninger med trampestier, der er smalle og svære at færdes på. På dele af strækningen er der lavtliggende ejendomme, som kan blive oversvømmet ved stormflod.

Strækningen langs fjorden mellem de to broer er ca. 5,5 km. Heraf er ca. 2,5 km uden anlagt sti. På de resterende ca. 3 km er der anlagt sti med grus eller fast belægning.

Der er udarbejdet en rapport, som indeholder forslag til mulig etablering af sti på de 2,5 km, hvor der i dag ikke er anlagt sti. Der tages i forslagene højde for beskyttet natur (habitatområder, natur 2000-områder, m.m.), og de lokale udfordringer med oversvømmelsesrisiko, så stiforløb kombineres med oversvømmelsessikring/dige. Forslagene sikrer en bedre tilgængelighed langs kysten samtidig med, at udfordringerne med havvandstigninger løses.

I rapporten er de 5,5 km mellem broerne delt op i 6 strækninger, som hver indeholder en beskrivelse og et forslag til mulig stiføring. Rapporten indeholder endvidere et økonomiafsnit, hvor der oplyses et prisoverslag for 4 af strækningerne. Det samlede prisoverslaget for de 4 strækninger er på 5.120.000 kr. Udgifter til eventuel arealerhvervelse er ikke med i prisoverslaget. De resterende 2 strækninger ved havnen og Bløden er ikke med i prisoverslaget, da strækningerne ikke vedrører dette projekt om tilgængelighed langs fjorden, men derimod har store udfordringer med oversvømmelsesrisiko ved Bløden, som kræver oversvømmelsessikring, herunder etablering af højvandmure og skot.

Administrationen vil anbefale at igangsætte forbedring af de stier, som ligger syd for lystbådehavnene. De kræver ikke anlæggelse af kystsikring, da arealerne ligger højt. Det kræver dog en myndighedsgodkendelse, da arealerne er beskyttede.

Administrationen vil samtidigt anbefale at afvente med anlæggelse af yderligere stier, inklusiv kystsikring, da oversvømmelsessikring af Frederikssund Midtby bør prioriteres før evt. andre investeringer i kystbeskyttelse, idet dette område rummer essentielle dele af byen, som kommunen har et særligt ansvar for at sikre. Denne problemstilling fremstilles i en sag senere på året. Derudover skal det besluttes i hvilket omfang, grundejerne forudsættes at deltage i

finansiering og drift af kystbeskyttelsen, inden der sker forbedringer af stier, som kræver kystbeskyttelses anlæg og dermed godkendelse efter kystbeskyttelsesloven – dvs. stierne fra Kronprins Frederiks Bro til havnen. Det vil næppe være hensigtsmæssigt at starte alle sagerne samtidig, idet myndighedsprocesserne i disse sager er meget omfattende.

Finansiering:

Finansiering af dette projekt, som er estimeret til 440.000 kr., kunne f.eks. ske via puljen for stier i åbent land, som administreres af Plan- og Miljøudvalget. Sagen bør oversendes til Plan- og Miljøudvalgets drøftelse på næstkommende møde både med henblik på at drøfte en evt. finansiering af stien samt prioritering af indsatser.

Supplerende sagsfremstilling den 9. september 2020

Teknisk Udvalg samt administrationen foretog en besigtigelsestur af strækningen mellem broerne den 3. juni 2020. Sagen fremlægges derfor på ny.

Supplerende sagsfremstilling af 6. oktober 2020

Som besluttet ved Teknisk Udvalg den 9. september, oversendes sagen hermed til drøftelse og endelig godkendelse ved Plan- og Miljøudvalget, som varetager finansiering.

Supplerende sagsfremstilling af 1. december 2020

Administrationen har nu udarbejdet to forslag til stiforbedring for gående indeholdende et lille stykke trampesti ind til lystbådehavnen. Den nye mindre sti fra lystbådehavnen til stranden er privatejet, hvorfor der skal arbejdes på en frivillig aftale. Langs stranden, umiddelbart efter, er der fire matrikler, som ligeledes skal have erstatning for anlæggelse af sti. Erstatningen er ikke indeholdt i estimeringen. Se vedlagte bilag.

Forslag 1:

En to meter bred grussti anlagt med leret grus i toppen. Strækningen er fra Kronprinsesse Marys Bro til Strandgårds Allé, hvilket estimeres til 717.500 kr. Den mindre strækning ved lystbådehavnen estimeres til 120.000 kr. Hertil skal lægges erstatning til grundejer.

Forslag 2:



Forbedring med grus på den nuværende trampesti, hvor der er ujævnheder i max. 50 cm's bredde. Med udvidelse af et lille stykke trampesti ind til lystbådehavnen. Forslag 2 estimeres til 100.000 kr.

Forbedret skiltning på strækningen:

Estimeres til 15.000 kr.

Administrationen anbefaler forslag 1, da dette forbedrer forholdene for kørestolsbrugere og folk med barnevogn. Projektet forudsætter dog fortsat godkendelse ved henholdsvis Kystdirektoratet og i forhold til naturbeskyttelsesloven.

Årlige driftsudgifter:

Driftsudgifterne er på ca. 10.000 kr. årligt. Udgifterne afholdes indenfor den eksisterende driftsramme.

## Økonomi

Det oplyses, at der i budget 2020 er afsat 1,3 mio. kr. til puljer og stier under Plan- og Miljøudvalget. Der er frigivet 0,4 mio. kr., hvorfor der er 0,9 mio. kr. tilbage i puljen, som søges frigivet i nærværende sag.

Driftsomkostningerne på ca. 10.000 kr. afholdes indenfor den eksisterende driftsramme.

## Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Beslutte igangsætning af forslag nr. 1 under forudsætning af tilladelse fra Kystdirektoratet og i henhold til Naturbeskyttelsesloven.
2. Det indstilles over for Økonomiudvalget og Byrådet, at der frigives midler på 0,9 mio. kr. til udførelse af projektet.

## Historik

Indstilling til mødet i Teknisk Udvalg, 6. maj og d. 9. september 2020:

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Teknisk Udvalg, at:

1. Drøfte igangsætning af forbedring af stier syd for lystbådehavnen, under forudsætning af myndighedsgodkendelse.

2. Oversende sagen til drøftelse og endelig godkendelse ved Plan- og Miljøudvalget, som varetager finansiering.

Teknisk Udvalg, 6. maj:

Udsat, idet udvalget ønsker en besigtigelsestur inden behandling af sagen.

Teknisk Udvalg, 9. september 2020, pkt. 115:

Indstillingspunkt 1: Drøftet. Teknisk Udvalg anbefaler Plan- og Miljøudvalget at igangsætte forbedring af stier syd for lystbådehavnen og at der medtænkes et lille stykke trampesti ind til lystbådehavnen.

Indstillingspunkt 2: Godkendt.

Indstilling til mødet i Plan- og Miljøudvalget, 6. oktober 2020:

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Beslutte igangsætning af forbedring af stier syd for lystbådehavnen, under forudsætning af myndighedsgodkendelse, og at der medtænkes et lille stykke trampesti ind til lystbådehavnen.
2. Drøfte formålet med og ønsker til forbedring af stier (anvendelsesformål, form og indhold) syd for lystbådehavnen samt det lille stykke trampesti
3. Administrationen med afsæt i drøftelsen, vender tilbage med et beslutningsoplæg, herunder med de estimerede udgifter til forbedring samt forslag til finansiering.

Plan- og Miljøudvalget, 6. oktober 2020

Indstillingspunkt 1: Tiltrådt.

Indstillingspunkt 2. Drøftet. Udvalget ønsker, at stien forbedres for gående samt at der skiltes bedre.

Indstillingspunkt 3: Tiltrådt.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

## Beslutning

Udsat.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- [Rapport - del 1](#)
- [Rapport - del 2](#)
- [Rapport - del 3](#)
- [Bilag til sagsfremstilling](#)
- [Bilag over sti mellem broerne.2](#)
- [Bilag over sti mellem broerne.1](#)
- [Sti mellem broerne, beskrivelse og økonomi overslag](#)

167 - Beslutning om arbejdet med grøn plan for Græse Ådal

## Sagsfremstilling

### Baggrund

I 2017 blev der igangsat et arbejde omkring en grøn udviklingsplan for kommunes natur, grønne områder og træer. Som følge af en række besparelser blev arbejdet stoppet.

Formålet med planen var bl.a., at den skulle være et værktøj for de afdelinger, der forvalter og plejer kommunens grønne struktur. Planen skulle tage afsæt i en proces, hvor borgere, foreninger og andre interessenter blev inddraget.

Administrationen har nu genoptaget arbejdet med Grøn Plan, her specifikt for Græse Ådal.

Grøn plan for Græse Ådal bliver en del af den samlede grønne plan for kommunen. Ved budgetforliget blev det besluttet, at igangsætte arbejdet med en naturstrategi i 2021. Den grønne plan skal samtænkes med den kommende naturstrategi.

### Inddragelse

I december 2017 blev afholdt et borgermøde (workshops) om Grøn Plan, hvor alle interesserede, politikere og repræsentanter fra Grønt Forum (DOF, DN og Klimarådet) deltog.

Der blev efterfølgende afholdt dialogmøder og borgervandring særligt for interessenter i Græse Ådal. Ét dialogmøde omhandlede et fredningsforslag, der senere blev forkastet. På borgervandring blev redegjort for målsætninger og disse blev tilpasset i samarbejde med de fremmødte. Referat af borgervandringen er vedlagt i bilag.

## Klimatilpasning

Klimatilpasning har ikke været en del af projektbeskrivelsen, men administrationen er alligevel nødt til at forholde sig til de klimamæssige udfordringer med fremtidig forhøjet vandstand og hyppigere skybrudshændelser. Ådale spiller en særlig rolle som muligt vandreservoir. Administrationen vurderer, at de nuværende aktiviteter og målsætninger ikke hindrer, at ådalen kan fungere som reservoir for vand, der ophober sig under ekstremhændelser. Administrationen har tilføjet klimahensyn i målsætningen.

## Målsætning for Græse Ådal

Græse Ådal skal fortsat udgøre en rekreativ oase tæt på Frederikssund by. Der skal både være plads til naturoplevelser og foreningsaktiviteter. Ådalen rummer desuden en varieret natur, der søges bevaret. I store træk skal mosaikstrukturen med plads til både foreningsliv, fritid og naturtyper opretholdes, styrkes og vedligeholdes. Brugernes aktiviteter skal ske under størst mulig hensyntagen til dyre- og planteliv i de områder, der er målsat som urørt natur (områder uden stier og foreningsaktiviteter).

Ådalens klimamæssige funktion som reservoir bevares. Nuværende og fremtidige aktiviteter skal tage hensyn til denne funktion.

## Grøn plan for Græse Ådal

Den grønne plan for Græse Ådal består primært af

- digitale temakort, der viser områderne (f.eks. over anvendelse, tiltag, målsætninger). Kortene udgør et vigtigt element i planen. Som eksempler på kortmateriale er kort over anvendelse og målsætning vedhæftet i bilag.
- forslag til en række tiltag, der er besluttet i samarbejde med brugergrupperne, og som kan forbedre området og støtte op om interesserne i området. Tiltagene er vedhæftet som bilag.
- en beskrivelse af området, der kommunikerer området historie og værdier. Vedlagt som bilag.

## Fremadrettet

- Administrationen vil forelægge planen for grønt forum på møde i november/december 2020.
- Herefter drøftes plejetiltag med driftsafdelingen, bl.a. for at få konkretiseret økonomien - dvs.

den afledte drift.

- Planen forelægges herefter for Plan- og Miljøudvalget

Efterfølgende:

- Planen iværksættes
- Plan og kort vedligeholdes på hjemmesiden.
- Evt. tiltag, der ikke kan iværksættes inden for eksisterende budget, foreslås fremlagt til kommende budgetforhandlingerne

Svæveflyveklubben, terrænregulering og tidshorisont

Svæveflyveklubben har et stort ønske om at regulere terrænet på landingsbanen. Det er ikke sikkert, at dette kan lade sig gøre, men det skal undersøges nærmere. Derfor er administrationen i dialog med klubben om, at de skal redegøre for projektets konsekvenser for bl.a. vandets bevægelser, drænforhold mv.

Klubben har derfor behov for at indgå en aftale med en rådgiver, men de kan formentligt ikke samle midler til dette, når de pt. kun har en kortvarig lejekontrakt. Det vil derfor være hensigtsmæssigt, at der blev drøftet om kommunen kan give klubben en kontrakt af længere varighed.

Der vil blive forelagt en sag herom på et senere tidspunkt for relevant udvalg.

## Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Godkende den afsluttende proces for Græse Ådal.

## Beslutning

Tiltrådt.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- Græse Ådal - referat af borgervandring 8. maj - endeligt

- [Kortbilag Græse Ådal - Målsætninger](#)
- [Kortbilag Græse Ådal - Anvendelse](#)
- [Bilag - tiltag der understøtter målsætninger i Græse Ådal](#)
- [Bilag Græse Ådal historie og værdier](#)

[168](#) - [Beslutning om træstrategi](#)

## Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til forslag til træstrategi.

Administrationen påbegyndte i efteråret 2020 færdiggørelsen af kommunens træstrategi, der skal sikre en målrettet og ensartet drift og forvaltning af træer på kommunale arealer. Strategien indeholder tre retningsgivende hovedprincipper for forvaltningen af kommunens træer. Derudover indeholder den principper for plantning og fældning af træer.

Træstrategien bliver en del af den samlede grønne plan for kommunen.

Ved budgetforliget blev det besluttet, at igangsætte arbejdet med en naturstrategi i 2021.

Træstrategien skal samtænkes med den kommende naturstrategi.

### Hovedprincipper for administrationens træforvaltning

Administrationen lægger op til, at træforvaltningen skal baseres på de tre følgende hovedprincipper:

#### I. Træer er værdifulde

Træer skaber værdi for vores samfund på mange måder. De er en vigtig del af vores grønne omgivelser, og er med til at danne rammen om et sundt liv, for både mennesker, dyr og planter. Træer giver vores byer og landskaber karakter, og er med til at skabe unikke byrum. Træer renses også vores luft, og giver skygge og læ. Træer har mange nytteværdier, og derfor kan det betale sig at værne om dem.

#### II. Vi sikrer at træer forbliver en væsentlig del af kommunens grønne struktur

Kommunens bestand af træer skal i sin helhed beskyttes og opretholdes. Træer langs veje og i bymiljøer skaber visuel sammenhæng mellem by og land, og de skal derfor plejes og bevares, hvor det er muligt. Fældede og udgåede træer i bymiljøer og langs veje skal om muligt erstattes af nye træer. Plantning af træer skal søges integreret i byudviklingen, og vi skal sikre gode

vækstbetingelser for både eksisterende- og nyplantede træer.

### III. Vi har fokus på at skabe mere biodiversitet

For at understøtte det lokale dyre- og planteliv skal vi prioritere hjemmehørende træ- og buskarter på naturarealer. I naturområder skal gamle og udgåede træer på egnede lokaliteter efterlades til naturligt forfald. Tilgroning er en trussel imod mange lysåbne naturområder, og derfor skal vi sikre, at træer fortrinsvist vokser der, hvor de bidrager til, at forhøje et områdes naturværdi.

Langs veje og i byer (grønne byrum) kan træer og planter være særligt udfordrede på grund af lokalklimaet (salt, tørke mv.), og da der ønskes holdbare arter, der har lang levetid, så prioriteres såvel blandt udenlandske som indenlandske arter for at imødekomme disse udfordringer.

Derudover bygger strategien på nedenstående principper:

#### Princip for genplantning af træer

Døde og udgåede træer i bymiljøer, skal erstattes der hvor det er muligt. Hvis ringe vækstvilkår umuliggør genplantning, skal træet genplantes på en egnet lokalitet i nærområdet.

#### Princip for træfældning

Inden der træffes beslutninger om træfældning, skal der foretages en vurdering af, om træer der ønskes fældet, tilfører deres nærområde væsentlige nytteværdier, og derfor bør bevares. Træer kan have flere forskellige nytteværdier. Disse skal alle indgå i en samlet helhedsvurdering.

#### Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

#### Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Godkende træstrategien.

#### Beslutning

Udvalget anbefaler strategien, og ønsker at forslaget sendes i offentlig høring, blandt andet i Grønt Forum mv.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- Bilag 1 - Træstrategi for træer på kommunale arealer

169 - Forslag om sammenhængende naturstiforløb mellem Græse Ådal og Buresø

## Sagsfremstilling

Tina Tving Stauning (A) har anmodet om at få en sag optaget på dagsordenen til mødet i Plan- og Miljøudvalget. Hun anfører flg.:

" Jeg vil gerne have et punkt på næste PMU omkring Græse Ådal.

Græse Ådal er et flot og enestående landskab, der snor sig gennem istidslandskabet i Frederikssund Kommune. Flere steder mangler der dog stiforløb, så turen kan tilbagelægges fra Roskilde Fjord i vest til Øresund i øst.

På strækningen fra Græse Mølle til Åbrinken er der ingen stiforbindelse. En mulighed er at forlænge den eksisterende trampesti fra Græse Mølle til toppen af Skovbakken. Et fantastisk udsigtspunkt, højt beliggende i landskabet og med udsyn mange kilometer rundt. Fra Skovbakken kan man for eksempel langs gamle diger i markskel nå Åbrinken, hvis der etableres trampesti.

Desuden mangler der godt 700 meter stiforbindelse langs åen til kildepladserne syd for speedwaybanen, vejunderføringer mv.

Jeg foreslår derfor, at PMU igangsætter arbejdet med de manglende stiforbindelser i Frederikssund Kommune ved at administrationen udarbejder en sag indeholdende blandt andet proces, borgerinddragelse, plan for udførelse samt økonomi for et sammenhængende naturstiforløb mellem Buresø og Roskilde Fjord. "

Plan- og Miljøudvalget bedes beslutte, hvorvidt der skal forelægges en sag til politisk behandling om ovenstående på et kommende udvalgsmøde.

Administrationens bemærkninger:

Administrationens bemærkninger:

Der er i anmodningen nævnt 3 strækninger:



1. Strækningen fra Græse Mølle til Åbrinken
2. Forlængelse af den eksisterende trampesti fra Græse Mølle til toppen af Skovbakken
3. Desuden mangler der godt 700 meter stiforbindelse langs åen til kildepladserne syd for speedwaybanen, vejunderføringer mv.

Administrationen har flg. bemærkninger til forslaget :

Etablering af stier i det åbne land er tidskrævende processer, og kræver velvillighed hos lodsejere. Administrationen anbefaler derfor, såfremt udvalget ønsker at gå videre med sagen, at der i givet fald pågår en løbende drøftelse med berørte lodsejere fremfor større inddragelsesprocesser i opstartsfasen. Det er endvidere vigtigt at have overordnede målsætninger.

Administrationen arbejder pt. på fjordstierne, som også har en række udfordringer. Administrationen vurderer derfor ikke pt. at have ressourcer til flere større processer.

Administrationen gør desuden opmærksom på, at der den 9. september 2020, på formanden for Plan- og Miljøudvalget Jørgen Bechs foranledning, blev afholdt et dialogmøde mellem forvaltningen og DN stigruppe om Græse Ådal naturstiforløb.

## Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Udvalget beslutter, hvorvidt der skal udarbejdes en sag til politisk behandling om et sammenhængende naturstiforløb mellem Græse Ådal og Buresø som beskrevet ovenfor.

## Beslutning

Udvalget besluttede, at der skal udarbejdes en sag.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

## Sagsfremstilling

Jørgen Bech (V) har anmodet om at få en sag på dagsordenen om igangsættelse af planlægningsarbejdet vedr. fjordenes udviklingsmuligheder.

Han skriver:

" Formålet er at videreudvikle naturturismen og styrke det blå-grønne element i vores kommune.

Frederikssund Kommune er helt unik med sin righoldige adgang til vandet. Vores fjorde er værdifulde, både som natur og til rekreativ udfoldelse. I kombination med vores grønne natur har Frederikssund Kommune helt særlige kvaliteter. Det ønsker jeg at vi understøtter ved at skabe flere kystnære muligheder og styrker adgangen for mennesker til at bruge fjordene.

Der er store udviklingsmuligheder for vores mange små havne i Hornsherred, og der er i budgettet afsat penge til løbende at opgradere havne i kommunen og lejrpladser med toiletter og flere sheltere. Der bør endvidere for små midler kunne skabes flere og bedre muligheder for badning ved de mindre strande, og der kan tænkes udlagt flydepontoner til brug for kajaksejlere og paddleboards o.lign. Bedre forhold for lystfiskere kan måske også indtænkes. Alt dette bør vi skabe oversigt over samt have en plan for. "

Plan- og Miljøudvalget bedes beslutte, hvorvidt der skal forelægges en sag til politisk behandling om ovenstående på et kommende udvalgsmøde.

Administrationens bemærkninger:

Administrationen gør opmærksom på, at midler til opgradering af kommunens havne samt lejrpladser med toiletter og sheltere er afsat under Teknisk Udvalg. Den konkrete udmøntning af initiativerne skal derfor behandles i dette udvalg på baggrund af det planlægningsarbejde, der i givet fald besluttet i Plan- og Miljøudvalget. Herudover nævnes naturturisme, som er Vækstudvalgets ressortområde. Administrationen anbefaler derfor, at Vækstudvalget også inddrages i processen. Såfremt der ønskes en sag, så kunne denne igangsættes med en temadrøftelse ml. Plan- og Miljøudvalget, Teknisk Udvalg og Vækstudvalget.

Administrationen gør endvidere opmærksom på, at Teknisk Udvalg i en sag om Frederikssund Havn har besluttet, at udvalget ønsker at samarbejde med lokale borgere, andre fagudvalg og øvrige interessenter i forhold til flere

aktiviteter og hermed mere liv på havnen i Frederikssund. Det bør derfor også overvejes, som det skal tænkes med ind i udviklingen af fjordenes muligheder i Frederikssund Kommune.

## Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Eventuelle afledte bevillingsmæssige konsekvenser skal behandles i særskilt sag.

## Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Udvalget beslutter, hvorvidt der skal igangsættes et planlægningsarbejde vedr. fjordenes udviklingsmuligheder som beskrevet ovenfor.

## Beslutning

Udvalget besluttede, at der skal afholdes en temadrøftelse med de respektive fagudvalg.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

171 - Meddelelser

## Sagsfremstilling

- Administrationen har modtaget ønske om byudvikling nord for B 3.29 Kroghøj jf. vedhæftede projekt. Tegninger vedlægges.
- Sagsliste 2021

## Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- Sagsliste til Plan- og Miljøudvalget 2021
- Kroghøj 7

## Sagsfremstilling

Dette punkt erstatter det fysiske underskriftark.

Når der trykkes godkendt, svarer det til, at underskriftarket er underskrevet.