

REFERAT Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) d. 05-02-2019

Mødedato Tirsdag d. 05. februar 2019 kl. 17:00

Mødested Lilletrommen

Mødedeltagere Lars Simonsen (B), Ergin Øzer (A), Carsten Nielsen (A), Bo Hilsted (A), Thomas von Jessen (C), Hanne Berg (F), Flemming Rømer (O), Mie Stattau (V), Carsten Bo Nielsen (V)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Træffetid.....	4
Gymnastikkens Hus - Orientering.....	5
Udvidelse af tilladelsen for Til Tops Nivå.....	9
Ramme for indhold og tidsplan for ny Bolig-, Arkitektur- og Ejendoms politik.....	13
Godkendelse af kystbeskyttelsesprojektet, Gl. Strandvej mellem Nivå Havn og Sletten Havn.....	15
Nyt Kommissorium for Dialogforum for Vandløb.....	18
Ansøgning om landzonetilladelse, Langerødvej 20, Langerød.....	20
Vedtagelse af Lokalplan L103.....	23
Landzonesag, Kirkeltevej 142.....	27
Crossfit-center i Humlebæk.....	30
Karlebo Landsby.....	31
Studierejse 26.-29. marts 2019.....	32
Orientering om status for Usserød Å Samarbejdet.....	33
Orientering per 05. februar 2019.....	35
Sager på vej per 05. februar 2019.....	36

Punkt 20: Godkendelse af dagsorden

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Dagsordenen godkendt.

Punkt 21: Træffetid

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Carsten Ralf Petersen, Stig Christian Rutving, Mike Desmond Creaven og Dorte Creaven havde foretræde i sag nr. 23 ”Udvidelse af tilladelse for Til Tops Nivå” på vegne af Grundejerforeningen Skovparken, Interesseforeningen Svanevej og Ternevej, samt adresserne Skovparken 31 og Svanevej 3.

Annette og Jesper Maarschalk havde foretræde i sag nr. 27 ”Ansøgning om landzonetilladelse, Langerødvej 20, Langerød”.

Bilag i form af billeder og tekst udsendt inden mødet indgik i sagens behandling og vedhæftes som bilag til sagen. Lauge Sletting vedr. ansøgt moleudvidelse Sletten Havn.

Punkt 22: Gymnastikkens Hus - Orientering

18/26678

Beslutningstema

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget, Fritids- og Idrætsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet forelægges sagen til orientering vedrørende:

- Tilpasninger af forudsætninger for udbudsprojekt og udbudsform for Gymnastikkens Hus.
- Evalueringsudvalgets formål og opgave.
- Status tidsplan.
- Status budgetfordeling.

Sagsfremstilling og økonomi

I forlængelse af beslutning i Byrådet den 26-11-2018, at der bygges 1692 m² brutto areal i forbindelse med Gymnastikkens Hus vil tilpasninger i forhold hertil blive fremhævet i denne orienteringssag.

1. Tilpasninger af forudsætninger for udbudsprojekt og udbudsform for Gymnastikkens Hus:

Ved at fastholde de 1692 m² bruttoareal som et minimumskrav medfører dette, at der tages udgangspunkt i det oprindelige projektforslag, og den meget detaljerede indretning Nivå Gymnastikforening (NG) har udarbejdet på denne baggrund.

I tæt samarbejde med (NG) udarbejdes:

Tilpassede minimumskrav til tilbygningens udbudsprojekt med udgangspunkt i de 1692 m² bruttoareal
Minimumskrav, der er til indretningen af Holmegårdshallen
Minimumskrav til det gymnastik- og AV-udstyr

Der samlet set vurderes at kunne rummes inden for samlede økonomiske ramme for Gymnastikkens Hus kr. 35 mio. kr. ekskl. moms.

Kommunens eksterne rådgiver Dall & Lindhardt sen beregner og dokumenterer, at de anførte minimumskrav til udbudsprojektet vurderes at kunne udføres inden for den økonomiske ramme og derved af alle bydende totalentreprenører.

I tilknytning til totalentreprisens minimumskrav udarbejdes en prioriteret rangordensliste af f.eks. 20 punkter, der hver især kan indeholde flere ønsker/optioner.

Den prioriterede rangordensliste vil være en kombination af gymnastik- og AV-udstyr, der som udgangspunkt ikke kan indeholdes i minimumskravene, samt andre ønskede forhold, som bl.a. tilskuerbalkon, kontor/møderum etc.

De bydende totalentreprenører skal ud over minimumskravene konkurrere om, hvem der kan have flest optioner med i deres tilbud inden for den økonomiske ramme i forhold til den prioriterede rangordensliste over optioner.

Alle optioner i rangordenslisten vil være prissat, uanset om disse kan udføres inden for den økonomiske ramme eller ej.

Projektet udføres delvist i samme periode, som igangværende projekt vedrørende Kokkedal Fremtidens Skole og øvrige vedligeholdelsesarbejder, og der sammensænkes så vidt mulig indretning af byggeplads og sikkerhed for brugerne i byggeperioden.

2. Bedømmelsesudvalgets formål og opgave:

Med afsæt i ovenstående tilpasning af udbuddets forudsætninger, vil der i højere grad være tale om en evaluering, end en egentlig bedømmelse, og udvalget er derfor i det følgende benævnt ”Evalueringsudvalg”.

Formålet med at gennemføre en evaluering af det anbefalede totalentreprisetilbud på baggrund af ovenstående er at tage stilling til, om projektet skal indstilles til politisk beslutning i den form og med det indhold, der kan rummes inden for den økonomiske ramme i omvendt licitation.

Evalueringsudvalget består af følgende:

Borgmester Thomas Lykke Pedersen (A)
Formand for Plan- og Klimaudvalget Lars Simonsen (B)
Formand for Fritids- og Idrætsudvalget Bo Hilsted (A)
Formand for Børne- og Skoleudvalget Per Frost Henriksen (A)
Byrådsmedlem Thomas Elgaard (V)
Direktør for Økonomi, Løn og Indkøb, Center for Skoler og Dagtilbud samt Center for Ejendomme og Intern Service
Mads Toftegaard Madsen
Direktør for Ældre og Omsorg og Center for Familie og Handicap samt Center for Kultur, Fritid og Sundhed Lina Thieden.
Centerchef for Ejendomme og Intern Service Anette Arendt Barnkob.
2 repræsentanter fra Nivå Gymnastikforening

Som rådgivere for evalueringsudvalget deltager:
Projektleder Center for Ejendomme og Intern Service
Projektmedarbejder Kultur, Idræt og Sundhed
Bygherrerådgiver
Skoleleder, Kokkedal Skole

Som sekretær for evalueringsudvalget:
Bygherrerådgiver

Proces

Evalueringsudvalget vil ved evalueringen i hovedtræk blive orienteret om:

- Hvad præmissen har været for tilbudsgivningen. Dvs. minimumskrav plus så mange optioner i prioriterede rangorden, der kan indeholdes inden for den økonomiske ramme.
- Hvad der i store træk indgår som minimumskrav i den omvendte licitation, og hvad der indgår i den prioriterede rangordensliste af optioner til projektet.
- Hvad de forskellige totalentreprenører har budt ind med - efter forhandling og
- Hvilken totalentreprenør, der anbefales at indgå kontrakt med og hvorfor.

Gennemgangen har til formål, at give et overblik over, hvilket spænd der har været i forhold til de forskellige totalentreprisetilbud og hvad, det har været muligt at forhandle sig til.

Anbefaling

Det er bl.a. Evalueringsudvalgets opgave at anbefale over for Byrådet, om projektet skal realiseres med de optioner, der kan udføres inden for den økonomiske ramme i omvendt licitation.

Evalueringsudvalget og rådgivere har tavshedspligt ind til, der er truffet en endelig beslutning i Byrådet.

Såfremt Byrådet på baggrund heraf godkender, at projektet skal realiseres, indgås herefter aftale med totalentreprenøren i forhold til den økonomiske ramme i omvendt licitation, inkl. eventuelle optioner.

3. Status tidsplan:

I henhold til den foreløbige hovedtidsplan oplyses her om de væsentligste milestones.

Annoncering af prækvalifikation Totalentreprise	Uge 1 – 4, 2019
Klargøring udbudsmateriale	Uge 1 – uge 12, 2019
Forventet for indsendelse af myndighedsprojekt	Uge 12
Forventet byggetilladelse	Uge 17
Tilbudsperiode	Uge 13 – uge 18, 2019
Forhandling	Uge 19, 2019
Evalueringsudvalg	Uge 20, tirsdag den 14. maj 2019

Adm. indstilling til byrådet	Uge 20, 2019
Politisk behandling	Uge 21 – uge 25, 2019
Byrådet (Sidste byrådsmøde inden sommerferien)	17. juni 2019, uge 25, 2019
Kontraktindgåelse	Uge 28, 2019
Udførelsesprojektering af totalentreprenør	Uge 29 – 39, 2019
*) Byggeperiode	Uge 40, 2019 – uge 5, 2021
*) Indvielse	Uge 10 (medio marts), 2021

*) Bemærkning til afleveringstidspunktet og derved datoen for indvielsen.

På grund af travlhed i byggebranchen og for bl.a. derved at modvirke de bydende entreprenørers afståelse for at afgive tilbud, som følge af en presset tidsplan for byggeriet, vil tidsplanen være til forhandling.

Det er derfor først muligt at fastlægge afleveringstidspunktet og derved indvielsesdatoen, når der foreligger en underskrevet aftale med den valgte totalentreprenør.

4. Status budgetfordeling:

Byrådet har i budgetforlig 2019-2022 afsat 35 mio. kr. ekskl. moms til opførelse af Gymnastikkens Hus.

Der er i forbindelse med tidligere forundersøgelser og programmering m.m. anvendt ca. 2.2 mio. kr. ekskl. moms af budgetrammen, hvilket bevirker at den resterende økonomiske ramme for projektet udgør ca. 32.8 mio. kr. ekskl. moms.

Rammebeløbet i omvendt licitation for selve totalentreprisen udgør 27 mio. kr. ekskl. moms.

Holmegårdshallen renoveres (udskiftning tagbelægning og isolering, samt udskiftning gulv her under efterisolering heraf) som en del af totalentreprisen.

Der afsættes 8.75 mio. kr. ekskl. moms via planlagte driftsmidler (hvoraf de 715.000 kr. ekskl. moms er baseret på energifinansierede midler).

Heraf indgår 7.9 mio. kr. ekskl. moms i den samlede totalentreprise.

Den samlede totalentrepriseramme i omvendt licitation udgør (27+7.9) 34.9 mio. kr. ekskl. moms.

Nedstående anføres en oversigt over, hvordan økonomien forventes fordel hen over de næste tre år. Beløb anført i mio. kr. ekskl. moms.

Aktiviteter/år	2019	2020	2021	Sum
Totalentreprise Gymnastikkens Hus	5	16	6	27
Totalentreprise renovering Holmegårdshallen	0	7.9	0	7.9
Øvrige samlede omkostninger	1.05	3.8	1.8	6.65
Sum	6.05	27.7	7.8	41.55

Bevilling

Der er ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Gymnastikkens Hus udbydes efter den Nationale udbudslov.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag

Arbejde nytænkende med projekter.

Brugen af kommunens bygninger skal nytænkes med det formål at skabe bedre forudsætninger for fællesskab og kulturelle oplevelser.

Fællesskabet i kommunens idrætsklubber, foreninger eller kulturelle aktiviteter skal samle alle generationer.

Kompetence

Byrådet.

Kommunikation

Der indlægges orientering om projektet på kommunens hjemmeside under ”Kommunen i Udvikling”.

Der vil ske en løbende dialog med de enkelte interessenter og brugere.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Orienteringen blev taget til efterretning med en bemærkning om, at sagens bevillingsmæssige konsekvenser vil blive håndteret i forbindelse med en kommende budgetrevision.

Punkt 23: Udvidelse af tilladelsen for Til Tops Nivå

18/11932

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til ansøgning fra Til TOPS Nivå om ændring af vilkår i kommunens tilladelse fra 2016 til trætopklatrebaner på Nivå Camping. Det indstilles, at der gives 3 års tidsbegrænset tilladelse til ansøgt udvidelse af gæstegrundlaget.

Sagsfremstilling og økonomi

Fredensborg Kommune har modtaget en ansøgning fra Til TOPS Nivå om ændring af vilkårene for kommunens tilladelse af 12. januar 2016 til etablering af to trætopklatrebaner på Nivå Camping, Sølyst Allé 14.

Til TOPS Nivå ansøger konkret om udvidelse af tilladelsens nuværende vilkår om, at trætop-klatrebanerne kun må benyttes af campingpladsens egne gæster, til at banerne også må benyttes af gæster udefra. Desuden søges der om, at begrænsning for besøg af skoleklasser på max. 10 klasser om året bortfalder. Endelig indeholder ansøgningen en præcisering af trætopklatrebanernes åbningstider. Ansøgninger vedlagt som bilag.

Baggrund

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget besluttede den 5. januar 2016 at meddele dispensation efter naturbeskyttelsesloven til etablering af 2 trætopklatrebaner på Nivå Camping.

Dispensationen blev meddelt på følgende vilkår:

- At der ikke skal være yderligere kapacitet til parkering, veje, stier mm.
- At banerne kun må benyttes af campingpladsens gæster og max. 10 skoleklasser om året.
- At banerne kun må benyttes i campingpladsens åbningstid dvs. alle dage fra kl. 10-18.
- At banerne kun må benyttes i campingpladsens sæson fra 1. april – 1. oktober.
- At svævebaner og balance- og forhindringsøvelser konstrueres og placeres indenfor område på bilag 1 således, at støjgener minimeres i forhold til det omkringliggende boligområde.
- At ansøger på kommunens forlangende skal dokumentere, at gældende støjgrænser er overholdt.

I forbindelse med tilladelsen efter naturbeskyttelsesloven vurderede administrationen samtidig, at trætopklatrebanerne var i overensstemmelse med den for området gældende byplanvedtægt nr. 26. Trætopklatrebanerne ligger i byplanvedtægtens delområde B, som er udlagt til offentligt formål ”grønt område (campingplads)”.

Kommunens afgørelse blev påklaget af Grundejerforeningen Skovparken. Planklagenævnet traf den 29. juni 2017 afgørelse i sagen, der stadfæstede kommunens afgørelse. Nævnet lagde vægt på, at der er tale om en aktivitet, som naturligt kan indpasses i skoven ved campingpladsen, og at aktiviteten må anses som en almindelig aktivitet på en campingplads i et grønt område.

Ansøgning

Til TOPS Nivå lægger følgende til grund for den aktuelle ansøgning:

- I åbningssæson 2018 har Til Tops Nivå haft ca. 800 gæster. Ved øget markedsføring forventes at kunne nå ca. 1500 gæster med de nuværende vilkår. Oprindeligt er der kalkuleret med ca. 3200 gæster pr. sæson. 1500 gæster er ikke nok til at sikre en bæredygtig økonomisk drift af anlægget.
- Såfremt der gives tilladelse til, at anlægget kan benyttes af udefra kommende gæster, og hvis begrænsningen på max. 10 besøgende skoleklasser om året fjernes, forventer Til TOPS Nivå at nå ca. 3000 gæster, heraf ca. 500 skolegæster (ca. 20 skoleklasser).
- Udefra kommende gæster forventes altovervejende at komme fra lokalområdet, da anlægget med 2 baner er for småt til at tiltrække gæster fra et større opland. Til sammenligning har Til TOPS Frederiksdal 3 baner og Til TOPS Havreholm 5 baner.

Konkret ansøges om følgende nye åbningstider for gæster i sæsonen:

- Søndagsåbent kl. 10.00 –15.00 (ca. 20 gæster)
- Lørdagsåbent kl. 10.00 – 18.00 (ca. 10-30 gæster, de fleste i tidsrummet kl. 10-14)

- Hverdagsåbent i skoleferien juli/august kl. 10.00 – 18.00
- Åbent for skoleklasser alle hverdage (ca. 20 klasser pr. sæson, varighed typisk 2 formiddagstimer)
- Åbent ved særarrangementer på Nivå Camping i tidsrummet kl. 10 – 18 (eks. ved markedsdag og mærkedage, 2-3 gange pr. sæson)

Til TOPS Nivå oplyser, at hvis ansøgningen imødekommes, drejes svævebanen tættest på naboerne længere mod vest, så afstanden til nærmeste naboer øges. Ny linjeføring fremgår af luftfoto i ansøgningen.

Partshøring

Der er foretaget 14 dages partshøring af ejere, beboere og virksomheder, som er registreret på de omliggende ejendomme. Der er indkommet 10 høringssvar i høringsperioden. 7 høringssvar er fra beboere omkring banen og 3 høringssvar er fra foreninger, herunder Intereseforeningen for Svanevej og Ternevej, Grundejerforeningen Skovparken og Nivå Svømme forening. Efter endt høringsperiode er der indkommet yderligere 1 høringssvar fra beboer i området, som er medtaget. Høringssvar, et sammendrag af de væsentligste synspunkter og administrationens kommentarer hertil fremgår af bilag.

Administrationen kan sammenfatte de væsentligste høringssvar således:

- Kommunen skulle aldrig have givet dispensation/ tilladelse til trætopklatrebaner i et villaområde.
- Enhver udvidelse af rammerne for banernes aktiviteter er uacceptabel
- Parkering af biler giver allerede i dag problemer.
- Råb og skrig fra banerne opleves allerede i dag som meget generende.

Til TOPS Nivå har indsendt sine bemærkninger til høringssvarene, som fremgår af bilaget.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at en udvidelse af Til TOPS Nivå's gæstegrundlag til at omfatte udefra kommende gæster, herunder muligheden for flere skoleklasser, ikke ændrer afgørende ved de præmisser, som Planklagenævnet lagde til grund for afgørelsen af 29. juni 2017. Planklagenævnet tillagde det således ikke betydning, at kommunens tilladelse var givet på vilkår af, at banerne kun måtte benyttes af campingpladsens egne gæster.

Administrationen vurderer på den baggrund, at en udvidelse af gæstegrundlaget som ansøgt, kan rummes indenfor rammerne af byplanvedtægt nr. 26. Væsentligt for vurderingen er, at der ikke er tale om en fysisk udvidelse af banerne eller etablering af nye baner, men alene et spørgsmål om hvem som må bruge banerne.

Administrationen vurderer, at en udvidelse af gæstegrundlaget som ansøgt ikke medfører, at det samlede støjbidrag fra trætopklatrebanerne øges væsentligt i forhold til det oprindelige forventede antal brugere, som lå til grund for ansøgningen i 2016.

Flere skoleklasser kan betyde, at støjen blive spredt over et større tidsrum, da besøg af skoleklasser foregår i hverdagene, typisk i formiddagstimerne, hvor der normalt ikke er så mange gæster. Omvendt indgår der en begrænsning af åbningstiderne i ansøgningen, bl.a. søndag hvor åbningstiden begrænses til kl. 10-15. Gældende tilladelse giver mulighed for at holde åbent alle dage mellem kl. 10-18.

Til TOPS Nivå forventer, at en altovervejende del af de nye udefra kommende gæster vil komme fra lokalområdet enten til fods eller på cykel. I forhold til skoleklasser er det oplyst, at eleverne i dag ankommer i minibusser og ikke i turistbusser. Det skal bemærkes, at kommunen ikke kan stille krav om, at der ikke må benyttes turistbusser.

I relation til indbliksgener finder administrationen ikke, at det udgør en væsentlig problemstilling, når træerne er fuldt udsprungne. En ændring af forløbet af banen tættest på naboerne vil i væsentlig grad imødegå mulig indblik, særligt først på åbningssæsonen hvor træerne endnu ikke er fuldt udsprungne.

Administrationen anbefaler på ovenstående baggrund, at udvalget beslutter at ændre vilkårene i kommunens tilladelse fra 12. januar 2016 til etablering af trætopklatrebanerne, i henhold til ansøgte. Det betyder følgende:

1. Vilkår om "At trætopbanerne kun må benyttes af campingpladsens gæster og max. 10 skoleklasser om året" bortfalder.
2. Vilkår om "At banerne kun må benyttes i campingpladsens åbningstid dvs. alle dage fra kl. 10-18" ændres til:

- Søndagsåbent kl. 10.00 – 15.00
- Lørdagsåbent kl. 10.00 – 18.00
- Hverdagsåbent i skoleferien juli/august kl. 10.00 – 18.00
- Åbent for skoleklasser alle hverdage kl. 10.00 – 18.00
- Åbent ved særarrangementer (markedsdag, mærkedag o.lign) på Nivå Camping i tidsrummet 10 – 18 (3 gange pr. sæson)

Øvrige vilkår i kommunens tilladelse fra 12. januar 2016 forbliver uændrede.

En ny tilladelse vil blive givet som tillæg til den eksisterende tilladelse fra 2016.

En ny tilladelse kan gives som en midlertidig tilladelse fx på 3 år med den begrundelse, at der vil være tale om en forsøgsperiode med henblik på nærmere vurdering af følgevirkningerne for lokalområdet. Hvis det efter 3 år ikke besluttet at forlænge eller gøre tilladelsen med ændrede vilkår permanent, vil det være de oprindelige vilkår fra 2016, som tilladelsen falder tilbage på.

Herudover anbefaler administrationen, at der træffes afgørelse om, at ansøgte udvidelse af gæstegrundlaget kan rummes inden for Byplanvedtægt nr. 26 i overensstemmelse med planklagenævnets tidligere afgørelse.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

FNs verdensmål

3. Sundhed og trivsel

Byrådets arbejdsgrundlag

5. Et aktivt fritids- og kulturliv er også velfærd

7. Oplevelser og erhverv som udviklingsmotor

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

Orientering om kommunens afgørelse sendes til dem, som har indsendt bemærkninger til sagen.

Indstilling

- At administrationens indstilling vedtages, med følgende tilføjelse: At ændring af vilkår om begrænsning af antal skoleklasser og udvidelse af gæstegrundlaget til at omfatte udefra kommende gæster gøres tidsbegrænset til 3 år, med henblik på vurdering af mulige følgevirkninger for lokalområdet.
- At kommunen træffer afgørelse om, at ansøgte udvidelse af gæstegrundlaget er i overensstemmelse med Byplanvedtægt nr. 26.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Den administrative indstilling om at udvide tilladelsen som beskrevet sat til afstemning.

For stemmer 2: O og Mie Stattau (V)

Imod stemmer 7: B, F, C, A og Carsten Bo Nielsen (V)

Indstilling hermed ikke godkendt.

F stiller forslag om at udvide antallet af skoleklasser

For 3: O, F og Mie Stattau (V)

Imod 6: A, B, C og Carsten Bo Nielsen (V)

Forslaget hermed ikke vedtaget.

Mie Stattau (V), O og F begærer sagen i Byrådet.

Kommentarer fra Martin Stausholm Knudsen indgik i sagens behandling.

Bilag

Ansøgning om udvidelse af gæstegrundlag for TIL TOPS Nivå

Høringsnotat_Ansøgning Til Tops Nivå.pdf

Kommentarer fra Martin Knudsen og Tine Stets vedr. sag nr. 23.pdf

Punkt 24: Ramme for indhold og tidsplan for ny Bolig-, Arkitektur- og Ejendomspolitik

18/26000

Beslutningstema

Godkendelse af vedlagte forslag til indholdsmæssig ramme og tidsplan for ny Bolig-, Arkitektur- og Ejendomspolitik.

Sagsfremstilling og økonomi

Byrådet har besluttet, at kommunen skal have ti politikker, der tager udgangspunkt i pejlemærkerne fra Byrådets arbejdsgrundlag. Den nye politik vil bl.a. bestå af en række overordnede politiske målsætninger.

Nedenfor er forslag til overordnet indholdsramme og tidsplan for politikken Bolig-, Arkitektur- og Ejendomspolitik, der skal udfolde og opsætte målsætninger for pejlemærket fra Byrådets arbejdsgrundlag: ”Bygninger og byrum skaber liv”. Temaerne heri er: Bygninger skaber liv og fælleskab for alle generationer, Byrum tilpasses udvikling og Byudvikling skaber attraktive og trygge områder.

Politikkens indhold og sammenhæng til andre strategiske processer i 2019

Den nye politik skal sammenfatte eksisterende ”Politik for kommunale ejendomme” og ”Arkitekturpolitik”, begge fra 2016, samt boligpolitik, hvor Plan, Miljø og Klimaudvalget d. 6. november 2018 godkendte et kommissorium for den nye politik.

Administrationen foreslår, at navnet på den nye politik bliver: ”Bolig-, Arkitektur- og Ejendomspolitik” for på den måde at afspejle, at politikken også omhandler de kommunale ejendomme.

Den nye politik har et naturligt afsæt i både den kommende Planstrategi og den nye Ejendomsstrategi, hvor arbejdet med begge netop er sat i gang. De to strategier udarbejdes frem mod sommeren 2019 for at kunne overholde krav i Planloven til planstrategiens vedtagelse.

Udarbejdelsen af den nye politik foreslås derfor at ske i umiddelbar forlængelse af arbejdet med Planstrategien og Ejendomsstrategien. Det skal sikre mulighed for, at de politiske drøftelser der knytter sig til arbejdet med strategierne kan indgå og bidrage til formuleringen af den nye Bolig-, Arkitektur- og Ejendomspolitik.

Fastsættelse af temaer for politikken sker senere og afventer dette arbejde.

Emnet boliger bliver et centralt indsatsområde i Planstrategien. Det godkendte kommissorium for en boligpolitik besvares desuden med Planstrategien, på emner som geografi, klima, bæredygtighed og infrastruktur. Som afsæt for formuleringen af Planstrategiens mål for fremtidige boliger udarbejdes et baggrundsmateriale i rapportformat med titlen ”Udviklingsperspektiver for boliger i Fredensborg Kommune”. Materialet samler op og konkluderer på boliganalyserne præsenteret på budgetseminarerne i april og august 2018 udarbejdet som forarbejde for en kommende boligpolitik. Der udarbejdes et selvstændigt dokument hvor der skal være politiske pejlinger ovenpå analysen. De relevante dele af dette løftes ind i planstrategien

I forlængelse af vedtagelsen af en ny Bolig-, Arkitektur- og Ejendomspolitik kan det desuden overvejes om der skal udarbejdes en arkitektur- og byrumsstrategi, der samler op på og konkretiserer indsatsområder fra den eksisterende arkitekturpolitik.

Ejendomsstrategi

Administrationen arbejder på en ejendomsstrategi for de kommunale ejendomme. Strategien skal, foruden bæredygtig drift og vedligeholdelse af de kommunale ejendomme, også have fokus på optimering af bygningernes anvendelsesmuligheder sådan, at de kan anvendes til forskellige formål og af forskellige brugere. Strategien forventes at blive politisk behandlet i sommeren 2019. Den endelige tidsplan for ejendomsstrategiens tilblivelse er ikke vedtaget på nuværende tidspunkt.

Proces- og tidsplan



Temadrøftelse om Planstrategi	Ejendomsstrategi og Planstrategi	Interessant inddragelse	Fagudvalg, Økonomiudvalg og Byråd
	Politisk behandling af Ejendomsstrategi og Planstrategi	Relevante råd og interesseorganisationer inviteres til at kommentere på politikken	Plan, Miljø- og Klimaudvalget, Fritids- og Idrætsudvalget samt Social og Seniorudvalget drøfter færdig politik inkl. kommentarer fra borgerinddragelse og anbefaler til Økonomiudvalg og Byråd der godkender endelig politik
Input samles	Input samles Udkast til Politik godkendes af Plan, Miljø- og Klimaudvalget		

Samarbejde med andre udvalg

Politikken vil kræve et samarbejde mellem de relevante fagudvalg. Plan-, Miljø- og Klimaudvalget er det primære udvalg. Det primære udvalg er ansvarlig for oplægget til politikken og for at inddrage andre udvalg i det omfang, de har en rolle i forhold til udarbejdelse af politikken.

Ved udarbejdelsen af denne politik inddrages også Social- og Seniorudvalget især med fokus på boligområdet samt Fritids- og Idrætsudvalget især med fokus på kommunale ejendomme.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Bolig-, Arkitektur- og Ejendomspolitikken understøtter MÅL 11: BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND.

Udarbejdelse af politikker i Fredensborg kommune understøtter Byrådets arbejdsgrundlag i forhold til, at Fredensborg Kommune er et godt sted at leve og bosætte sig for alle generationer.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget igangsætter arbejdet med Bolig-, Arkitektur- og Ejendomspolitikken. Byrådet vedtager politikken endeligt.

Indstilling

1. At vedlagte forslag til indholdsmæssig ramme og tidsplan for Bolig-, Arkitektur- og Ejendomspolitik godkendes.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Anbefaler administrationens indstilling.

Seniorrådets bemærkninger indgik i sagens behandling.

Bilag

Kommentar fra SR vedrørende sag nr. 24.pdf

Punkt 25: Godkendelse af kystbeskyttelsesprojektet, Gl. Strandvej mellem Nivå Havn og Sletten Havn

18/76

Beslutningstema

På baggrund af gennemført høring af forslag til ændring af bidragsfordeling til kritisk kystsikring af Gl. Strandvej på en strækning mellem Nivå Havn og Sletten Havn forelægges sagen til endelig afgørelse om fremme af projektet samt bidragsfordeling.

Sagsfremstilling og økonomi

Beskrivelse af kystbeskyttelsesprojektet

Kystbeskyttelsesprojektet omfatter en ca. 300 meter strækning på Gl. Strandvej syd for Peter Mads Strand. Projektet er udformet til sikring af den offentlige vej Gl. Strandvej mod erosion som følge af klimabetinget havvandsstigning og voldsommere vejr. Kystbeskyttelsen omfatter både beton, sten samt strandfodring. Projektet kan udvides med reetablering af strandhaver på 3 private strandlodder og 1 kommunal strandgrund. De 3 private lodsejere betaler selv for deres strandhaver.

En beskrivelse af projektet kan ses på kommunens hjemmeside: [Kystbeskyttelsesprojektet](#). Endvidere henvises til tidligere behandling af sagen i [Plan-, Miljø- og Klimaudvalget en 14-08-2018](#)

Afgørelse om kystbeskyttelse

Plan-, Klima- og Miljøudvalget kan beslutte, at de ejere af fast ejendom, der får nytte af kystbeskyttelse skal bidrage til betaling af anlægsarbejdet og den efterfølgende drift af dette, jf. Kystbeskyttelseslovens § 9a.

Afgørelse om bidragsfordeling skal træffes i forbindelse med beslutning om fremme af kystbeskyttelse. Afgørelsen kan påklages til Miljøministeren.

Tidligere politiske beslutninger

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget godkendte [den 03-06-2014](#), at der skulle arbejdes videre med et kystbeskyttelsesprojekt til beskyttelse af en strækning i område 2 mellem Nivå Havn og Sletten Havn, herunder at alle grundejere på Gl Strandvej mellem Nivå Havn og Sletten Havn (område 1, 2 og 3) skulle bidrage til betaling af anlægget. Bidragsfordelingen omfattede derfor også de grundejere, der ikke bor på den strækning, der beskyttes og dermed ikke har direkte nytte af beskyttelsen. Afgørelsen blev påklaget.

Klagenævnet traf [den 06-06-2017](#) afgørelse i sagen og hjemviste punktet om bidragsfordeling til fornyet behandling. Begrundelsen for hjemvisningen var, at reglerne i kystbeskyttelseslovens kap. 1a ikke i tilstrækkelig grad var iagttaget, herunder pligten til at vurdere nytteværdien af projektet for de potentielt berørte ejere af fast ejendom på strækningen mellem Nivå Havn og Sletten Havn. Plan-, Miljø- og Klimaudvalget blev orienteret om klagenævnets afgørelse på mødet [den 15-08-2017](#).

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget godkendte herefter [den 14-08-2018](#), at Fredensborg Kommune sendte Forslag til ny bidragsfordeling, i høring inden endelig beslutning om fremme af kystbeskyttelse på strækning af Gl Strandvej samt finansieringen heraf. Udkastet til den reviderede bidragsfordeling omfatter foruden Fredensborg Kommune de 15 grundejere, der direkte opnår nyttevirkning af kystbeskyttelsen, samt 3 ejere af forsyningsledninger i vejen. Den nye bidragsfordeling medførte, at kommunens andel steg fra 25 % til 75 % svarende til 1,4 mio. kr.

Den foreslåede bidragsfordeling opfylder efter administrationens vurdering klagenævnets krav om nyttevirkning. Såfremt vejen borteroderes vurderes det at medføre store gener for beboerne. Fx. vil det ikke være muligt at køre til sin ejendom og forsyningsnettet (gas, el og kloak) vil være lukket i en periode. Endvidere opnår ejerne beskyttelse af private strandlodder, der ellers ville erodere.

Høring af bidragsfordeling

Der er i høringsperioden afholdt to møder med de ejere af fast ejendom, som er omfattet af den reviderede bidragsfordeling. Høringsperioden udløb den 10-10-2018.

Som det fremgår af hvidbogen (se bilag 3) er der indkommet høringssvar fra 13 af 15 berørte ejendomme samt svar fra de 3 ejere af forsyningsledninger.

De ejendomme, der ligger på strækningen, som var direkte berørt af erosion af Gl. Strandvej under stormen Bodil i december 2013 er meget interesserede i, at der etableres en sikring af deres adgangsvej.

Berørte ejendomme syd for den ovennævnte strækning, hvor der udelukkende foretages strandfodring, er generelt også positivt indstillede overfor en sikring af Gl. Strandvej.

I høringssvar samt ved de to møder afholdt i forbindelse med og efter forhøring af forslag til ny bidragsfordeling anfører de berørte grundejere bl.a.:

1. at de ikke mener, at kystgrundejere skal betale for at beskytte landets kyster. I høringssvar såvel som på møderne fremføres, at sikring af kysten, herunder den offentlige adgangsvej, er til gavn for alle, og derfor i dette tilfælde må finansieres af kommunen.
2. at Gl Strandvej på strækningen mellem Nivå Havn og Sletten Havn benyttes til gennemkørsel. Det er således ikke udelukkende de ejendomme, der har udkørsel direkte til den berørte strækning, der har gavn af en sikring af Gl. Strandvej.
3. at det er vigtigt for en gruppe af grundejerne at fremhæve, at nytteværdien syd for Gl Strandvej 256 er meget mindre end for dem nord for, da det ikke er der, vejen er udsat.
4. at anlæg af Nivå Havn og den årligt tilbagevendende fjernelse af aflejret sand i indsejlingsrenden til havnen har ændret sandets mobilitet i området, således at kysten ud for Gl Strandvej er mere udsat for erosion. Det bør derfor være en kommunal opgave at afholde udgifter forbundet med kystbeskyttelsen.

Den samlede konklusion af høringssvarene er, at de berørte grundejere er positivt indstillede over kystbeskyttelsesprojektet, men har den holdning, at Fredensborg Kommune skal afholde udgifterne hertil.

Administrations bemærkninger til høringssvar

1. Skråningssikringen og strandfodringen udføres for at imødegå erosion, som følge af klimatisk betingede vandstandsstigninger samt hyppigere og kraftigere storme med deraf følgende kraftigere bølgepåvirkning. Nytteværdien for ejerne af fast ejendom på den strækning, der beskyttes, er en sikring af såvel adgangsvejen som grundejernens strandlodder.
2. Gl Strandvej er på strækningen forsynet med vejchikaner. Administrationen vurderer, at det fortrinsvis er beboere og andre med et ærinde på strækningen, der kører på strækningen.
3. Ejerne syd for Gl Strandvej 256 bidrager alene til strandfodringen, der skal kompensere for stensætningens blokerende virkning for tilførsel af sand til stranden, samt den klimabetingede havvandsstigning.
4. Der kan ud fra luftfotos ikke ses nogen betydelig ændring af kystlinjen langs Gl Strandvej på strækningen ind til Sletten Havn efter etableringen af Nivå Havn i 1986. Kystsikringen af strækningen sker for at imødegå erosion som følge af klimatisk betingede vandstandsstigninger samt hyppigere og kraftigere storme med deraf følgende kraftigere bølgepåvirkning.

På baggrund af forhøringen blandt de berørte ejere af fast ejendom er der i forhold til den udsendte bidragsfordeling rettet enkelte mindre fejl og foretaget en justering af bidraget til et af forsyningsselskaberne. Justeringerne medfører ikke ændring i den overordnede bidragsfordeling mellem kommunen/forsyninger og de private. Det justerede forslag kan ses her: [Forslag til ny bidragsfordeling](#).

Det er fortsat administrationens samlede vurdering, at bidragsfordelingen afspejler den nytteværdi, som opnås i form af beskyttelse af forsyningsledninger, sikring af adgangsvej samt sikring af private strandlodder mod kraftigere erosion, som følge af klimaforandringerne.

Det videre forløb

1. Kommunen træffer afgørelse om fremme af kystsikringsprojektet og bidragsfordelingen (denne sag)
2. Såfremt Plan-, Klima- og Miljøudvalgets beslutter bidragsfordeling skal der tages beslutning om oprettelse af et kystbeskyttelseslag og om kommunen vil stille lånegaranti over for de private (kommende sag)
3. Kommunen meddeler tilladelse til udførelse af projektet efter Kystbeskyttelsesloven.
4. Der udarbejdes detailprojekt, hvorefter anlægsarbejdet sendes i udbud

Bevilling

Finansieringen af anlæg og drift blev behandlet på Plan-, Miljø- og Klimaudvalgets møde den [den 14-08-2018](#) og godkendt i budgetrevision 30-06-2018. Dertil kan påregnes udgifter til reetablering af den kommunalt ejede strandhave, Gl Strandvej 169, på 0,16 mio. kr. Omkostningerne hertil forventes at kunne dækkes af de allerede afsatte midler til kystsikring. Sagen har derfor ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Hvis kommunen træffer afgørelse om, at udgifterne ikke skal bidragsfordeles og kommunen dermed dækker alle de privates omkostninger (undtagen de private strandhaver), vil kommunens anlægsudgifter til kystbeskyttelsesprojektet på Gl Strandvej stige med ca. 0,7 mio. kr. og 17.500 kr. om året til drift. Derudover vil der skulle tages særskilt stilling til, om kommunen tillige skal betale ca. 0,5 mio. kr. til to ejendomme, der ligger på østsiden af vejen og nord for den hårde skråningssikring af Gl Strandvej, og dermed påvirkes af projektet, men som også har en større privat interesse i kystsikringen.

Retsgrundlag

Kystbeskyttelsesloven

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

FN's verdensmål

Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund

Gør byer, lokalsamfund og bosættelser inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige.

Mål 13: Klimaindsats

13.1 Styrke modstandskraft og tilpasningsevne til klimarelaterede risici.

Byrådets arbejdsgrundlag

Det skal være nemt og sikkert at komme frem

Bæredygtighed og miljø – vejen frem

Kompetence

Byrådet.

Kommunikation

Hvis kystbeskyttelsesprojekt for Gl Strandvej fremmes, vil de ejere af fast ejendom, der har nytte af projektet, blive orienteret om afgørelsen.

Indstilling

1. At der træffes afgørelse om fremme af ovenstående kystsikringsprojekt på Gl Strandvej mellem Nivå Havn og Sletten Havn med tilhørende bidragsfordeling efter Kystbeskyttelseslovens bestemmelser.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Anbefaler administrationens indstilling. F tager forbehold.

Bilag

Bilag 1. Forslag til kystbeskyttelse_ Gl Strandvej

Bilag 2. Forslag til ny bidragsfordeling

Bilag 3. Hvidbog til forhøring af forslag til ny bidragsfordeling

Bilag 4. Høringssvar, samlet udgave

Punkt 26: Nyt Kommissorium for Dialogforum for Vandløb

12/14304

Beslutningstema

Ændring af kommissorium for Dialogforum for Vandløb.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

I forbindelse med afholdelse af temamøde om vandløb i 2018 drøftede Plan- Miljø- og Klimaudvalget sammensætningen af medlemmer i Dialogforum for vandløb.

Udvalget bad i den forbindelse med et revideret kommissorium for Dialogforum for vandløb med henblik på, at borgere langs alle kommunes offentlige vandløb er repræsenteret på lige fod i Dialogforum.

Formålet med Dialogforum for Vandløb er at styrke dialogen mellem interessenterne på vandløbsområdet og kommunen som vandløbsmyndighed. Bl.a. drøftes emner som implementering af de statslige vandplaner, vedligeholdelse af de offentlige vandløb i kommunen, regulativrevision samt nye tiltag på vandløbsområdet. Der drøftes ikke enkeltsager i dialogforum.

Sammensætning af Dialogforum i dag

Dialogforum er i dag sammensat af:

2 fra Fredensborg Vandløbslav

1 fra Dansk Ornitologisk Forening (DOF)

1 fra Danmarks Sportsfiskerforbund (v/ Nive å's lystfiskerforening)

1 fra A/B Hørsholm Kokkedal

1 fra Danmarks Naturfredningsforening (DN)

1 fra Grundejerforening Jellerød

Fra administrationen deltager der fast 2 personer - samt ressourcepersoner ved behov. Kommunen varetager sekretariatsfunktionen, hvilket bl.a. omfatter udarbejdelse af forslag til dagsorden baseret på input fra gruppens medlemmer samt udarbejdelse af referat.

Forslag til ændring af den nuværende sammensætning af Dialogforum

Den særlige deltagelse ved A/B Hørsholm Kokkedal og Grundejerforening Jellerød skyldes historisk de tidligere udfordringer ved Usserød Å. Efter gennemførelse af omfattende klimatilpasningstiltag er de to grundejerforeninger sikret bedre end mange andre enkelte grundejere i kommunen. Det er ikke hensigten med Dialogforum, at der skal behandles enkeltsager. Det anbefales derfor, at grundejerforeningerne fremadrettet ikke længere vil være repræsenteret i Dialogforum for vandløb.

Alle bredejere, borgere og lodsejere har mulighed for at komme i dialog om vandløb og få indflydelse således:

? Bredejere kan lade sig repræsentere af Fredensborg vandløbslav, der har to pladser i Dialogforum. Kontingent, indmeldelsesprocedure osv. fremgår af lavets hjemmeside, se link i bilag.

? Borgere/lodsejere har mulighed for at deltage i det årligt afholdte offentlige vandsyn. Inden vandsynet kan man indmelde vandløbsstrækninger/projekter, som ønskes besigtiget og drøftet med kommunens vandløbsmedarbejdere. Der indkaldes til vandsyn via kommunens hjemmeside samt kommunes Facebook. Desuden orienterer vandløbslavet deres medlemmer direkte om vandsynet.

? Borgere/lodsejere har mulighed for løbende at kontakte kommunens vandløbsmedarbejdere om konkrete forslag mv.

? Referater fra møderne i Dialogforum ligger offentligt tilgængeligt på hjemmesiden.

Herudover foretages en mindre ændring af teksten i kommissoriet ved at forbedret spildevandsrensning i det åbne land i afsnittet om baggrund for dialogforum udgår, idet denne indsats er så langt, at den ikke længere vurderes relevant.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

FNs verdensmål

- 11. Bæredygtige byer og lokalsamfund
- 13. Klimaindsats
- 14. Livet i havet

Byrådets arbejdsgrundlag

- 8. Bæredygtighed og miljø – vejen frem

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

Det reviderede kommissorium præsenteres mundtligt for Dialogforum for Vandløb på mødet i foråret 2019 og offentliggøres herefter på Fredensborg Kommunes hjemmeside.

Elektroniske bilag

Gældende kommissorium: <https://www.fredensborg.dk/politik/raad-og-andre-udvalg/dialogforum-om-vandloeb>
Fredensborg Vandløbslav hjemmeside med nærmere beskrivelse af mulighed for at melde sig ind: <http://www.xn--fredensborgvandlslav-5fc.dk/>

Indstilling

1. At forslag til nyt kommissorium for Dialogforum for Vandløb vedtages.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Godkender administrationens indstilling.

Bilag

Udkast til nyt Kommissorium for dialogforum for vandløb i Fredensborg Kommune.pdf

Punkt 27: Ansøgning om landzonetilladelse, Langerødvej 20, Langerød

17/6739

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om, der skal meddeles landzonetilladelse til at ombygge den 3-længede landbrugsmæssige udlænge og indrette kontorer, kursusvirksomhed og en bolig. Det indstilles at der meddeles landzonetilladelse til den nye anvendelse og til ombygningen på vilkår om at rytterlyset fjernes.

Sagsfremstilling og økonomi

Ejerne har søgt om tilladelse til at istandsætte, ombygge og nyindrette en 3-længet overflødiggjort landbrugsbygning til kontorer, kursusvirksomhed og en ny bolig. Efter istandsættelse vil ejerne selv bebo stuehuset og anvende udlængerne.

Bygningen har et grundareal på 578 m², og et etageareal på ca. 1000 m². Ca. halvdelen af bygningen ønskes anvendt til kontor til 2 personer (konsulentvirksomhed for de 2 ejere uden ansatte) samt lejlighedsvis kursusvirksomhed for max. 12 personer (uden overnatningsmulighed for kursister) og mødefaciliteter. Den anden halvdel af bygningen skal indrettes til bolig nr. 2 med tilhørende garage, der skal udlejes.

Bygningen ønskes ombygget med en ny tagkonstruktion og en højere facadehøjde samt nye vinduer og kviste.

Der bliver etableret 12 parkeringspladser på grunden, og ejerne henviser endvidere til Lokalbanen, der har stoppested i nærheden af landsbyen.

Ejerne har oplyst, at de købte ejendommen i 2017, og at ejendommens bygninger har været i forfald siden 1970'erne, og at de ønsker at istandsætte bygningerne og genskabe den oprindelige arkitektur, de nye kviste, ovenlys og veluxvinduer skal etableres for at få tilstrækkeligt lys ind i bygningen, idet de oprindelige staldvinduer ønskes bibeholdt.

I forbindelse med stuehusets istandsættelse har Fredensborg Kommune i 2018 givet byggetilladelse til en tilbygning.

Ejendommen og området

Ejendommen er en landbrugsejendom med et grundareal på ca. 14,5 ha. Ejendommens jordtilliggende er bortforpagtet til landbrugsformål. Ifølge BBR er der 3 bygninger på ejendommen: Et stuehus, der efter tilbygning vil være på 387 m², nærværende 3-længede driftsbygning med et etageareal på ca. 1000 m², samt et udhus (roehus) på 77 m². Bygningerne er opført i 1904 og siden ombygget.

I SAVE registreringen fra 2014 har udlængen en samlet bevaringsværdi på 5 og er beskrevet som velproportioneret og autentisk, med en markant placering ud til vejen, men i meget dårlig stand.

Ejendommen ligger i landzone indenfor Langerød landsbyafgrænsning. Langerød er en lille velbevaret landsby med et slynget gadeforløb og med et gadekær omkranset af karakterfuld beplantning og bebyggelse. Landsbyens mindre huse er generelt velbevarede. P.g.a. gårdens markante beliggenhed i svinget ved gadekæret er den et vigtigt bidrag til landsbyens kulturhistoriske fortællerværdi.

Lovgrundlag

Bygningens anvendelsesændring til kursusvirksomhed og bygningsændringerne er så væsentlige i forhold til landzonebestemmelserne, at det ansøgte kræver landzonetilladelse, jf. planloves § 35, stk. 1.

I vurderingen af den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal der udøves et konkret skøn indenfor rammerne af planlægningen og foretages en vurdering og afvejning af en række forskellige hensyn. Det kan være: Planlægningsmæssige hensyn, hensyn til jordbrugserhvervet, landskabelige hensyn, naturbeskyttelsesmæssige hensyn, rekreative hensyn, miljøbeskyttelsesmæssige hensyn, trafikale hensyn, hensynet til udbuddet af servicefunktioner, kulturhistoriske hensyn, sociale eller menneskelige hensyn.

Kommuneplan 2017

Ejendommen ligger i et område med naturmæssige interesser, jf. kommuneplanens retningslinje 5.3 og inden for et område med landskabsværdier, jf. retningslinje 5.4, der betyder, at landskabet skal beskyttes og området friholdes for tekniske anlæg, byudvikling, spredt bebyggelse og råstofindvinding. Byggeri skal udformes og tilpasses til landskabets karakter.

Naboorientering og partshøring

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering til de nærmeste 9 naboejendomme og til DN Fredensborg.

Der er indsendt høringssvar fra 5 naboejendomme.

2 naboer er positive, idet de vurderer, at renoveringen og den nye anvendelse af gården vil være til gavn for landsbyen.

I indsigelserne giver 3 naboer udtryk for følgende:

1. Imod urbanisering af Langerød
2. Vurderer, at landbrugspligten tilsidesættes
3. De nye velux-vinduer placeret i østlængens tag mod vejen giver indbliksgener
4. Der kommer lysgener fra rytterlyset i øst- og vestlængen.
5. Støjgener fra bilerne til- og fra ejendommen
6. P-pladsen bør flyttes væk fra nærheden til gadekæret

Ejerne har efterfølgende sendt deres kommentarer til indsigelserne:

Ejerne oplyser, at landbrugsbygningerne ikke har været anvendt landbrugsmæssigt de sidste 25 år, og at bebyggelsen er i forfald. For økonomisk at kunne istandsætte bygningerne er det nødvendigt med en ny anvendelse. Der er begrænset udsyn fra velux-vinduerne mod gaden, idet en del af tagetagen er med dobbelthøje rum. De vurderer ikke voldsomme støjgener fra kursister eller biler, idet der max. er plads til 12 kursister, der kommer lejlighedsvist.

Administrationens vurdering

I forbindelse med sagsbehandlingen har administrationen været på besigtigelse på gården, der fremstår i meget dårlig stand. Administrationen vurderer, at en istandsætte og ibrugtagning af gården vil bidrage positivt med mere liv og med en forbedret bygningskvalitet i Langerød.

Det vurderes, at den fremtidige anvendelse er tilpasset til de erhvervsaktiviteter, der naturligt kan høre hjemme i en landsby. Det vurderes endvidere, at bygningen ombygges med respekt for den oprindelige arkitektur.

Administrationen vurderer dog, at rytterlys i tagene virker fremmed for bebyggelsens arkitektur og kulturhistorie og anbefaler derfor, at der etableres flere tagvinduer i stedet for. Det vurderes, at de ansøgte tagvinduer (velux-vinduer) ikke medfører væsentlige indbliksgener til genboerne, da Langerødvej ligger mellem denne ejendom og genboens ejendom.

Parkeringspladsen har fået en fornuftig placering i forhold til indkørslen og vil være skjult af en hæk mod gadekæret.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven
Kommuneplan 2017

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Projektet vil være med til at fremme:

Byrådets arbejdsgrundlag

4. Bygninger og byrum skaber liv
7. Oplevelser og erhverv som udviklingsmotor

FNs verdensmål

11. Bæredygtige byer og lokalsamfund
15. Livet på land

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At der meddeles landzonetilladelse til den nye anvendelse og til ombygningen på vilkår om at rytterlyset fjernes.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

At der meddeles landzonetilladelse til den nye anvendelse og til ombygningen.

Etablering af rytterlys kan tilladelse under betingelse af, at der etableres gardinautomatik som er aktiveret efter mørkets frembrud for at forhindre lysudfald.

Bilag

Situationsplan til PMK.pptx

Langerødvej 20, Sagsnr. 2017-0213 - ansøgning om landzonetilladelse - Bilag A - Sidebygninger.pdf

Billeder og tekst vedr. pkt 27 - Ansøgning om landzonetilladelse - Langerødvej 20.pdf

Punkt 28: Vedtagelse af Lokalplan L103

16/2659

Beslutningstema

Endelig vedtagelse af lokalplan L103 for boliger på Gunderødvej 46.

Sagsfremstilling og økonomi

Byrådet vedtog den 29. oktober 2018, at fremlægge forslag til Lokalplan L103, for boliger på Gunderødvej 46, i offentlig høring. Lokalplanen afgrænser sig til en enkelt kommunalt ejet matrikel: Matrikel 5q, Gunderødvej 46, i den sydligste del af Karlebo Landsby.



Baggrund og formål med lokalplanen

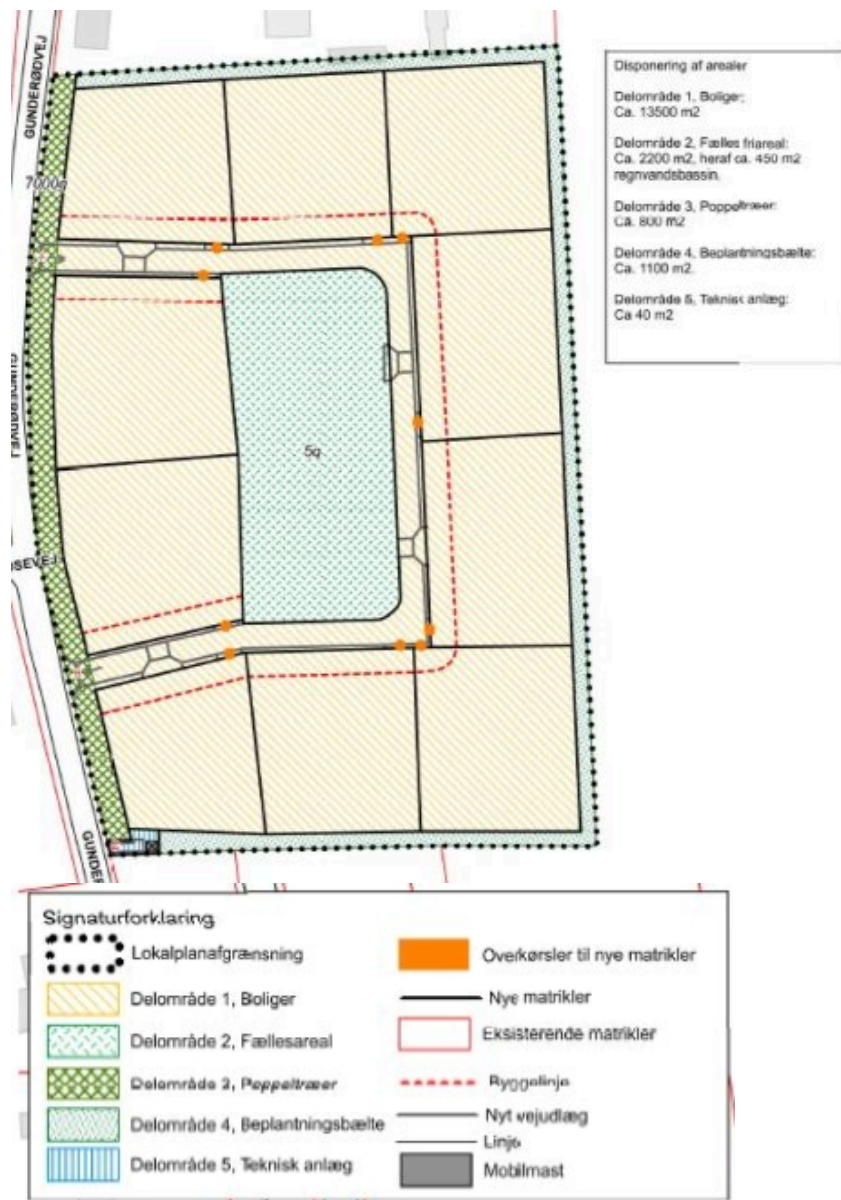
Lokalplanen muliggør opførelse af 10 fritliggende enfamiliehuse med et fælles friareal.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere et boligområde, som forholder sig til placeringen i et landsbymiljø. Lokalplanens bestemmelser sætter rammen for husenes udformning, omfang samt brugen af teglsten, men lader samtidig flere parametre være valgfrie for den enkelte køber.

Yderligere planlægges der for, mulighed for at opsætte en mobilmast inden for lokalplanens areal (delområde 5 – den kommende grundejerforenings areal). Dette muliggøres, for at kommunen kan leve op til servicemålene ang. dækning til kommunens borgere og virksomheder i alle egne af kommunen, med en moderne digital infrastruktur. Muligheden for opsætning af mobilmast har indgået i både rammer for udbud og salg samt som vilkår i den bindende salgsaftale, og dette afspejles også i den endelige salgspris Fredensborg Kommune og Lind & Risør har indgået aftale om.

Der i dag ingen aktuel ansøgning om opsætning af en mast, men syd for lokalplanområdet er et areal med dækningsudfordringer. I de kommende år skal telebranchen byde ind på master der kan afhjælpe dækning i dette område, her kan placeringen i lokalplanområdet komme i spil. Opsætning af en mast vil forudsætte at der gives landzonetilladelse hertil, i den forbindelse foretages en nabohøring. Derudover vil en evt. aftale om opsætning af mobilmast blive indgået mellem den kommende grundejerforening og et teleselskab.

Lokalplanens delområder med disponering af arealer fremgår af nedenstående kort.



Vejnavn

Plan, Miljø og Klimudvalget besluttede i 3. oktober 2018 at vejen igennem lokalplanområdet skal hedde Dysseager.

Offentlig høring

Lokalplanen har været fremlagt til offentlig høring fra den 30. oktober til den 31. december 2018. Den 27. november 2018 blev der afholdt borgermøde i Karlebo.

I høringsperioden er der indkommet 17 hørings svar.

Heraf er 4 af hørings svarene fra organisationer/virksomheder (Bane Danmark, Erhvervsstyrelsen, Agenda 21 foreningen Fredensborg samt Lind & Risør).

Derudover er der indkommet 13 hørings svar fra privatpersoner.

De toneangivende temaer i hørings svarene er:

- Kørselsretningen på den nye ensrettede vej.
- Bebyggelsesbestemmelser for bebyggelsens udseende.
- Grundstørrelser for udstykninger.
- Mobilmast.

Resumé af hørings svarene samt administrationens bemærkninger hertil fremgår af Høringsnotat (se bilag). Alle hørings svarene fremgår i deres fulde længde af bilaget: Hørings svar (se bilag).

Indstilling til ændringer i lokalplanen

Med udgangspunkt i de indkomne hørings svar indstilles følgende 5 ændringsforslag til politisk vedtagelse:

Redegørelse/§/kortbilag	Oprindelig formulering	Ny formulering
Redegørelsen ”Efter anden lovgivning”		
OBS: Dette ændringsforslag skal med, da lokalplanen i følge Erhvervstyrelsen ellers ikke er i overensstemmelse med Fingerplanen.	Manglende tekst om fingerplanen.	Tekst vedr. fingerplanen til redegørelsens afsnit ”Efter anden lovgivning”. Se den fulde tekst under høringsvar nr. 3.
§ 5.3	”Der skal etableres en overkørsel til hver boligatrikel. I alt 10 overkørsler (de 10 overkørsler i delområde 1 er markeret med prikker på kortbilag 2).”	”Der skal etableres en overkørsel til hver boligatrikel. I alt 10 overkørsler (de 10 overkørsler i delområde 1 er markeret med X på kortbilag 2). ”
§ 8.3	”I delområde 1 (se kortbilag 2), er det tilladt at terrænregulere +/- 0,5 meter på de enkelte boligparceller, i forhold til det færdigregulerede terræn ved byggemodning.”	”I delområde 1 (se kortbilag 2), er det tilladt at terrænregulere +/- 0,5 meter på de enkelte boligparceller, i forhold til det færdigregulerede terræn efter endt byggemodning.”
§ 8.4	”Inden for lokalplanens delområde 2, kan ren jord genanvendes til landskabelig bearbejdning med op til +/- 0,5 over eksisterende terræn (se kortbilag 2).”	”Inden for lokalplanens delområde 2, kan ren jord genanvendes til landskabelig bearbejdning med op til +/- 0,5 i forhold til eksisterende terræn (se kortbilag 2).”
Kortbilag 2	Kørselsretning: Ensretning fra nord mod syd – markeret med pil.	Ensretningen vendes så der køres ind ved den sydligste overkørsel og ud ved den nordligste overkørsel. Pilen på kortbilag 2 vendes.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag

4. Bygninger og byrum skaber liv

8. Bæredygtighed og miljø – vejen frem

FNs verdensmål

11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

15. Livet på land

Kompetence

Byrådet.

Kommunikation

Lokalplanen offentliggøres på kommunens hjemmeside og på Plandata.dk efter endelig vedtagelse.

Indstilling

1. At lokalplan L103 vedtages endeligt med ovenstående ændringer.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Anbefaler administrationens indstilling med følgende tilføjelser:

- at tagmateriale også vil kunne være tagpap med lister eller skifer, men ikke betontegl,
- at byggeri kan finde sted i andet materiale end tegl, hvis murværk fremstår som pudset.

Bilag

Høringsnotat.pdf

Høringssvar_L103.pdf

Lokalplanforslag L103 Høring.pdf

Punkt 29: Landzonesag, Kirkeltevej 142

18/4540

Beslutningstema

Stillingtagen til, om der skal meddeles en lovliggørende landzonetilladelse til nybyggeri samt en landzonetilladelse til ændret anvendelse til helårsbeboelse.

Udvalget skal behandle sagen igen som følge af hørings svar.

Administrationen indstiller at kommunen meddeler en landzonetilladelse til at det påbegyndte byggeri kan færdiggøres, som en genopførelse af et fritidshus, som beskrevet i dagsordenen, samt at kommunen meddeler afslag på det ansøgte om en status som helårsbolig.

Sagsfremstilling og økonomi

På ejendommen Kirkeltevej 142 har der tidligere været et fritidshus. Huset er nedrevet, og et nyt hus er under opførelse på stedet uden de fornødne tilladelser. Administrationen har meddelt et standsningspåbud til de igangværende byggearbejder.

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget behandlede sagen den 09.01.2018 og 10.04.2018. I første omgang besluttede et flertal at meddele afslag på en ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et nyt og større hus på ejendommen. I anden omgang besluttede udvalget at kommunen er principielt positiv til en lovliggørende landzonetilladelse til et ændret projekt for en ny bygning, og en landzonetilladelse til at der kan etableres helårsbeboelse på ejendommen, samt at kommunen anbefaler en dispensation fra Kirkeltedefredningen.

Fredningsnævnet har meddelt dispensation fra Kirkeltedefredningen i juni 2018.

Sagen har været i høring i august måned, og kommunen har blandt andet modtaget en udtalelse fra Erhvervsstyrelsen om sagen. Ejeren har herefter haft mulighed for at udtale sig om sagen. Hørings svarene er vedlagt som bilag.

Baggrund

Der henvises til referater fra møderne den 09.01.2018 og 10.04.2018. Det skal bemærkes, at kommunen i 2009 og 2015 meddelte landzonetilladelse til at det nu nedrevne fritidshus kunne anvendes som helårsbolig, forudsat huset ikke blev ændret.

Ved afgørelse i sagen skal kommunen forholde sig til, om kommunen ville have meddelt en landzonetilladelse, hvis ejeren rettidigt havde søgt herom. Som beskrevet i referat fra mødet 09.01.2018 må det lægges til grund, at kommunen ikke ville have meddelt landzonetilladelse til nedrivning og nybyggeri – men at kommunen på samme måde som tidligere ville have meddelt tilladelse til en ændret anvendelse til helårsbeboelse forudsat bygningen var egnet til formålet, og forudsat at der ikke skete væsentlige bygningsmæssige ændringer.

Hvis kommunen beslutter at meddele lovliggørende tilladelser skal der være væsentlige forhold som taler herfor. Der skal også være væsentlige forhold som taler for fysisk lovliggørelse (nedrivning). Sagen indeholder ikke et enkelt eller åbenlyst svar på disse forhold. Sagen kompliceres yderligere af, at ejendommen er beliggende i transportkorridoren.

Hensyn til ejerens forhold

Der er ikke umiddelbart forhold omkring ejeren, som i sig selv taler for at meddele den ansøgte tilladelse. Ejeren har ikke handlet i god tro, og har erkendt dette. Ejeren havde forinden modtaget vejledning om reglerne, og det er en alvorlig overtrædelse af lovens formål at undlade at søge om tilladelse for at opnå fordele ved en efterfølgende lovliggørelse.

Ifølge vejledningen til transportkorridoren kan det i sjældne tilfælde forekomme, at forbuddet mod byggeri er så indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom, at kommunen alligevel kan meddele en landzonetilladelse. Kommunen skal konkret forholde sig til, om der i denne sag er sådanne individuelle og sjældne forhold.

Hensyn til naboer og omgivelser

De naboer som har indsendt hørings svar er positive til det ansøgte, og det ansøgte vurderes at have en acceptabel påvirkning på omgivelserne (fx visuelt og aktivitetsmæssigt).

Hensyn til landskab, natur, mv.

Fredningsnævnets dispensation kan tillægges stor betydning med hensyn til de landskabelige forhold. De naturmæssige påvirkninger er små. Samlet set har det ansøgte derfor en acceptabel påvirkning på landskabet mv.

Hensyn til planlægningsmæssige forhold

Det kan tillægges betydning, at der generelt er gode grunde til at tillade helårsbeboelse. Ejeren kunne lovligt have vedligeholdt og renoveret det gamle hus uden væsentlige ydre bygningsmæssige ændringer. I så tilfælde kunne bygningen fremstå nogenlunde i samme omfang og tilstand som et nyt hus, og forudsætningerne ville være til stede for kommunens tidligere afgørelser om tilladelse til ændret anvendelse til helårshus.

Hensynet til transportkorridoren betyder dog, at kommunen ikke har mulighed for at meddele den ansøgte landzonetilladelse til nybyggeri, med mindre der er tale om et sjældent tilfælde hvor forbuddet mod byggeri er alt for indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom.

Kommunen har i 2014 meddelt afslag til nyt helårshus i en sammenlignelig sag.

Administrationens vurdering af en tilladelse til færdiggørelse af et nyt hus + helårsbeboelse. Løsningen vil være for vidtgående i forhold til de hensyn som Transportkorridoren søger at varetage, eftersom en sådan tilladelse indebærer at der etableres 'ny permanent bebyggelse'. Etablering af en ny bygning til helårsbeboelse skal anses som en sådan ny permanent bebyggelse. Administrationen vurderer ikke, at der er tale om et individuelt og sjældent tilfælde, hvor forbuddet mod byggeri er indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom. Dette bl.a. fordi kommunen har behandlet lignende sager, og fordi problemstillingen om ændret anvendelse af en fritidsbolig til helårsbolig i Transportkorridoren må anses som et generelt principielt spørgsmål. De individuelle forhold taler heller ikke for at meddele tilladelsen.

Administrationens vurdering af en tilladelse til færdiggørelse af bygningen til fritidshus.

Der er tale om en løsning som er acceptabel i forhold til de mange hensyn som kommunen skal inddrage i vurderingen. En sådan tilladelse vil ikke ændre væsentligt på forholdene i relation til de hensyn som Transportkorridoren søger at varetage, og vil ikke ændre væsentligt på forholdene for omgivelser, naboer, landskab, mv. En sådan tilladelse vil heller ikke være indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom, eftersom den giver ejeren mulighed for at udnytte den på samme måde som tidligere.

En tilladelse til genopførelse af fritidshuset vil ikke være indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom. Bygningen er beliggende i landzonen og det er derfor det muligt at benytte det som fritidsbolig med overnatning hele året. Planlovens forbud mod overnatning i perioden fra 1. november til udgangen af februar gælder kun boliger i sommerhusområder.

Kommunen har tidligere meddelt landzonetilladelse (på vilkår) til en ændret anvendelse af et uændret fritidshus, så det kunne anvendes til helårsbeboelse jf. kommunens tidligere afgørelser i 2009 og 2015. Det kan synes inkonsekvent at administrationen nu vurderer, at kommunen ikke længere har mulighed for at tillade helårsbeboelse. Administrationen pointerer derfor, at det fortsat vurderes at være i kommunens generelle interesse at der etableres helårsbeboelse. Administrationen vurderer dog, at ejeren, ved at handle som han har gjort, har bragt sig selv og kommunen i en situation som forhindrer denne løsning.

Kommunen vil i fremtiden have mulighed for at træffe en ny afgørelse om ændret anvendelse af bygningen fra fritidsbolig til helårsbeboelse, hvis forholdene omkring transportkorridoren ændres væsentligt (fx afgrænsning af transportkorridorens geografiske omfang eller ændringer i mulighederne for at anvende ejendomme i arealet).

Yderligere sagsbehandling siden 06-11-2018

Udvalget udsatte sagen på mødet den 06-11-2018, så kommunen kunne forholde sig til et brev fra ejer af ejendommen og hans advokat. Administrationen har efterfølgende skrevet til ejeren, og har afholdt et møde med ham om sagen. Se bilag.

Administrationen kan oplyse, at mødet med ejeren havde fokus på det forhold, at det er muligt, at der kan være sjældne tilfælde, hvor ganske særlige omstændigheder kan begrunde en tilladelse på trods af transportkorridoren. Ejeren kan ikke oplyse, at der skulle være tale om sådanne sjældne/særlige forhold som kunne begrunde en tilladelse til helårsbeboelse, men har henvist til generelle forhold. Administrationen kan heller ikke se, at der er tale om et sådant sjældent tilfælde, og administrationen vurderer derfor at kommunen er forhindret i at meddele en landzonetilladelse til helårsbeboelse.

Sagsbehandling siden den 8. januar 2019

Udvalget udsatte sagen på mødet den 8. januar 2019.

Ejeren har efterfølgende frafaldet sit ønske om helårsbeboelse (indstillingens pkt. 2).

Administrationen kan i øvrigt oplyse, at reglerne om folkeregistreret betyder, at borgerne skal være registreret på det sted, hvor en person regelmæssigt sover, når denne ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, og hvor denne har sine ejendele. Det har ikke betydning for sagen om stedet er en fritidsbolig eller en helårsbolig.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser.
Fingerplanens bestemmelser om Transportkorridoren.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

Afgørelse om landzonetilladelse skal offentliggøres. Kopi af afgørelsen om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen sendes til dem, der indsendte bemærkninger til sagen (herunder Erhvervsministeriet).

Indstilling

1. At kommunen meddeler en landzonetilladelse til genopførelse af et fritidshus, som beskrevet i dagsordenen.
2. At kommunen meddeler afslag på det ansøgte om en status som helårsbolig.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 06-11-2018

Sagen udsat.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-01-2019

Sagen udsættes.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Godkender administrationens indstilling, idet man bemærker at ansøgning om status som helårsbolig er frafaldet.

Bilag

Høringssvar

Fra Bredvig til PMK samt administrationens svar

Notat Kirkeltevej 142 omdelt ved foretræde, 08.01.19.pdf

Punkt 30: Crossfit-center i Humlebæk

18/29600

Beslutningstema

Ergin Özer ønsker sag om crossfit-center i Humlebæk optaget på dagsordenen.

Sagsfremstilling og økonomi

Jeg har modtaget en henvendelse fra lejer/udlejer [Bakkegårdsvej 313A](#), Matr. nr. 2ai Øverste Torp By, Humlebæk omkring en ansøgning til dispensation fra Lokalplan til Crossfit-center (Sagsnr. [18/2960003-12-2018](#).) Fredensborg Kommune har truffet afgørelse om afslag til ansøgning om dispensation fra Lokalplan H16 til etablering af Crossfit-center. Hvilket de ikke kan forstå og har bedt om hjælp.

Jeg har fået oplyst at udøvelse af Crossfit har et højt støjniveau sammenlignet med et normalt fitnesscenter, og derfor vil være forstyrrende i bolig og bymidte områder og derfor anses erhvervsområde at være optimal i forhold til et Crossfit-center. Dog har ansøgeren fået afslag med begrundelse ” at erhvervsområdet Bakkegårdsvej ikke er bynært beliggende. Begrundelsen for at placere fitnesscentre og lignende servicefunktioner i en bymæssig sammenhæng i eller nær bymidterne er, at sådanne funktioner kan bidrage til at understøtte handel, byliv og tryghed i bymidter og bycentre.” Ansøger oplyser faktisk at denne form center vil være støjende og skal derfor ikke ligge i bolig eller bymidte. Yderligere at der tidligere har været anlagt fitnesscenter på det aktuelle adresse samt at der i dag findes Frisør salon i et af nabo bygninger, så der er andet end traditionelt erhverv i området.

Jeg har selv været ude i området og set på forholdene og med den ekstra information om at der tidligere har været fitnesscenter på adressen så forstår jeg ikke at de for afslag.

Udvalget har også tidligere besluttet at ”Fitnesscentre og lignende servicefunktioner kan placeres i et erhvervsområde, hvis der er tale om et bynært beliggende område og hvis der er tale om en tiloversbleven kontorbygning eller lignende som ved beskedne ombygninger kan indrettes til formålet.”

Derfor vil jeg gerne have at denne ansøgning til udvalgsbehandling i førstkommende møde.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

Ergin Özer (A) indstiller:

1. At sagen drøftes.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Udvalget ser positivt på en placering på den pågældende adresse, og ønsker en sag fremlagt til behandling på næste møde. Erhvervsrådet anmodes om en udtalelse.

Bilag

Notat Crossfit-center.PDF

Punkt 31: Karlebo Landsby

19/5041

Beslutningstema

Stillingtagen til proces mv. for borgermøde i Karlebo.

Sagsfremstilling og økonomi

Udviklingsmulighederne for Karlebo Landsby drøftes løbende med lokalsamfundet, senest i forbindelse med processen omkring ny lokalplan for boliger på Gunderødvej i 2018.

På et møde Plan, Miljø og Klimaudvalget i april/maj 2019 fremlægges et forslag til beslutning for hvordan der kan afvikles et borgermøde inden sommeren omkring udviklingsmulighederne for Karlebo Landsby.

Der vil i oplægget til udvalget blive beskrevet hvordan der kan arbejdes med et format for afviklingen af borgermødet, der sikrer at rammerne for planlægningen i Karlebo (Fingerplan 2019, Landzoneregler mv) indgår og at borgerne får lejlighed for at fortælle udvalget og administrationen mere om deres ønsker for fremtiden.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag

4. Bygninger og byrum skaber liv

FNs verdensmål

11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

15. Livet på land

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At udvalget forelægges en sag april/maj 2019 om afvikling af borgermøde i juni 2019 om Karlebo Landsby's udviklingsmuligheder.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Godkender administrationens indstilling.

Punkt 32: Studierejse 26.-29. marts 2019

19/643

Beslutningstema

Godkendelse af program for studierejse for Plan-, Miljø- og Klimaudvalget i 2019.

Sagsfremstilling og økonomi

Administrationen har på baggrund af aktuelle arbejdstemaer fået udarbejdet program for en kommende studierejse til Hamburg i marts 2019. Programmet eftersendes. Studierejsens sigte er at give udvalget inspiration og viden til udvalgets arbejds- og ansvarsområde i byrådsperioden, og konkret er det især på overordnede temaer inden for byudvikling og klima turen sigter.

Hamburg rummer Europas største byudviklingsprojekter, herunder Hafencity, der – uanset skal – rummer vigtige pejlinger, hvor byudvikling kombineres på klimetilpasning og -sikring. I programmet er der planlagt besøg i Wilhelmsburg tæt på centrum og i et område præget af havnefunktioner og arbejderbydele – alt med bæredygtigt fokus.

I partnerskab med kommunen har Hamburgs orsyningsvirksomhed dannet organisationen RISA, der arbejder med at udvikle "Vandprojekter For fremtiden". Der er lagt en ambitiøs plan frem til 2030 og en del af de forsøgs- og pilotprojekter der indgår i denne, er færdige og til at studere.

Hamburg har i mange år arbejdet med at øge boligudbuddet i de centrumnære områder, som bl.a. i Hafencity og Wilhelmsburg, men er nu begyndt at planlægge for større udviklingsområder i byens udkanter. Et eksempel er den helt nye bydel i Oberbillwerder, syd-øst for byen. Her planlægges pt over det nærmeste tiår at bygge mere end 7.000 nye boliger på bar mark (med bl.a. de danske arkitekter fra ADEPT).

Studieturen gennemføres med møder med lokalpolitikere og ansatte i kommunen, samt nøglepersoner i forhold til planlægning og arbejdet med bæredygtighed og frivillighed.

Studieturens faglige tilrettelægger er arkitekt Paul Børling.

Økonomi

Studierejsen følger byrådets retningslinjer.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

Der vil blive udarbejdet en rapport med særlige pointer og konklusioner fra studierejsen.

Indstilling

1. At program godkendes.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Godkender administrationens indstilling.

Bilag

Program - første udkast.pdf

Punkt 33: Orientering om status for Usserød Å Samarbejdet

19/2273

Beslutningstema

Status for Usserød Å samarbejdet. Kort historik og resultater af samarbejdet.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Store nedbørshændelser i 2007 og 2010 fik Usserød Å til at gå over sine breder og oversvømme flere huse i både Hørsholm og Fredensborg Kommune.

På baggrund af disse hændelser vedtog de tre kommuner Rudersdal, Hørsholm og Fredensborg i marts 2011 en fælles miljø- og klimatilpasnings strategi for Usserød Å. Denne strategi medførte, at de tre kommuner og deres forsyningsselskaber gik sammen om et projekt, der skulle klimatilpasse åen. Projektet gik i korthed ud på, at begrænse risikoen for oversvømmelser langs åen uden at ødelægge åens rekreative og naturmæssige værdier.

Usserød Å er ca. 8 km lang. Den har sit udspring i Sjælsø og løber herfra videre gennem Rudersdal, Hørsholm og Fredensborg og munder ud i Nivåen. Undervejs løber den gennem naturområder og områder med bebyggelse og boliger tæt på bredden. Se oversigtskort i bilag 1.

Projektet blev i opstartsfasen støttet af EU's LIFE-program i en fireårig periode. I januar 2016 blev projektet afsluttet og samarbejdet mellem de tre kommuner og to forsyningsselskaber omkring Usserød Å er gjort permanent.

Projektet

Udover at danne en formel samarbejdsstruktur på tværs af organisationerne har projektet indeholdt en række fysiske og tekniske indsatser. De væsentligste beskrives kort herunder:

- Dobbelt profil og dige i Kokkedal.
Sikrer en større kapacitet i vandløbet ved store nedbørsmængder.
- Fælles computermodel af hele Usserød Å vandløbssystemet.
Kan være med til at identificere de mest effektive tiltag i mod oversvømmelser. Mulighed for at regne på scenarier for oversvømmelser.
- Fælles online måle- og varslingsystem.
Giver mulighed for at overvåge vandstand og flow. Sender automatisk varsel, når vandstanden nærmer sig et kritisk niveau. Data er tilgængelige offentligt, så interesserede kan følge med på hjemmesiden.
- Fælles beredskabsplan for både oversvømmelse og forureningshændelser.
Skal sikre en koordineret indsats på tværs af kommunegrænser, så skadernes omfang minimeres mest muligt.
- Ny regulerende sluse ved Mortenstrupvej i Hørsholm.
Sikrer en ekstra kapacitet ved store nedbørshændelser ved at lede vandet ind på en eng.
- Fælles slusestyringsstrategi for Sjælsø Sluse.
Giver mulighed for at afbryde tilløbet til åen, og bruge den store kapacitet til at opbevare vandet i Sjælsø. Når der ikke er varsel om skybrud eller tegn på oversvømmelsesrisiko, styres slusen efter at søens optimale økologiske tilstand opholdes.

Resultater

Ved hjælp af den hydrauliske model har NIRAS lavet beregninger, der viser hvordan regnhændelsen i 2010 så ud, samt omfanget af oversvømmelser ved en lignende omgang nedbør med de tiltag, der er lavet siden da. Ligeledes er der lavet beregninger for en såkaldt 100 årshændelser med og uden tiltag. Beregningerne er lavet for fem steder langs åen.

Beregningerne viser, at tiltagene har haft en stor effekt på oversvømmelsesrisikoen og beskytter i vidt omfang bygninger i forhold hændelsen i 2010. Ved en 100 års hændelse er der nu kun en begrænset risiko for oversvømmelser af bygninger ved Parallelvej. Dette ser dog ud til også at skyldes vand der kommer bagfra og ikke kun fra åen. Der kan også forekomme oversvømmelser ved Stampedammen i Hørsholm Kommune, som dog er væsentligt reducerede i forhold til 2010. Pga. den fælles beredskabsplan samt mulighed for kommunikation til udsatte borgere er det i vidt omfang nu muligt at imødekomme denne risiko. De andre steder langs åen vil oversvømmelser udelukkende være på terræn eller være helt undgået. Oversvømmelseskort for de fem udvalgte steder kan ses på side 6-20 i bilag 2.

Der har været stor interesse fra både ind- og udland. Usserød Å projektet er blevet optaget i Klima100 publikationen, er blevet præsenteret på flere konferencer og har haft besøg af delegationer fra blandt andet Polen, Bulgarien og Kina.

Senere i 2019 kommer der besøg fra Ungarn.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

6. Rent vand og sanitet

13. Klimaindsats

Bæredygtighed og Miljø

Kompetence

Plan- Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

På hjemmesiden www.usseroed-aa.dk kan man se nyheder, finde en håndbog til inspiration ved lignende samarbejder, samt følge vandstanden i åen.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Orientering tages til efterretning, idet man bemærker det gode samarbejde mellem kommuner, forsyningselskaber og øvrige parter.

Bilag

Bilag 1 Oversigtskort Usserød Å.pdf

Bilag 2 Notat_Resultater_fra_modelleringen.pdf

Punkt 34: Orientering per 05. februar 2019

17/28298

Sagsfremstilling og økonomi

TEKNIK & MILJØ '19 afholdes den 25. og 26. april i Fredericia, men der afholdes budgetseminar den 26. april.

Erhvervsministeren svarer Fredensborg Kommune:

Borgmesteren rettede i november 2018 henvendelse til erhvervsministeren med opfordring til imødekommende behandling af mulighederne for at give Superbrugsen i Fredensborg de ønskede udvidelsesmuligheder som kommunen gerne vil lokalplanlægge for. Ministerens svar vedlægges som bilag.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Orientering tages til efterretning.

Bilag

Svar til borgmester Thomas Lykke fra erhvervsministeren.pdf

Punkt 35: Sager på vej per 05. februar 2019

17/28298

Beslutningstema

Udvalget orienteres om sager der er planlagt til behandling.

Sagsfremstilling og økonomi

Listen over sager på vej er et planlægningsredskab for kommende møder.

Sager opført på listen kan flytte dato, nye sager kan komme til, og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

Marts

- Screening for mulige placeringer af ny skydebane

Skydebanens Bestyrelse har fået forlænget frist til at komme med bemærkninger og sagen kan derfor tidligst fremlægges ved i marts.

- Prøvelyst Teglværk

Administrationen afventer materiale fra ejer. Hvorvidt sagen kan behandles i marts afhænger af hvorvidt materiale modtages fra ejer.

- Rammer for ny Bæredygtigheds og Miljøpolitik
- Lyngebækgårdsallé 3
- Lokalplanforslag til Hasselhøj – 4 boliger
- Praksis ved behandling af sager om bevaringsværdigt byggeri med SAVE værdi 1-4.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019

Orientering tages til efterretning. Udvalget ønsker tilføjet en status for byudviklingsprojekterne.