

Plan- og Miljøudvalgets møde den 9. januar 2018

Mødelokale J 2, Jægerspris kl. 08.15

Referat

1 Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

2 Meddelelser

Sagsfremstilling

- Samarbejdet i udvalget
- Kommende arrangementer indenfor udvalgets område
- Sagsliste - Plan- og Miljøudvalget 2018
- Status for Fjordstien, strækning: Kommunegrænse – Skibby - Sønderby

Økonomi

Dette felt må KUN udfyldes af Økonomi. Husk at sende en erindring til din økonomikonsulent.

Beslutning

Taget til efterretning.

- [Dias til fællesmøde for udvalgsformænd](#)
- [Notat Fjordstien](#)
- [Sagsliste til Plan- og miljøudvalget 2018](#)

3 [Godkendelse af forslag til lokalplan 117 for ny dagligvarebutik i Skibby nord](#)

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning med ønske om at udvide detailhandlen i Skibby nord ved at etablere en dagligvarebutik på 1200 m². Projektet kræver udarbejdelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017.

Teknisk Udvalg igangsatte på mødet 4. oktober 2017 udarbejdelsen af lokalplan og kommuneplantillæg. Administrationen har vurderet, at Kommuneplan 2017 ikke omfatter mulighed for at lokalplanlægge for detailhandel, med mindre området udpeges til lokalcenter. Derfor er der i perioden 10.-27. oktober 2017 gennemført en foroffentlighed, hvor kommunen indkaldte til forslag og ideer til afgrænsning af et nyt lokalcenter i Skibby nord. I perioden modtog kommunen ingen forslag eller kommentarer.

Administrationen har vurderet, at udpegning af et lokalcenter i Skibby nord med mulighed for én dagligvarebutik, ikke kan anses at påvirke den eksisterende detailhandelsstruktur i Skibby som helhed, da én enkeltstående dagligvarebutik på max. 1200 m² planlægges til lokalområdets daglige forsyning og baseres på lokalt kundegrundlag. Der er ikke mulighed for at gøre butikken større ifølge Planloven.

Parallelt med lokalplanen udarbejdes kommuneplantillæg 001 for lokalcenter i den nordøstlige del af Hovedgaden i Skibby, da lokalplanen kræver oprettelse af ny centerramme.

Formålet med lokalplanen er, at der gives mulighed for at placere en dagligvarebutik på op til 1200 m² i det anviste byggefelt. Lokalplanen fastlægger adgangsveje og sikrer offentlig adgang til den nyoprettede statskov øst for området. Yderligere regulerer planen bebyggelsen, parkeringsforholdene og de ubebyggede arealer. Der udarbejdes, parallelt med lokalplanen, kommuneplantillæg 001 for lokalcenter i nordøstlige del af Hovedgaden i Skibby, som opretter ny centerramme C 4.4.

Efter ønske fra bygherre, giver lokalplanen mulighed for at etablere parkering i eksisterende vejareal, da det skaber flere attraktive parkeringspladser. Det aktuelle vejareal på ca. 330 m², fremlægges derfor som salgssag for Økonomiudvalget parallelt med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Der er foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). På baggrund af screeningen, vurderer administrationen, at lokalplanforslaget ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til tidligere anvendelse af området. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Forslag til lokalplanen kan læses digitalt her: [Lokalplan 117 for ny dagligvarebutik i Skibby nord](#)

Forslaget er også vedlagt som bilag til sagen sammen med miljøscreeningen.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Fagchefen for By og Landskab indstiller, at Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Forslag til lokalplan 117 for ny dagligvarebutik i Skibby nord godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. Der træffes afgørelse om, at planen ikke har væsentlig indvirken på miljøet jf. den medfølgende miljøscreening af lokalplanen. Beslutningen herom offentliggøres sammen med planforslaget.

Beslutning

Anbefales.

- [Miljøscreening lp117](#)
 - [Forslag til lokalplan 117](#)
- 4 [Dispensation vedrørende byggefelter og materialer på A C Hansensvej 10, 3600 Frederikssund](#)

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har fra arkitektfirmaet Bjørk & Maigård modtaget en ansøgning om dispensation til overskridelse af de byggefelter, der er afsat i den nye lokalplan 099, jf. situationsplanen på bilag 1, hvor lokalplanens byggefelter er markeret med gult. Ansøger ønsker også at anvende et plademateriale til nogle større dele af facaderne på boligerne, hvilket også kræver dispensationen.

Lokalplanområdet var oprindeligt indeholdt i lokalplan 015, men i marts 2017 blev lokalplan 099 vedtaget, blandt andet for at muliggøre plejehjemmet Attendo, som bliver opført på A C Hansensvej 8. Bjørk og Maigård er også arkitekter på plejehjemmet Attendo.

Byggefelterne

Der er tale om overskridelser på op til omkring 3 m inkl. altaner, dog omkring 7 m for en mindre del af bygning 4, hvor af ca. 2,8 m er altaner. Ifølge lokalplan 099 må altaner og karnapper rage ud over byggefelterne, men de må højst have en dybde på 1,0 m.

Den ansøgte overskridelse kræver dispensation fra følgende bestemmelse i lokalplanen:

§ 8.1: Bebyggelse placeres indenfor byggefelter vist på kortbilag 2.

Ifølge ansøger er byggefelterne for smalle til, at der kan opnås en god indretning af lejlighederne. Man ønsker dog ikke en større byggeret, men kun en omfordeling af det bebyggede areal, jf. bilag 2. Herudover ønsker man at give altanerne en dybde på 2,8 m. Dette gøres af hensyn til at gøre altanerne mere brugbare.

Valg af materialer

Ansøger ønsker også at anvende et plademateriale til nogle større dele af facaderne på boligerne. Der er tale om facadeplader bestående af glasfiberarmeret polymerkomposit i en mat, hvid farve, jf. bilag 3.

Det vurderes, at dette ikke kan gøres uden dispensation fra følgende bestemmelse i lokalplanen:

§ 9.1: der kan, i kombination med tegl og skærmtegl, anvendes partier i ikke-reflekterende metal, glas eller pladebeklædning.

Pladematerialet er derfor ikke i sig selv i modstrid med lokalplanen, men det vurderes, at en dispensation er nødvendig. Det skyldes, at der i lokalplanen står formuleret, at pladebeklædningen kan bruges i partier (fx hvis der er et jævnt skifte mellem tegl- og pladepartier). I det aktuelle projekt ønskes pladerne anvendt på store, sammenhængende flader.

Administrationen har tidligere, til plejehjemmet, meddelt lignende dispensation med den begrundelse, at facaderne i det ansøgte projekt stadig består af en kombination af tegl og plader.

De større partier i plademateriale for boligblokkene vil derfor give området en god og sammenhængende arkitektur.

Høring

Der har været afholdt nabohøring, og der er ikke indkommet indsigelser.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Der meddeles dispensation til den ansøgte overskridelse af byggefelterne.

2. Der meddeles dispensation til større facadepartier i plademateriale.

Beslutning

Indstillingspunkt nr. 1: Godkendt.

Indstillingspunkt nr. 2 blev bragt til afstemning.

Imod stemte: Tina Tving Stauning (A) og Pelle Andersen-Harild (Ø).

For stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

Indstillingspunkt nr. 2: Godkendt.

- Bilag 1. Etageboliger på A C Hansensvej 8 og 10 -projekt
- Bilag 2. Omdisponering af byggefelter - opgørelse
- Bilag 3. Pladematerialet

5 Maskinhal ved Birkedalsvej 1, 3550 Slangerup

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Supplerende oplysninger siden 6. december 2017 er vedlagt i bilag 7.

Sagsfremstilling fra Teknisk Udvalgs møde den 6. december 2017 (Sag nr. 232):

Ejeren har opført en større maskinhal end Teknisk Udvalg tidligere har tilladt. Samtidig er hallen opført længere væk fra eksisterende bygninger end tidligere tilladt (se bilag 1).

Teknisk Udvalg traf den 30. november 2016 beslutning om at give landzonetilladelse til en maskinhal på 120 m² på betingelse af, at et eksisterende udhus/overdækning blev nedrevet (se bilag 4). Maskinhallen blev tilladt opført i en afstand på ca. 35 m fra eksisterende byggeri.

Ejeren har bygget en større maskinhal på 135 m², der ligger ca. 40-41 m fra eksisterende byggeri. Bygningen er også ca. 1 m højere end oprindeligt ansøgt.

Ejers begrundelser

Ejer har sendt en ansøgning om lovliggørelse (se bilag 2). Han har begrundet den ændrede placering med, at indkørsel til bygningen var unødigt besværlig ved den oprindelige placering, og da bygningen har en "pænere" placering i forhold til synlighed fra A6 samt Sundbylillevej. Han skriver også, at der er plantet læhegn både mod Birkedalsvej og mod den åbne del af grunden mod Sundbylillevej, som med tiden skal vokse op og skjule bygningen.

Om størrelsen skriver ejer, at de fik mulighed for at overtage en eksisterende hal, som var oplyst til 116 m². Hallen var med stålplader. Ejer har valgt at udføre hallen med et andet facademateriale, som han synes passer bedre ind på ejendommen. Han skriver, at han først ved kontrolmålingen for nylig har opdaget, at den derfor er blevet større end forventet.

Naboorientering

Ansøgningen om lovliggørelse af hallen, som opført, har været i naboorientering (bilag 3). Vi har ikke modtaget bemærkninger fra naboerne.

Vurdering

Udvalget gav landzonetilladelsen i 2016 på betingelse af, at et eksisterende udhus blev nedrevet. Udhuset blev betinget nedrevet, fordi maskiner i udhuset skulle flyttes over i den nye hal, så der ikke længere var behov for bygningen. Derudover så lå udhuset midt på ejendommen og 42 m fra de eksisterende bygninger. Det vil sige uden særlig tilknytning til de eksisterende bygninger. Udhuset er til orientering nedrevet.

Administrationen skønner derfor, at ejeren har været bekendt med, at en afstand på ca. 40 m ikke vil kunne godkendes.

Landskabsvurdering

Den nye ændrede placering og indretningen af indkørslen giver i højere grad end den tidligere godkendte placering indtryk af, at maskinhallen ligger på den anden side af indkørslen uden tilknytning til de eksisterende bygninger. Den oprindelige godkendte placering kunne bedre indpasses på ejendommen og i landskabet, idet den lå langs med Birkedalsvej og tættere på de eksisterende bygninger.

Administrationen vurderer derfor, at der bør meddeles afslag til lovliggørelsen af hallen. Vi vurderer, at bygningen uden vanskeligheder kunne være opført i tilknytning til hovedbebyggelsen f.eks. på den tidligere godkendte placering (se bilag 5).

Vi har foretaget en besigtigelse og taget billeder af maskinhallen, set fra Roskildevej og Sundbylillevej (se bilag 6). Vi godkendte oprindeligt en mørkegrøn bygning parallelt med skellet, som både var mindre og lavere end det opførte byggeri. Det er vores vurdering, at en lavere bygning i mørkere farver ville have været mindre synlig i landskabet end det opførte byggeri.

Præcedens for andre sager

Vi har modtaget en ansøgning om at genoptage en sag på Sundbylillevej 50, hvor vi har givet afslag til lovliggørelse af en maskinhal, fordi den ligger ca. 38 m væk fra eksisterende byggeri. Vi har vurderet, at denne hal ligger uden tilknytning til eksisterende bygninger, langt fra stuehuset og på den anden side af indkørslen til ejendommen. Planklagenævnet har til orientering stadfæstet denne afgørelse.

Udvalgets beslutning på Birkedalsvej 1 vil danne præcedens for, om vi skal genoptage sagen på Sundbylillevej 50, da de to sager er sammenlignelige. Maskinhallen på Sundbylillevej er 139 m² og også opført ca. 40 m fra andre bygninger og på den anden side af tilkørselsvejen til ejendommen. Der er heller ingen driftsmæssig begrundelse for placeringen, ligesom på Birkedalsvej 1.

Hvis udvalget vælger at lovliggøre maskinhallen på Birkedalsvej 1, vil der generelt være tale om en væsentlig udvidelse af den hidtidige praksis for, hvornår en bygning kan anses som i tilknytning til eksisterende byggeri. Udvalgets beslutning

vil derfor ikke kun få betydning for sagerne på Birkedalsvej og Sundbylillevej. Den vil ændre afgørende på den praksis, vi hidtil har haft, når vi vurderer tilknytningskravet.

Planlovens landzonebestemmelser har bl.a. til formål at værne om de landskabelige og rekreative interesser og at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Som udgangspunkt skal det åbne land friholdes for anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrugserhvervet.

Der er på ejendommen Birkedalsvej 1 helt særlige forhold, som berettiger, at vi gav landzonetilladelse til en mindre maskinhal på 120 m², uden at denne er erhvervsmæssig nødvendig. Vi lagde dog vægt på i afgørelsen fra 2016, at maskinhallen stadig kunne anses som værende i tilknytning til eksisterende byggeri. Et brud på denne praksis eller en udvidelse af tilknytningskravet til ca. 40 m vil i højere grad åbne op for spredt byggeri i landzone, som er i strid med formålet bag landzonebestemmelserne.

Hvis udvalget beslutter at udvide tilknytningskravet til ca. 40 m, må det samtidig forventes, at Planklagenævnet i højere grad omgør kommunens afgørelser, i det Planklagenævnet indtil nu har haft en væsentlig mere restriktiv fortolkning af tilknytningskravet.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Der gives afslag på ansøgningen om lovliggørelse af hallen, og påbud om at rive hallen ned eller flytte og reducere hallen, så den er i tilknytning med de andre bygninger.

Indstilling 6. december 2017, pkt. 232:

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

2. Der gives afslag på ansøgningen om lovliggørelse af hallen, og påbud om at rive hallen ned eller flytte og reducere hallen, så den er i tilknytning med de andre bygninger.

Historik

Teknisk Udvalg, 6. december 2017, pkt. 232:

Udsættes.

Beslutning

Godkendt.

- [Bilag 1 Luftfoto med begge placeringer](#)
- [Bilag 2 Ansøgning om lovliggørelse](#)
- [Bilag 3 Naboorientering](#)
- [Bilag 4 Udvalgsbeslutning fra 30. november 2016](#)
- [Bilag 5 Oprindelig ansøgning fra 2016](#)
- [Bilag 6 Billeder fra besigtigelse](#)
- [Bilag 7 - Notat til udvalget \(19.12.2017\)](#)

[6 Ved Gadekæret 19, 3550 - Ansøgning om terrænregulering](#)

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning fra Flemming Thingmand Henriksen, som på vegne af ejer ansøger om, at terrænregulere med yderligere 92.600 m³ jord på markerne Ved Gadekæret 19, 3550 Slangstrup (matr. 2a og 2c). Der er tidligere tilkøbt 82.400 m³ til dette areal. Ansøger ønsker at terrænregulere op til 4,5 m i højden.

Kriterier til vurdering af jordforbedring

Teknisk Udvalg godkendte den 6. december 2017 indstilling fra administrationen om, at man vil følge de kriterier til vurdering af jordforbedring, som fremgår af bilag 2.

Vurdering af forbedringen af dyrkningsforhold i forhold til følgende kriterier:

1. Manglende muldlag.
2. Våde lavninger
3. Stejle skrånninger
4. Omdannelse fra byggeri til mark
5. Udjævning af lavninger.

Vurdering

Ansøger har tidligere søgt om samme projekt. Den gang blev det vurderet, at

yderligere tilkørsel af jord ville være jorddeponi.

På luftfoto fra 2017 kan man se, at der er områder som er fugtige og nogle stejle områder. Der kan derfor være behov for at forbedre dyrkningsforholdene i forhold til punkt 2 og 3. Efter dette luftfoto er taget er der tilkørt 82.400 m³ til arealet. De forhold der kan ses på luftfotoet, er derfor ikke længere gældende.

Det vurderes, at med den mængde jord der allerede er tilkørt, så er terrænet blevet optimeret i forhold til landbrugsdriften. Yderligere tilkørsel til arealet vil derfor have jorddeponi som primært formål.

Resume om jordforbedring, deponi eller nyttiggørelse

Jordforbedring: Terrænregulering af landbrugsarealer er ikke en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, hvis terrænreguleringen alene sker af hensyn til landbrugsdriften. Hvis der tilføres mere jord mv. end det, som er nødvendigt af hensyn til landbrugsdriften, vil formålet med terrænreguleringen imidlertid helt eller delvist være deponi, hvilket udgør en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse.

Deponi: Et af kravene i Miljøbeskyttelsesloven til depoter, er, at de kun må være ejet af offentlige myndigheder (Miljøbeskyttelsesloven § 50). Der kan derfor ikke etableres depoter på private arealer.

Nyttiggørelse: Hvis jorden nyttiggøres til andet formål (fx en støjvold) betragtes det ikke som et depot. Den type anlæg kan derfor godt etableres på private arealer. Det kræver en landzonetilladelse og en miljøgodkendelse.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Det ansøgte betragtes som deponi.

Beslutning

Godkendt.

- Bilag 2 - notat om terrænregulering
- Bilag 1 - ansøgning
- Bilag 3 - oversigtskort

7 Skibby Old 3 og Svanholm Alle 12, 4050 - ansøgning om terrænregulering

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning fra SCT Transport, som på vegne af ejerne ansøger om at terrænregulere på markerne ved Skibby Old 3 og Svanholm Allé 12. I ansøgningen markeret som område A-D. Dog er område C indtegnet forkert på kort, da den SØ del ejes af Frederikssund Kommune. Der søges ikke om at terrænregulere på kommunens areal. Der søges om at terrænregulere med 40 cm i gennemsnit. Se bilag 1.

Kriterier til vurdering af jordforbedring

Teknisk Udvalg godkendte den 6. december 2017 indstilling fra administrationen om, at man vil følge de kriterier til vurdering af jordforbedring, som fremgår af bilag 2.

Vurdering af forbedringen af dyrkningsforhold i forhold til følgende kriterier:

1. Manglende muldlag.
2. Våde lavninger
3. Stejle skrånninger
4. Omdannelse fra byggeri til mark
5. Udjævning af lavninger.

Vurdering

Der er tale om hidtil dyrket mark. Det må derfor antages, at der er et normalt muldlag. Punkt 1 og 4 er derfor ikke aktuelle her. Området er relativt fladt og indeholder ikke stejle skrånninger eller lavninger, der kan give problemer. Punkt 3 og 5 er derfor ikke aktuelle.

Ansøger argumenter er, at området indeholder våde lavninger, som de ønsker at hæve. Der vil derfor være tale om jordforbedring efter punkt 2.

Projektområde A:

I område A er der enkelte små fugtige lavninger, men de udgør en lille del af det ansøgte område. Projektområdet er skitseret med blå på luftfoto, mens fugtige pletter er markeret med gult. Projektområdet ligger undt om en mose. Terrænet

helt nede ved mosen kan derfor ikke ændres af hensyn til beskyttelsen af naturen. Ansøger har derfor primært mulighed for at hæve terrænet på skråningerne ned mod mosen. Hovedparten af disse skråninger ser dog ikke ud til at fejle noget landbrugsmæssigt og kan derfor ikke forbedres dyrkningsmæssigt ved terrænregulering.

Projektområde B, C og D:

Administrationen har set på luftfoto over området og kan se at områderne B, C og D indeholder fugtige lavninger, der kan gøre det vanskeligt at dyrke marken. I disse områder passer projektområdet cirka med det, som man kan se som fugtige lavninger.

Administrationen vurderer, at der i projektområde A kun i de nordlige område er problemer, der kan forbedres ved at hæve terrænet. Den øvrige del af området fejler ikke noget dyrkningsmæssigt, eller ligger så nær mosen at terrænregulering ikke kan gennemføres uden at påvirke beskyttet natur.

Administrationen vurderer, at der i område B, C og D kan udlægges cirka 50 cm i højden, som vil bringe terrænet op på niveau med den del, som ikke er påvirket af vand.

Af hensyn til markdriften anbefales det, at der højst køres 50 cm på i lavningerne. Dette lag bliver så tyndere ud mod siden af lavningen således at den gennemsnitlige tilkørsel ikke overstiger 40 cm.

Administrationen vurderer derfor, at det har en landbrugsmæssig begrundelse at køre cirka 10.000 m³ jord på område B, C og D som ansøgt. Dette kan derfor gøres uden landzonetilladelse. Administrationen vurderer, at hovedparten af projektområde A ikke har et landbrugsmæssigt formål og må betragtes som deponi af jord.

Ansøger har for ca. ½ år siden søgt om samme projekt. Dengang svarede administrationen, at alt jorden kan tilkøres uden landzonetilladelse, jf. tidligere praksis.

Resume om jordforbedring, deponi eller nyttiggørelse

Jordforbedring: Det kræver ikke landzonetilladelse hvis det alene sker af hensyn til landbrugsdriften. Hvis der tilføres mere jord mv. end det, som er nødvendigt af hensyn til landbrugsdriften, vil formålet med terrænreguleringen imidlertid helt eller delvist være deponi, hvilket udgør en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse.

Deponi: Et af kravene i Miljøbeskyttelsesloven til depoter, er, at de kun må være ejet af offentlige myndigheder (Miljøbeskyttelsesloven § 50). Der kan derfor ikke etableres depoter på private arealer.

Nyttiggørelse: Hvis jorden nyttiggøres til andet formål (fx en støjvold) betragtes det ikke som et depot. Den type anlæg kan derfor godt etableres på private arealer. Det kræver en landzonetilladelse og en miljøgodkendelse.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Administrationen anbefaler, at delområde B, C og D ansøgte betragtes som jordforbedring.
2. Administrationen anbefaler, at delområde A betragtes som jorddepot.

Beslutning

Godkendt.

- Bilag 1 - ansøgning
- Bilag 2 - notat om terrænregulering
- Bilag 3 - oversigtskort

8 Sigerslevvestervej 12, 3600 - ansøgning om terrænregulering

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning fra DSV Transport, som på vegne af ejer ansøger om, at terrænregulere på markerne ved Sigerslevvestervej 12 (matr. 8k). Der søges om at tilkøre 22.000 m³ som lægges i et lag op til 2,2 m i tykkelsen.

Kriterier til vurdering af jordforbedring

Teknisk Udvalg godkendte den 6. december 2017 indstilling fra administrationen om, at man vil følge de kriterier til vurdering af jordforbedring, som fremgår af bilag 2.

Vurdering af forbedringen af dyrkningsforhold i forhold til følgende kriterier:

1. Manglende muldrag
2. Våde lavninger
3. Stejle skrånninger
4. Omdannelse fra byggeri til mark
5. Udjævning af lavninger.

Vurdering

Der er tale om hidtil dyrket mark. Det må derfor antages, at der er et normalt muldrag. Punkt 1 og 4 er derfor ikke aktuelle her.

Området er relativt fladt og indeholder ikke stejle skrånninger eller lavninger der kan give problemer. Punkt 3 og 5 er derfor ikke aktuelle.

Ansøger argumenter er, at området indeholder våde lavninger, som de ønsker at hæve. Der vil derfor være tale om jordforbedring efter punkt 2. Administrationen har set på luftfoto over området og kan se, at marken har været dyrket uden problemer de seneste år. Kun på luftfoto fra 2016 ses en hvid markering, som viser at der i løbet af vinteren har stået lidt vand i en lavning på ca. 500 m². Vandet har stået op til kote 15. Kornet ser dog ikke ud til at have taget væsentligt skade af at have stået under vand i en periode om vinteren – marken er stadig grøn.

Markdriften kan derfor blive forbedret ved tilkørsel af jord til denne lavning. Der er dog en grænse for, hvor meget jord man kan køre på i forhold til forbedring af dyrkningen på arealet. Det vil formentligt ikke forbedre dyrkningen af marken, hvis terrænet hæves til mere end kote 15, som er den højde vandet er nået op til. Dvs. at der kan køres ca. 50 cm på i denne lavning. Yderligere tilkørsel vil derfor kunne betragtes som deponi.

Af hensyn til markdriften anbefaler administrationen, at der højst køres 50 cm på i lavningen. Dette lag bliver så tyndere ud mod siden af lavningen således at den gennemsnitlige tilkørsel ikke overstiger 40 cm.

Administrationen vurderer derfor, at der ikke er en landbrugsmæssig begrundelse for at køre jord på andre dele af marken.

Administrationen vurderer derfor, at man uden landzonetilladelse kan køre ca. 200 m³ jord i den lavning, der er vist på kortet med gult. Yderligere tilkørsel af jord betragtes som deponi.

Resume om jordforbedring, deponi eller nyttiggørelse

Jordforbedring: Det kræver ikke landzonetilladelse, hvis det alene sker af hensyn til landbrugsdriften. Hvis der tilføres mere jord mv. end det, som er nødvendigt af hensyn til landbrugsdriften, vil formålet med terrænreguleringen imidlertid helt eller delvist være deponi, hvilket udgør en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse.

Deponi: Et af kravene i Miljøbeskyttelsesloven til depoter, er, at de kun må være ejet af offentlige myndigheder (Miljøbeskyttelsesloven § 50). Der kan derfor ikke etableres depoter på private arealer.

Nyttiggørelse: Hvis jorden nyttiggøres til andet formål (fx en støjvold) betragtes det ikke som et depot. Den type anlæg kan derfor godt etableres på private arealer. Det kræver en landzonetilladelse og en miljøgodkendelse.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Administrationen anbefaler, at man uden landzonetilladelse kan terrænregulere den lille lavning op til kote 15. Yderligere tilkørsel af jord betragtes som deponi.

Beslutning

Godkendt.

- [Bilag 1 - ansøgning](#)
- [Bilag 2 - notat om terrænregulering](#)
- [Bilag 3 - oversigtskort](#)

9 [Urtebækvej 4, 3550 - ansøgning om terrænregulering](#)

Lovgrundlag

Planloven § 35

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning fra AG Transport, som på vegne af ejer ansøger om, at terrænregulere med 95.000 m³ jord på marken ved Urtebækvej 4.

Kriterier til vurdering af jordforbedring

Teknisk Udvalg godkendte den 6. december 2017 indstilling fra administrationen om, at man vil følge de kriterier til vurdering af jordforbedring, som fremgår af bilag 2.

Vurdering af forbedringen af dyrkningsforhold i forhold til følgende kriterier:

1. Manglende muldlag
2. Våde lavninger
3. Stejle skrånninger
4. Omdannelse fra byggeri til mark
5. Udjævning af lavninger.

Vurdering

Der er tale om hidtil dyrket mark. Det må derfor antages, at der er et normalt muldlag. Punkt 1 og 4 er derfor ikke aktuelle her. Områder er skrånende, men ikke så stejle, at det burde give problemer for en traktor at køre på marken. Punkt 3 og 5 er derfor ikke aktuelle.

Ansøger argumenter er, at området indeholder våde lavninger, som de ønsker at hæve. Der vil derfor være tale om jordforbedring efter punkt 2.

Administrationen har set på luftfoto over området og kan se, at specielt den sydlige del af marken er fugtig, så det giver problemer med dyrkningen af marken. De områder hvor man kan se, at der er problemer, er markeret med gult. Problemområderne udgør ca. 2 ha. Der er søgt om terrænregulering i hele området som er markeret med blå (se bilag 6). Markdriften kan derfor blive forbedret ved tilkørsel af jord til de gule områder. Terrænet kan med fordel hæves til kote 14,5 som er grænsen, hvor marken ikke længere ser ud til at være påvirket af vand.

Administrationen vurderer, at yderligere tilkørsel ikke vil have en landbrugsmæssig begrundelse. Yderligere tilkørsel vil derfor blive betragtet som deponi. Det skal dog bemærkes, at administrationen ikke kender til placeringen og dybde på eksisterende dræn. Hvis dræn kommer til at ligge mere end ca. 120 cm nede i jorden har de ikke længere optimal effekt. Terrænregulering mere end cirka 120 cm over dræn har derfor ikke et landbrugsmæssigt formål.

Resume om jordforbedring, deponi eller nyttiggørelse

Jordforbedring: Terrænregulering af landbrugsarealer er ikke en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, hvis terrænreguleringen alene sker af hensyn til landbrugsdriften. Hvis der tilføres mere jord mv. end det, som er nødvendigt af hensyn til landbrugsdriften, vil formålet med terrænreguleringen imidlertid helt eller delvist være deponi, hvilket udgør en ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse.

Deponi: Et af kravene i Miljøbeskyttelsesloven til depoter, er, at de kun må være ejet af offentlige myndigheder (Miljøbeskyttelsesloven § 50). Der kan derfor ikke etableres depoter på private arealer.

Nyttiggørelse: Hvis jorden nyttiggøres til andet formål (fx en støjvold) betragtes det ikke som et depot. Den type anlæg kan derfor godt etableres på private arealer. Det kræver en landzonetilladelse og en miljøgodkendelse.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Terrænregulering op til kote 14,5 betragtes som forbedring af landbrugsjorden hvis dræn ikke kommer til at ligge mere end 120 cm under kommende terræn.
2. Terrænregulering over kote 14,5 og over 120 cm oven på dræn betragtes som deponi.

Beslutning

Indstillingen blev bragt til afstemning.

Indstillingspunkt nr. 1.

Imod stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø), idet det er ødelæggende for naturindholdet af landbrugsplanen.

For stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V), Tina Tving Stauning (A) og Lars Thelander Bostrøm (O).

Indstillingspunkt nr. 1 godkendt.

Indstillingspunkt nr. 2 godkendt.

- Bilag 6 - kort over projekt
- Bilag 5- Bemærkninger fra ansøger
- bilag 4 - bemærkninger fra naboer
- Bilag 3 - Naboorientering
- Bilag 2 - Ansøgning
- Bilag 1 - oversigtskort

10 Salgsplads for sten og grus ved Hørupvej 2, 3600 Frederikssund

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning om plads for salg af sten og grus ved Hørupvej 2, 3600 Frederikssund.

Baggrund

Området har tidligere været en grusgrav. Da grusgraven ophørte fortsatte ejeren en virksomhed med at købe og sælge grus. Denne virksomhed blev drevet uden tilladelser. Frederikssund Kommune har 27. januar 2014 givet et påbud om at stoppe virksomheden med køb og salg af grus og sten. Klagenævnet har 1. juni 2015 stadfæstet kommunens afgørelse. Virksomheden med salg af grus og sten drives fortsat på trods af kommunens påbud.

Med den nye Regionplan er området kommet ind i et råstofområde, og ansøger har derfor søgt Regionen om tilladelse til at genåbne grusgraven. Regionen har en forventet sagsbehandlingstid på 6 - 12 måneder. Ansøger ønsker at fortsætte sin virksomhed med køb og slag af grus. Ansøger mener, at der er tale om nye forhold ved, at området er kommet med i Regionplanen og søger derfor igen om tilladelse til at købe og sælge grus fra ejendommen.

Naboorientering

En nabo har indsendt bemærkninger. Naboen er bekymret for støj, støv og trafik.

Praksis

Hvis Regionen giver en tilladelse til en grusgrav har Kommunen i lignende sager givet en tilladelse til indkøb af grus svarende til 4 % af den opgravede mængde. Det betyder, at virksomheden med køb og salg af grus er minimal i forhold til grusgraven, og de ekstra gener for naboerne også er minimale i forhold til grusgraven.

Vurdering

Det vides ikke på nuværende tidspunkt, hvor meget grus Regionen vil give tilladelse til at der bliver gravet. Men da der tidligere har været grusgrav i området og hovedparten af gruset formentligt derfor allerede er fjernet, så vil det sandsynligvis være en mindre grusgrav der kan etableres. De ansøgte mængder om at tilkøre cirka 10.000 m³ grus årligt vil derfor sandsynligvis udgøre væsentligt mere end 4 % af den opgravede mængde.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Der gives en tidsbegrænset tilladelse gældende i 1 år så ansøger kan holde gang i sin virksomhed imens Regionen foretager deres sagsbehandling. I denne etårige periode kan der højst tilkøres 10.000 m³ grus og sten. Der kan kun tilkøres grus og sten som kommer direkte fra anden grusgrav (primære råstoffer). Tilladelsen begrundes med at påvirkningen af lokalområdet med støj, støv og trafik formentligt ikke bliver større end ved den kommende grusgrav.
2. Hvis Regionen giver tilladelse til en grusgrav kan vi give landzonetilladelse til årligt at tilkøre 4 % af den indvundne mængde. Der kan kun tilkøres grus og sten, som kommer direkte fra anden grusgrav (primære råstoffer) Tilkørte materialer skal placeres for sig så det er muligt ved tilsyn at se, hvad der er indvundet og tilkøbt.

Beslutning

Indstillingspunkt nr. 1: Ikke tiltrådt.

Indstillingspunkt nr. 2: Ikke tiltrådt. Plan- og Miljøudvalget ønsker, såfremt regionen giver tilladelse, at behandle indstillingens punkt 2 igen.

- [Bilag 2 - bemærkninger fra naboer](#)
- [Bilag 1 - Ansøgning og naboorientering](#)
- [Bilag 5 - oversigtskort](#)
- [bilag 4 - afgørelse fra NMKN](#)
- [Bilag 3 - afslag og påbud](#)

11 [Henvendelse fra beboerne i Fredensgade 7-33, 3600 Frederikssund](#)

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en henvendelse og været i dialog med beboerne i Fredensgade 7-33, 3600 Frederikssund, der ønsker at få nedsat bebyggelsesprocenten fra 110 til 95 for det område, der omfatter deres ejerforening. Beboerne oplyser, at deres ejendomsskat er steget med 75 % i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 017 for Frederikssund Bymidte, der blev vedtaget af Byrådet den 17. december 2014. Henvendelsen er vedlagt bilag.

Administrationen har kontaktet SKAT, som oplyser at ejendommene er årsomvurderet i 2015 efter vedtagelsen af lokalplan nr. 017, og er vurderet med en bebyggelsesprocent på 110 i henhold til lokalplanen. Ændringen betyder, at grundværdien som udgangspunkt ændres med ca. 15 %, hvilket har betydning for ejendomsskatten. SKATs bemærkning er vedlagt bilag.

Byrådet igangsatte udarbejdelsen af lokalplan nr. 017 for, at Frederikssund bymidte forsat kan udvikle sig på en måde, så byfortætning og nye tiltag udføres i respekt for købstadmiljøet. Lokalplan nr. 017 fastsætter en bebyggelsesprocent på 110 for delområde A, der omfatter Fredensgade 7-33. Vedtagelsen af lokalplan nr. 017 betyder, at en del af lokalplan nr. 30, Lokalplan for Bykernen vedtaget af Byrådet den 8. maj 1984, er blevet afløst for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 017. I lokalplan nr. 30 lå Fredensgade 7-33 placeret i delområde 2.1, hvor bebyggelsesprocenten var 95 %. Lokalplan nr. 017 og lokalplan nr. 30 er vedlagt bilag.

Fredensgade 7-33 ligger på matrikelnummer 71, Frederikssund Bygrunde med et areal på 1.152 m². Boligarealet er 1.072 m² og sekundær bebyggelse er ca. 80 m², hvilket giver en bebyggelse på 1.152 m², der svarer til, at området har en udnyttet bebyggelsesprocent på 100 %. Administrationen vurderer, at de resterende 10 % kan udnyttes på ejendommen.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Lokalplan nr. 017 for Frederikssund Bymidte, der blev vedtaget af Byrådet den 17. december 2014, fastholdes.

Beslutning

Godkendt.

- Lokalplan 17, vurderingsmæssige konsekvenser.
- Re: NEDSAT/BYGNINGSPROCENT
- Kort - Matrikel 71
- Lokalplan nr. 30
- Lokalplan nr. 017

12 Dige projekt Kulhuse

Lovgrundlag

LBK nr. 78 af 19. januar 2017 om kystbeskyttelse (Kystbeskyttelsesloven).

BEK nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. (her lånebekendtgørelsen)

Sagsfremstilling

Under stormen Bodil blev mange sommerhuse i Kulhuse oversvømmet.

Frederikssund kommune har efterfølgende fået ingeniørfirmaet NIRAS til at udarbejde et skitseprojekt, der skulle vise, om det er muligt at kystsikre området og hvilke udgifter der er forbundet hermed.

Skitseprojektet er fulgt af grundejerforeningerne i Kulhuse, der også har dannet en dige-forening med repræsentanter fra foreningerne og parceller uden grundejerforening. Kystdirektoratet har haft projektet i teknisk forhøring og Kystdirektoratet finder, at der er et behov for kystsikring. Kystdirektoratet anbefaler at diget enten bygges højere end projekteret eller laves med så bred en digekrone at det kan forhøjes, når klimaeffekterne slår igennem med en højere vandstand.

Det projekterede dige vil beskytte mod stormfloder på op til 2,2 meter. Diget skal opbygges af lerholdig jord, evt. overskud fra anlægsarbejder.

Det planlagte dige vil beskytte 240 ejendomme og der er foretaget en forespørgsel til alle ejere om der var interesse for at digeprojektet videreføres. Der er 160 ejendomme der har svaret ja (67 %), 10 ejendomme der har svaret nej (4 %), og 70 ejendomme svarede ikke (29 %).

Kommunal lånegaranti

For at projektet kan realiseres, skal der afholdes udgifter til projektudarbejdelse og miljøvurderinger. Desuden skal selve anlægsarbejderne finansieres.

Ansøger ønsker, at Frederikssund Kommune udnytter Kystbeskyttelseslovens muligheder for midlertidigt at afholde udgiften til projektudarbejdelse og stiller garanti for lån til de samlede projekterings- og anlægsudgifter.

Efter Kystbeskyttelseslovens § 9 kan Byrådet bestemme, hvorledes midlerne til kystbeskyttelsesforanstaltninger skal tilvejebringes, herunder, om der skal optages lån, om lån skal garanteres af kommunen, og om kommunen midlertidigt skal afholde udgiften.

Økonomiske konsekvenser

Efter Kystbeskyttelseslovens § 7, stk. 1 kan Byrådet oprette et oversvømmelseslaug, som de bidragsydende grundejere skal være medlem af. Lauget optager selv lån til dækning af projekterings- og etableringsudgifter i f.eks. KommuneKredit, men kommunen opkræver partsbidragene for lauet via ejendomsskatteopkrævningen.

Af lovens § 13 følger, at de årlige bidrag til vedligeholdelse og afdrag tillægges udpantringsret, som for kommunale ejendomsskatter, og indbetales til kommunen efter de for kommunal grundskyld og dækningsafgift gældende regler, jf. LBK nr. 1104 af 22. august 2013 om kommunal ejendomsskat.

Såfremt projektet ikke gennemføres, kan evt. afholdte udgifter ikke efterfølgende indkræves af kommunen.

En eventuel garantistillelse vil ikke påvirke kommunens låneramme, jf. Lånebekendtgørelsen.

Næste skridt i sagen

Hvis indstillingen følges, vil det næste skridt være, at der udarbejdes et konkret projekt, som skal sendes i partshøring hos de berørte grundejere og interesseorganisationer.

Økonomi

Midler til klimatilpasning i 2018 er nedjusteret til kun at finansiere leasing af watertubes, grundet den vedtagne spareplan. Såfremt projekteringen gennemføres, gør Økonomi- og udvikling opmærksom på, at det oprindelige grundlag til finansieringen ikke længere er til rådighed grundet spareplanen, og den forventede udgift på op til 0,5 mio. kr. skal således afholdes inden for øvrige eksisterende rammer.

Indstilling

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

1. Projektet fremmes, så arbejdsgruppen kan arbejde videre med et konkret anlægsprojekt samt en partsfordeling.
2. Forvaltningen sammen med digeforeningen skal arbejde videre med en løsning, der kan danne baggrund for en endelig høring af de berørte grundejere.
3. Frederikssund Kommune midlertidigt afholder udgifterne til projektudarbejdelse (op til kr. 500.000), samt tilkendegiver, at kommunen er villig til at stille garanti for anlægget.

Beslutning

Plan- og Miljøudvalget stiller følgende ændringsforslag:

Plan- og Miljøudvalget ønsker at fremme kystsikring ved Kulhuse og anbefaler, at digeforeningen arbejder for at øge tilslutningen før yderligere projektudarbejdelse. Udvalget tilkendegiver, at kommunen er villig til at stille garanti for anlægget.

Ændringsforslaget blev bragt til afstemning.

For stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V), Tina Tving Stauning (A), Lars Thelander Bostrøm (O) og Pelle Andersen-Harild (Ø)

Imod stemte: Ingen.

Ændringsforslaget godkendt.

- Skitseprojekt Kulhuse Havvandsbeskyttelse §2 udtalelse i KDI NIRAS
- § 2 udtalelse Kystdirektoratet - højvandsbeskyttelse, Kulhuse

13 Prioritering af lokalplaner

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Byrådet har i december 2017 vedtaget, at der skal sælges ca. 7 ejendomme i første halvår af 2018 for at lette presset på kommunens likviditet. Umiddelbart er det administrationens vurdering, at det vil afkaste ca. 6 lokalplaner primært til boligformål med tilhørende tillæg til spildevandsplanen. Typisk vil grundsalget være betinget af en vedtaget lokalplan, hvilket vil aflede et arbejdspress i administrationen til at få udarbejdet lokalplaner og tillæg til spildevandsplanen, i det omfang lokalplan- og spildevandsplanlægning er nødvendigt for at realisere købers projekter. Typisk udarbejder administrationen ca. 10 lokalplaner om året og vi forventer at kunne løfte nogenlunde tilsvarende antal lokalplaner i 2018.

Administrationen arbejder konkret med følgende lokalplaner, som er politisk igangsat og hvor der er udmeldt en tidsplan til bygherre:

Boligprojekt på Kocksvej (forslaget er i høring)

Boligprojekt på Lundebjergvej (forslaget er i høring)

Aldi i Skibby

Lokalplan for Parkbio i Frederikssund

Bevarende Lokalplan for området omkring Slangerup Kirke

Havnebad i Frederikssund

Derudover har administrationen modtaget flere henvendelser fra developere, afledt af frigivelse af udviklingsområder i den netop vedtagne kommuneplan 2017. Det drejer sig om følgende områder:

Boligprojekt ved Hillerødvej i Slangerup

Boligprojekt ved Jørlunde

Boligprojekt ved Skibby

Kommunen har pligt til at udarbejde lokalplaner for disse områder inden for rimelig tid, såfremt de konkrete projekter overholder kommuneplanen.

Derudover er der flere lokalplaner, som er politisk igangsat, men hvor der endnu ikke har været ressourcer til at løfte opgaven:

Bevarende lokalplan for Snostrup Landsby (der er ikke et aktuelt ønske om byggeri)

Bevarende lokalplan for Skuldelev strand (der er ikke et aktuelt ønske om byggeri)

Bevarende Lokalplan for Kvinderup (afledt af et konkret ønske om Bed and Breakfast)

Derudover er der en række lokalplaner, som Teknisk Udvalg har igangsat, men hvor lokalplanprocessen er stoppet, fordi bygherre ikke har ønsket at gå videre med projektet.

Administrationen anbefaler, at Plan- og Miljøudvalget prioriterer i sagerne, således at prioriteringen bliver politisk afstemt. Der kan være ca. 5-6 lokalplaner i gang på samme tid. Fremadrettet vil administrationen - samtidig med igangsættelse af nye lokalplaner - bede udvalget tage stilling til prioritering af lokalplanerne. Ligesom administrationen vil bede udvalget tage stilling til prioritering af sagerne, når der i øvrigt er luft til ressourcemæssigt at tage flere sager ind.

Administrationen anbefaler, at de boligprojekter, som er afledt af kommuneplan 2017 ikke prioriteres i første halvår af 2018.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Plan- og Miljøudvalget beslutter en prioritering af lokalplanerne, som er politisk afstemt.

2. Plan- og Miljøudvalget tager til efterretning, at administrationen - samtidig med igangsættelse af lokalplaner og når der er luft ressource mæssigt til at tage flere sager ind - beder udvalget prioritere i sagerne.

Beslutning

Indstillingspunkt nr. 1: Godkendt. Plan- og Miljøudvalget bakker op om det igangværende arbejde, og ønsker at følge prioriteringslisten løbende på udvalgs møder.

Indstillingspunkt nr. 2: Godkendt.

14 Planmæssigerammer for det offentlige udbud af Oppe Sundby gl. skole, delområde A

Lovgrundlag

Planloven.

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har haft lokalplan nr. 101 i offentlig udbud med henblik på grundsalg. Der har ikke været købere direkte til Delområde A, som i lokalplanen er udlagt til rækkehuse og etageboliger. Derfor anbefaler administrationen, at der udarbejdes en ny lokalplan, således at området bliver mere attraktivt for developere at byde ind på, samtidig med at området fortsat udvikles, som et attraktivt boligområde.

Selve lokalplanen udarbejdes i samarbejde med en kommende køber efter, at området er blevet solgt. Grundsølget sker på betingelse af en lokalplan. Derfor anbefaler administrationen følgende planrammer for det nye udbud af delområde A i lokalplan 101: Delområdet udlægges fortsat til et grønt rekreativt boligområde med helårsbeboelse.

Bebyggelse

- Parcelhuse: bebyggelsesprocent på 30 pct. for hver enkelt parcel jf. kommuneplanrammen, max. 2 etager, hvor der max kan etableres 1-1,5 etage i delområdets vestlige del.
- Rækkehuse og/eller etagehuse: bebyggelsesprocenten anbefales hævet til 30 pct. på hele delområdets areal. Dette vil kræve et kommuneplantillæg, da kommuneplanrammen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 25 pct. Boligerne bygges i 1-3 etager, hvor der maksimalt kan etableres 1-1,5 etage i delområdets vestlige del.

Højden i plangrundlaget fastholdes og videreføres. Højden er afstemt i forhold til skyggepåvirkning af boliger, naboejendomme og friarealer. Etagemeteren er afstemt i volumen i forhold til de omkringliggende områder.

Ingen byggefelter fastsættes i udbuddet. Der er ikke krav om fælleshus.

Parkering

- For parcelhuse udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler pr. bolig jf. kommuneplanen.
- For tæt-lav boligbebyggelse og etagehuse udlægges parkeringsareal til mindst 1,5 bil pr. bolig jf. kommuneplanen.

Støjhåndtering

- Miljøstyrelsens grænseværdi for vejtrafikstøj for boligområder og udendørs opholdsarealer er på 58 dB. Swecos støjundersøgelse, der er foretaget i forbindelse med lokalplanlægningen af området i 2017, viser, at støjniveauet er et opmærksomhedspunkt for den nordligste og østligste del af delområdet. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj skal overholdes ved enten støjafskærmning, zonerings af området (afstand til boliger fra støjkilde) eller konstruktion af boliger. Private haver og ude-opholdsarealer skal også overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav.

Friareal

- Ved tæt-lav bebyggelse skal der jf. kommuneplanen udlægges mindst 10 pct. af det samlede etageareal til fælles friareal, ophold, legeplads og lignende.

Vej- og stiforbindelser

- Der skal være én adgangsvej til delområdet fra enten Roskildevej eller Strandvangen. Delområderne A og B skal være vejforbundet i delområde As sydvestlige hjørne jf. lokalplan 101.

- Principperne om tværgående forbindelser for bløde trafikanter mellem de to delområder skal sikres jf. lokalplan 101.

Grønne og blå sammenhænge

- Det eksisterende beplantningsbælte i øst og nord skal bevares.

- Udformning og design af håndtering af overfladevand, herunder placering af regnvandsbassin fastholdes, som beskrevet i den eksisterende lokalplan, da det giver området en bæredygtig og grøn profil. Området er planlagt vandneutralt, dog med mulighed for nødoverløb.

- Den nordøstlige del af delområdet er beliggende indenfor indvindingsoplandet til Åbjerg Vandværk. Indenfor indvindingsområdet for Åbjerg Vandværk må der ikke ske nedsivning af overfladevand fra veje, stier, parkeringspladser eller fra tage.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Fagchefen for By og Landskab indstiller, at Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. De beskrevne planmæssigerammer indskrives i det offentlige udbud af Oppe Sundby gl. skole, delområde A.

Beslutning

Plan- og Miljøudvalget stiller følgende ændringsforslag:

- Bebyggelsesprocenten hæves til mindst 40 pct.

Ændringsforslaget blev bragt til afstemning.

For stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V), Tina Tving Stauning (A), Lars Thelander Bostrøm (O).

Imod stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø), idet han ønsker at bevare en bebyggelsesprocent på 30 pct.

Ændringsforslaget anbefalet.

- Lokalplan nr. 101 for boligområde ved Strandvangen i Frederikssund
- Kommuneplanramme B 1.30

15 Tilpasning af Natura 2000-områdernes grænser

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om miljømål m.v. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder (lov nr. 1715 af 27. december 2016) Miljømålsloven

Sagsfremstilling

Miljøstyrelsen har sendt forslag til ændring af områdegrænserne for Danmarks Natura 2000-områder ud i offentlig høring.

(Det er første gang, Natura 2000-områdernes grænser bliver justeret, siden de blev udpeget i begyndelsen af 1990'erne.)

Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Grundlaget for Natura 2000 er EU's naturbeskyttelsesdirektiver, som består af fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet.

Forslaget til de justerede områdegrænser er udarbejdet på baggrund af Naturpakken, maj 2016, hvor det er aftalt at undersøge muligheden for at tilpasse Natura 2000-områdegrænserne, således at der kan udtages jordbrugsarealer og byarealer fra områderne. Der er samtidigt åbnet op for, at Miljøstyrelsen kan modtage forslag om at udvide Natura 2000-områderne med natur og levesteder, der i dag ligger udenfor områderne, og som kan bidrage til opfyldelse af naturdirektivernes mål.

Forvaltningen har i den tekniske forhøring indsendt forslag om at udvide Natura 2000-området Roskilde Fjord efter en tilkendegivelse fra Teknisk Udvalg og i overensstemmelse med Halsnæs Kommunes politikeres ønske om en udvidelse. Forslaget blev ikke taget med i det høringsforslag Miljøstyrelsen nu har i offentlige høring.

Tilpasning af Natura 2000-områdernes afgrænsning er i høring fra den 28. september 2017 indtil 3. januar 2018. Miljøstyrelsens vurderinger af høringssvar og forslag skal sendes til EU-kommissionen for godkendelse af ændringerne.

[Miljøstyrelsens høringsforslag ligger i MiljøGis](#) og man kan klippe ind på det via deres hjemmeside.

For alle Natura 2000 områderne gælder det, at Miljøstyrelsen foreslår, at områder, hvor der er intensivt drevne landbrugsarealer, udtages af naturområdet. De foreslår også justeringer omkring bebyggelser og havne. Områdegrænserne er desuden kvalitetssikret og så vidt muligt tilpasset naturlige skel i landskabet. Naturområder, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og som grænser op til et Natura 2000-område, foreslås i flere tilfælde inddraget i Natura 2000-området.

Områder der inddrages i et Natura 2000 område, vil grundlæggende have den samme regulering som andre naturarealer. Der er dog det særlige hensyn, at der, i forbindelse med en tilladelse,

dispensation og planer, er krav om, at der skal ske en konsekvensvurdering af, om den ansøgte aktivitet kan forringe den natur, som det enkelte område er udpeget for at beskytte. Er det tilfældet kan der ikke gives tilladelse, dispensation mm. Dette gælder både for aktiviteter indenfor og udenfor områderne, som vurderes at kunne påvirke Natura 2000-området.

Miljøstyrelsen har for Roskilde Fjord foreslået, at inddrage naturarealer, bl.a. et overdrev ved Gerlev Strandpark og områder med skov ved Selsø Sø og ved Færgelunden. Ved Lille Rørbæk Enge er områder med eng, rigkær og overdrev foreslået tilføjet. De har foreslået at store landbrugsarealer (område kaldet Dyndet) sydøst for Østby udtages og at større landbrugsarealer ved Selsø Sø udtages.

Miljøstyrelsen har for Kyndby Kyst og Jægerspris Skydeterræn foreslået at udtage nogle landbrugsarealer og for Kyndby Kyst at inddrage nogle kalkoverdrev.

Forvaltningen vil foreslå at et landbrugsareal ved Selsø vådområdeprojekt og arealer ved Dyndet skal forblive i Natura 2000, da disse lavtliggende områder er velegnede til naturgenopretning. Ved Selsø er et vådområdeprojekt allerede ved at blive gennemført.

Det foreslås, at erstatningsnatur for bro- og vejprojektet Fjordforbindelsen tilføjes til Natura 2000-områderne, selvom de endnu ikke har udviklet sig til de påkrævede naturtyper. Det retlige grundlag er dog på plads, da de netop skal erstatte Natura 2000-områder. Det foreslås at justere Natura 2000-områdeafgrænsningen, så den ud for Frederikssund By (fra Kronprins Frederiks Bro til og med Marbæk Strand) forløber 100 meter fra kysten samt at friholde Frederikssund Havn og lystbådehavnene ved Frederikssund. Endelig foreslås det endnu engang, at den nordlige del af Roskilde Fjord inddrages i Natura 2000 området.

Forvaltningens vurdering af Miljøstyrelsens forslag og forvaltningens egne forslag fremgår af bilag. Der gøres opmærksom på, at bilaget er revideret i forhold til det bilag, der blev fremlagt ved 1. behandling i Teknisk Udvalg.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Miljø og Erhverv indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Forvaltningen indsender høringssvar til Miljøstyrelsen svarende til det beskrevne.

Historik

I efteråret 2016 besluttede Teknisk Udvalg og Byrådet, at det skulle undersøges, om den nordlige del af Roskilde Fjord kunne inddrages i Natura 2000 området.

Teknisk Udvalg, 6. december 2017, pkt. 244:

Indstillingen blev bragt til afstemning

For stemte: Jens Ross Andersen (V), Jørgen Bech (V), Kristian Moberg (V) og Ole Søbæk (C).

Imod stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø), Tina Tving Stauning (A) og Carsten Cederholm (A) idet de ikke ønsker, at Frederikssund Havn og lystbådehavne ved Frederikssund tages ud af Natura 2000 området.

Godkendt.

Pelle Andersen-Harild (Ø) begærer sagen i Byrådet.

Økonomiudvalget, 13. december 2017, pkt. 257:

Drøftet.

Fraværende:

Hans Andersen (V).

Byrådet, 20. december 2017, pkt. 226:

Sagen udsat med henblik på genbehandling i Plan- og Miljøudvalget.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O).

Beslutning

Administrationens indstilling blev ikke tiltrådt.

Vedr. kortbilag 1:

Tina Tving Stauning (A) stillede ændringsforslag til kortbilag nr. 1.

Ændringsforslag 1: Miljøstyrelsens forslag til reduktion ved Kronprins Frederiks Bro, Frederikssund Havn samt Marbækhavn følges.

Ændringsforslag 2: Det eksisterende Natura 2000 område Selsø Sø bibeholdes.

Ændringsforslagene blev bragt til afstemning.

Ændringsforslag 1:

For stemte: Tina Tving Stauning (A) og Pelle Andersen-Harild (Ø)

Imod stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V), Lars Thelander Bostrøm (O)

Ændringsforslag 1 blev forkastet.

Ændringsforslag 2:

For stemte: Tina Tving Stauning (A), Pelle Andersen-Harild (Ø), Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V), Lars Thelander Bostrøm (O)

Imod stemte: Ingen.

Ændringsforslag 2 tiltrådt.

Pelle Andersen-Harild (Ø) begærer sagen i Byrådet.

- Tabel over foreslåede Natura 2000-ændringer
- Kortbilag
- Natura 2000 justering