

REFERAT Plan-, Miljø- og Klimaudvalget 2014-2017 d. 07-03-2017

Mødedato Tirsdag d. 07. marts 2017 kl. 17:00

Mødested Lilletrommen

Mødedeltagere Lars Simonsen (B), Carsten Nielsen (A), Rasmus Østrup Møller
(A), Lars Søndergaard (V), Ulla Hardy-Hansen (C), Hanne Berg
(F), Flemming Rømer (O), Ergin Øzer (A), Thomas Bak (V)

Indholdsfortegnelse

Træffetid.....	3
Godkendelse af dagsordenen.....	4
Udmøntning af lånefinansierede energiinvesteringer i 2017.....	5
Endelig godkendelse af handleplan for Natura 2000 område nr. 133 Gribskov, Esrum Sø og Snævre	7
Forslag til ny Vandforsyningsplan 2017.....	9
Nationalpark Kongernes Nordsjælland efter seneste udvidelse.....	11
Principper for rollefordeling mellem Fredensborg Forsyning og Fredensborg Kommune ved ekspro	13
Beplantningsstrategi for Nivå.....	14
Endelig vedtagelse af Strategisk helhedsplan for Fredensborg bymidte - Den grønne slotsby.....	17
Rækkefølgebestemmelser i Kommuneplan 2017.....	23
Nye byudviklingsområder i Kommuneplan 2017.....	27
Ny anvendelse på Kokkedal Industripark 3 - 7.....	31
Landzonesag hestepension Langstrupvej 9.....	34
Landzoneansøgning til ridehal på Endrupvej 74.....	36
Kong Christians Alle 7, Fredensborg. Dispensation.....	38
Orientering om Flextur.....	40
Orientering om sanktionsmuligheder i lovliggørelsessager.....	42
Orientering om Vej og Trafik indsatser og resultater 2016.....	44
Orientering om dumpning af gifttønder fra Lars Foss Kemi.....	45
Sager på vej per 7. marts 2017.....	47
Orientering.....	48

Punkt 42: Træffetid

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Brian Schou, K3 Ejendomme havde foretræde i sag nr. 53. ”Ny anvendelse på Kokkedal Industripark 3 – 7”.

Punkt 43: Godkendelse af dagsordenen

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Dagsordenen blev godkendt, idet dog sag 52 behandles før sag 51.

Punkt 44: Udmøntning af lånefinansierede energiinvesteringer i 2017

16/35341

Beslutningstema

Godkende udmøntning af lånefinansierede energiinvesteringer i 2017 i kommunens bygninger.

Sagsfremstilling og økonomi

De politiske målsætninger, grundlaget for de i budgetforlig 2013-17 afsatte energimidler, samt styringsmodel for energiinvesteringer og rentabilitetskrav til energiprojekter fremgår af foregående sag om ”Status på lånefinansierede energiinvesteringer 2016”.

Principper for energiindsatsen i 2017

Baseret på screening af bygningerne og en faglig prioritering, foreslås det at låne for op til 14 mio. kr. til investering i energibesparelser i 2017.

Heraf er de 8,4 mio. kr. allerede budgetlagt.

Nedenstående tabel viser de seneste års lånoptag, samt den bevilgede såkaldte ”kickstart”, som løbende understøtter investeringerne, frem til energibesparelser fra hver enkelt investering får fuld effekt. Styringsmodellen er baseret på og beregnet således, at kickstarten løbende understøtter modellen hvert enkelt budgetår.

Tabel 1: energiinvesteringer 2013-2017

Mio. kr.	2013	2014	2015	2016	2017	I alt
Lånefinansierede energiinvesteringer – frigivet pr. år	15	22,9	7,6	5,0	14,0	64,5
Bevilget ”kickstart”	1,3	2,8	3,4	4,3	4,2	16,0

Den faglige prioritering vil fortsat tage udgangspunkt i et solidt analysegrundlag og de principper, som Plan- og klimaudvalget vedtog den 11. maj 2011:

- Fremme totaløkonomisk værdi gennem rentable projekter
- Understøtte og ligge udover alm. drift og vedligehold
- Fremme helhedsorienteret drift og innovative løsninger
- Demonstrere gode eksempler til efterfølgelse.

Investeringerne baseres på et solidt analysegrundlag:

- EMO-mærkning som lovpligtigt af bygninger over 60 m²
- Energinøgletalsanalyse og egen gennemgang af bygninger
- Opskalering af pilotprojekter ud fra evaluering af disse.

For at fremme totaløkonomisk værdi, helhedsorienteret drift og innovative løsninger, er det afgørende med et bredt blik på, hvad der gør en energi investering rentabel og fordelagtig for kommunen.

Ud over rentabiliteten (se bilag 2) er en lang række faktorer afgørende for, hvordan en energiinvestering er økonomisk fordelagtig. Totaløkonomien i en bygning viser, at energiinvesteringer også oftest giver driftsbesparelser, bedre indeklima, bedre indlæring og mindre sygefravær, større bygningsværdi, værdi for brugerne og færre omkostninger til bygnings vedligehold. De samfundsmæssige fordele ved at konvertere til grøn energi er heller ikke afspejlet i rentabilitetsfaktoren R.

Som det fremgår af status i forrige sag, er energirenoveringen af kommunens bygninger kommet langt. Men der kan stadig findes rentable energiprojekter i kommunens bygninger. Dog er de lavt hængende frugter ved at være høstet ude i kommunens bygninger. Og kommunens skoler er tæt på at være energirenoveret, så langt man kan komme indenfor rentabilitetskravet på 1,33.

Fremover forventes energiprojekterne at være mindre og ofte mere komplekse, og derfor forventeligt med samme tidsforbrug som større projekter. Investerings- og besparelseskadencen i de kommende år forventes derfor at være lavere – med den samme mandskabsmæssige ressourceindsats.

Samtidig er indsatsen ved at være velkonsolideret. For fortsat at skabe rentable energiprojekter, er der behov for endnu større synergi mellem energiprojekter og andre anlægsprojekter i bygningerne. Investerings kadencen bliver nu mere afhængig af omfanget og karakteren af vedligehold og anlæg, og tættere synergi vil gøre det lettere at finde rentable projekter.

Synergien skal opnås i balance med at energiindsatsen fortsat prioriteres ift. øvrig drift, for at de politiske mål nås og således at energi investeringerne skaber de nødvendige besparelser.

Energi investeringerne er på den måde med til at sikre, at kommunens bygningsmasse i højere grad kan holde en vis standard. Det kræver dog, at de rigtige projekter gennemføres. Det kan ske ved at se bygningen i en helhed og nå hele vejen rundt i bygningen, fremfor at lave flere små projekter eller skifte lys eller lave ventilation på kun halvdelen af skolen.

Energi projekterne i 2017 er fordelt på et bredt udvalg af fagområder. Der er bygninger som konverteres til varmepumper og træpillefyr. Der er klimaskærmsprojekter med udskiftning af vinduer og efterisolering af lofter og facader. Der er belvsningsanlæg der udskiftes til LED og der er ventilations- og automatikprojekter.

Projekterne igangsættes herefter i overensstemmelse med de beskrevne rammer og rentabilitetskrav. Det skal bemærkes, at projektet ”Nivå Havn – Fælles varmeforsyning” afventer helhedsplanen jf. sagsnr 16/22053 dagsorden punkt Nr 21 – ”Anvendelse af Dykkerhuset, Nivå Havn” behandlet d. 7. februar 2017.

EU´s ELENA-ordning

EU projektet CEICAD (Common Energy Investment in the Capital of Denmark) hvor Fredensborg kommune siden 2013 har deltaget sammen med 9 andre kommuner blev afsluttet pr. 30. november 2016.

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget vil blive orienteret omkring de opnåede resultater mv. af CEICAD samarbejdet på PMK mødet i april 2017.

Bevilling

Da de bevillingsmæssige konsekvenser håndteres ved budgetrevisionen pr. 30. april 2017, har nærværende punkt ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Lånebekendtgørelsen.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At der lånes og investeres op til 14 millioner kr. i 2017 i energiprojekter ud fra en faglig prioritering indenfor de beskrevne modeller, principper og rammer.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Den administrative indstilling godkendt. Der udsendes et notat om projekternes tilbagebetalingstid. Udvalget anmoder Økonomiudvalget om at vurdere behovet for låneoptag, henset til kommunekassens størrelse.

Bilag

16/35341 - Bilag - Udmøntning af lånefinansierede energiinvesteringer i 2017 - Bilag 1 Projekter.pdf

Rentabilitet - Bilag 2 - Rentabilitet.pdf

Punkt 45: Endelig godkendelse af handleplan for Natura 2000 område nr. 133 Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov

16/18564

Beslutningstema

Endelig godkendelse af handleplan for Natura 2000 område nr. 133 Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov efter offentlig høring.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Staten har på baggrund af EU's habitatdirektiv udpeget en række Natura 2000 områder i Danmark, som indeholder større værdifulde naturområder.

Det er målet med udpegningen af Natura 2000 områderne at stoppe den nationale tilbagegang af naturtyper og de tilhørende plante- og dyrearter indenfor Natura 2000 områderne.

For at nå målet er staten forpligtet til at udarbejde naturplaner og plejeplaner, og kommunerne i hvert Natura 2000 område er forpligtede til at udarbejde naturhandleplaner for områderne. Der udarbejdes Natura 2000 planer for tre planperioder; 1. planperiode 2009-15, 2. planperiode 2016-21 og 3. planperiode 2022-27.

Naturhandleplanerne skal sikre pleje af de privatejede, lys-åbne naturarealer indenfor Natura 2000 områderne, mens de statslige plejeplaner skal sikre pleje af de statsejede, fredskovspligtige arealer. Et resume af den statslige plejeplan kan ses som bilag 1 i den kommunale handleplan.

Staten offentliggjorde naturplanerne for anden planperiode den 20. april 2016. Naturplanerne indeholder et indsatsprogram med bindende retningslinjer, som kommunernes naturhandleplaner og de statslige plejeplaner skal opfylde.

I henhold til miljømålsloven skal kommunerne vedtage et forslag til handleplan senest 6 måneder efter offentliggørelse af Natura 2000 planen, dvs. oktober 2016. Forslaget til naturhandleplanen blev vedtaget af Byrådet den 26. september 2016.

Senest 1 år efter offentliggørelsen af Natura 2000 planen skal den endelige handleplan vedtages af Byrådet, dvs. senest d. 20. april 2017.

Natura 2000 i Fredensborg Kommune

Fredensborg Kommune er berørt af ét Natura 2000 område, *Natura 2000 område nr. 133 for Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov*, som omfatter to mindre arealer langs med Esrum Søes østside (se bilag 1). Natura 2000 området omfatter også mindre arealer i hhv. Helsingør, Hillerød og Gribskov kommuner samt de store statsejede, fredskovspligtige arealer.

Naturhandleplanen for området er udarbejdet i samarbejde med Gribskov, Helsingør, Hillerød kommuner i dialog med Naturstyrelsen Nordsjælland.

I Fredensborg Kommune drejer den konkrete plejeindsats sig om rydning af uønsket opvækst af træer og buske og iværksættelse af høslæt eller græsning på ca. 0,1 ha engareal. Indsatsen berører kun én ejer.

Plejetiltagene skal indfries ved, at den berørte lodsejer søger penge fra de målrettede støtteordninger under Landdistriktsprogrammet via NaturErhvervstyrelsen.

Høring og høringssvar

Forslaget til naturhandleplanen har været i offentlig høring fra den 20. oktober til den 15. december 2016. Forslag til naturhandleplanen blev sendt i høring til den berørte lodsejer samt til interesseorganisationer.

Der er indkommet høringssvar fra 2 organisationer og 2 myndigheder. Der er ikke indkommet høringssvar fra lodsejeren. Gribskov, Helsingør, Hillerød og Fredensborg kommuner har koordineret behandlingen af høringssvarene og kommunerne har udarbejdet en fælles hvidbog (bilag 2).

Høringssvarene har givet anledning til få ændringer i handleplanen. Disse er opsummeret nedenstående og kan ses i detaljer i tabel 2 – 5 i hvidbogen.

- På baggrund af Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning, SVANA, Midtjyllands (nu Miljøstyrelsen) høringssvar er myndighedsfordelingen mellem de offentlige myndigheder blevet præciseret, henvisning til en bekendtgørelse er blevet opdateret og der er indsat en henvisning til Naturstyrelsen Nordsjællands indsatser.
- På baggrund af Naturstyrelsen Nordsjælland og Hovedkontors høringssvar tilføjes der en tabel 6 i Natura 2000 handleplanen, som udspecificerer hvordan indsatserne er fordelt mellem kommunerne. Derudover indsættes en reference til Naturstyrelsens plejeplaner.

Administrationen i de fire kommuner har vurderet, at ændringerne i handleplanen er af underordnet betydning, og at handleplanen ikke skal i fornyet høring. Den endelige handleplan er vedhæftet som bilag 3.

Efter endelig godkendelse skal naturhandleplanen offentliggøres med en 4 ugers klagefrist, hvor tilvejebringelse og indhold kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 1251 af 29. september 2016 om miljømål m.v. for vandforekomster og internationale naturbeskyttelsesområder.

Bekendtgørelse nr. 944 af 27. juni 2016 om kommunalbestyrelsens Natura 2000 handleplaner.

Kompetence

Byrådet.

Indstilling

1. At den endelige Natura 2000 handleplan 2016-21 for Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov godkendes med ovenstående rettelser og offentliggøres med 4 ugers klagefrist.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Den administrative indstilling anbefales.

Bilag

Bilag 1. Kort over Natura 2000 område i Fredensborg kommune.pdf

Bilag 2. Hvidbog - Forslag til Natura 2000 handleplan. Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov.pdf

Bilag 3. Natura 2000 handleplan 2016-2021. Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov.pdf

Punkt 46: Forslag til ny Vandforsyningsplan 2017

16/20838

Beslutningstema

Godkendelse af forslag til ny vandforsyningsplan inden udsendelse i 8 ugers høring.

Sagsfremstilling og økonomi

Fredensborg Kommunes Vandforsyningsplan 2009-2016 er udløbet, hvorfor administrationen har udarbejdet en ny Vandforsyningsplan i samarbejde med vandværkerne og Grundvandsrådet i Fredensborg Kommune.

Indhold af vandforsyningsplaner

Vandforsyningsplanen sammenfatter viden om vandforsyningsområdet og sikrer grundlaget for den fremtidige vandforsyning i kommunen med henblik på at sikre en god, tilstrækkelig og stabil vandforsyning til alle i kommunen.

Vandforsyningsplanen omfatter primært de forsyningstekniske dele af vandforsyningsområdet, og skal bl.a. indeholde:

- Angivelse og lokalisering af de forventede behov for vand i kommunen fordelt på forskellige forbrugergrupper
- Angivelse af nuværende beliggenhed og kapacitet af almene vandforsyninger med tilhørende anlæg og ledningsnet
- Forsyningsområder fordelt på almene, ikke-almene og private vandforsyninger
- Angivelse af den fremtidige vandforsyningsstruktur.

Udover et administrationsgrundlag for kommunen er vandforsyningsplanen et planlægningsgrundlag for vandforsyningerne samt borgernes mulighed for at få indblik i kommunens vandforsyning.

Forslag til ny vandforsyningsplan

I Forslag til Vandforsyningsplan 2017 videreføres en stor del af indholdet fra den tidligere vandforsyningsplan. Det skyldes, at der ikke er sket større ændringer af forsyningsområder og vandforsyningsstrukturen siden den sidste plan blev vedtaget.

Det overordnede mål for vandforsyningen i kommunen er fortsat, at der skal være godt og tilstrækkeligt drikkevand til alle borgere baseret på en robust og stabil vandforsyning. Drikkevandet skal produceres med mindst mulig miljømæssig påvirkning af omgivelserne og til en rimelig pris.

For at opnå målet er der i planen angivet delmål og retningslinjer for grundvandsressourcen, vandforbrug, vandkvalitet, forsyningssikkerhed og natur, energi og klima. Disse er i vid udstrækning en videreførelse og præcisering af retningslinjerne fra den gamle plan.

Planen er endvidere opdateret i forhold til data indhentet ved kommunens tilsyn på de almene vandforsyningsanlæg i foråret 2016 samt øvrige data fra 2015 og 2016. Desuden er ny lovgivning og indsatser på baggrund heraf indarbejdet.

Planen angiver, at der er tilstrækkelig kapacitet til at imødekomme den forventede udvikling af vandbehov som følge af kommunens prognose for befolkningstilvækst på 5 % i 2027.

De almene vandforsyninger har været inddraget i udarbejdelse af planen og har bidraget ved at stille oplysninger til rådighed og i drøftelser af forsyningsgrænser.

Den videre proces

Såfremt forslaget godkendes af Byrådet, fremsendes det i 8 ugers offentlig høring.

Det er et lovkrav, at kommunen inden for offentlighedsperioden iværksætter en oplysningsvirksomhed. Det vurderes tilstrækkeligt, at dette sker via hjemmesiden, Facebook og møde i grundvandsrådet.

Bevilling

Sage har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse om vandforsyningsplanlægning nr. 831 af 27. juni 2016

Kompetence

Byrådet.

Kommunikation

Vandforsyningsplanen offentliggøres på kommunens hjemmeside, Facebook og fremsendes til grundvandsrådet og Sundhedsstyrelsen.

Indstilling

1. At forslag til Vandforsyningsplan 2017 godkendes og offentliggøres med 8 ugers høringsfrist.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Den administrative indstilling anbefales.

Bilag

Forslag til Vandforsyningsplan 2017 - Plandel

Forslag til Vandforsyningsplan 2017 - Forudsætningsdel

Punkt 47: Nationalpark Kongernes Nordsjælland efter seneste udvidelse

16/24697

Beslutningstema

Orientering om den endelige afgrænsning af Nationalpark Kongernes Nordsjælland og det videre forløb.

Sagsfremstilling og økonomi

Byrådet er senest orienteret om sagen på byrådsmødet den 31. oktober 2016.

Den 30. august 2016 godkendte forligskredsen bag nationalparkerne kommunernes forslag til Nationalpark Kongernes Nordsjælland. Forslaget var indsendt i december 2014.

Den 2. november 2016 blev dette fejret ved et arrangement for de private lodsejere på Esrum Kloster, hvor også borgmestrene deltog.

Da forbindelserne mellem de store statejede arealer visse steder var meget smalle i det godkendte forslag, var der fra kommunernes side et ønske om at kunne inddrage flere private arealer i nationalparken. D. 31. oktober 2016 meddelte Miljø- og Fødevareminister Esben Lunde Larsen, at han gav mulighed for en evt. udvidelse indtil 1. februar 2017, hvor et nyt samlet forslag – stadig byggende på fuld frivillighed for lodsejerne - skulle være indsendt.

Kommunerne har derfor haft kontakt med nye lodsejere. I Fredensborg kommune har 25 nye lodsejere tilsluttet sig, så der nu er 75 lodsejere i kommunen med i alt 545 ha, der har givet tilsagn til at blive en del af nationalparken. Hertil kommer statslige arealer, kommunale arealer og de parcelhuse, der er medtaget i parken.

På kort (se bilag) er vist dels det samlede areal, der er indsendt til staten og dels Fredensborg kommunens andel heraf.

Samlet set er der nu 283 lodsejere, der har givet tilsagn til at blive en del af nationalparken med et samlet areal på 2500 ha. Det svarer til 42 % flere lodsejere end i 2014 og en arealforøgelse på 65 %.

Hvad er næste skridt?

Miljøstyrelsen er nu i gang med at udarbejde forslag til bekendtgørelse om Nationalpark Kongernes Nordsjælland med tilhørende baggrundsmateriale, som efter planen skal sendes i 16 ugers høring til sommer. Samtidig afholdes borgermøder. Den vedtagne bekendtgørelse forventes at foreligge primo 2018, hvorefter nationalparken kan indvies.

I perioden indtil bekendtgørelsen foreligger og Miljø- og Fødevareministeren har udpeget en bestyrelse, fortsætter de 5 borgmestere i en styregruppe, som sikrer den politiske forankring i den dialog kommunens teknikere har med Miljøstyrelsen i processen. Borgmestrene har herudover vedtaget et forløb i samme periode med afholdelse af møder med repræsentanter for øvrige nationalparker, støtte til etablering af en forening for lodsejere mv.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Lov om nationalparker

Kompetence

Byrådet.

Kommunikation

Efter ønske fra borgmesteren udsendes orienteringsbreve til ejerne af de parcelhuse, der er medtaget i nationalparken. Endvidere orienteres der løbende via særskilt hjemmeside <http://www.kongernes-nordsjaelland.dk> og facebook.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

NP Kortbilag Stat Kommune Privat.pdf

Nationalpark Kongernes Nordsjælland i Fredensborg kommune.pdf

Punkt 48: Principper for rollefordeling mellem Fredensborg Forsyning og Fredensborg Kommune ved ekspropriation

17/3869

Beslutningstema

Orientering om principper og rollefordeling mellem forsyningen og kommunen ifm. erhvervelse af råderet over private ejendomme ved ekspropriation

Sagsfremstilling og økonomi

På bestyrelsesmøde i Fredensborg Forsyning A/S den 19. april 2016 blev det besluttet, at der skulle udarbejdes retningslinjer og beskrivelse af rollefordeling mellem kommune og forsyningsselskab i forbindelse med erhvervelse af privat ejendom ved ekspropriation til forsyningens anlæg. Baggrunden var en konkret sag, hvor uklarhed om ansvaret for dialogen med lodsejer havde resulteret i et uheldigt forløb.

Administration har sammen med forsyningen udarbejdet vedlagte notat, hvor principper og rollefordeling er udspecificeret.

I notatet er der lagt særlig vægt på at beskrive dialogen med den private lodsejer/virksomhed, idet gældende ret, høringsfrister mv. forudsættes overholdt. Det forudsættes endvidere, at kommunen og forsyningen udarbejder interne retningslinjer for, hvordan ledelse og bestyrelse/udvalg/byråd orienteres om en ekspropriationsanmodning.

Det fremgår af notatet, at begge parter er enige om og opmærksomme på, at ekspropriation opleves som et voldsomt indgreb over for borgere og virksomheder. Det skal derfor anvendes med stor tilbageholdenhed med mindre lodsejeren af skattemæssige årsager selv anmoder om at blive eksproprieret. Det fremgår også af notatet, at dialogen med den berørte lodsejer skal baseres på grundighed, venlighed, åbenhed og hjælpsomhed og alternative muligheder skal undersøges til bunds og i videst muligt omfang tilpasses lodsejeren ønsker og bekymringer.

I notatet er rollefordelingen i et ekspropriationsforløb endvidere angivet. Det er aftalt, at kommunen skal indgå noget tidligere i den afklarende fase og deltage i dialogen mellem lodsejeren og Forsyningen. Desuden skal lodsejeren orienteres mere grundigt om sagens forløb.

Notatet blev godkendt på Fredensborg Forsynings bestyrelsesmøde den 15. november 2016, og forelægges nu udvalget til orientering.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Notat med principper og rollefordeling ved ekspropriation

Punkt 49: Beplantningsstrategi for Nivå

17/4354

Beslutningstema

Godkendelse af plan for anlægsprojektet ”Beplantningsstrategi og vedligeholdelse i bykernen i Nivå”.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

I planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune har byrådet lagt visionerne for kommunens udvikling med udgangspunkt i de enkelte bysamfund frem mod 2020. Det er den overordnede vision, at Nivå skal være en *Naturby for den aktive familie*. Visionen tager afsæt i, at der i og omkring Nivå er en række værdifulde naturområder.

I planstrategien er et af udviklingsprojekterne frem mod 2020, at der skal udarbejdes en beplantningsstrategi for Nivå, så balancepunktet mellem natur og kultivering findes med henblik på at styrke trygheden samt byens udsyn til søer og Øresund.

Indsatsen er blandt andet formuleret med afsæt i dialog med Nivå borgere, som mener, at Nivå kan blive et bedre sted at bo, hvis der skabes et attraktivt samlingssted, hvor byens borgere kan mødes om detailhandel og aktiviteter og hvis der bliver skabt tryghed i byens fælles rum, herunder særligt Nivå Centeret. Endvidere har der i 2015 været afholdt tryghedsvandring, som indikerer, at den meget tætte beplantning i den centrale del af Nivå bidrager til utryghed. Desuden er det flere steder i Nivå ikke muligt at opleve naturen, fordi den er skjult bag tæt beplantning og vanskeligt tilgængelig.

Formål

Beplantningsstrategiens overordnede formål er, at bidrage til udmøntning af visionen om Nivå som en Naturby for den aktive familie. Strategien skal skabe den overordnede ramme for arbejdet med beplantning på de kommunale arealer i Nivå. Strategien skal føre til at pleje og vedligehold af beplantning på kommunale arealer bidrager til tryghed og visuelt synliggør, at Nivå har en unik natur målt i såvel biodiversitet som æstetisk. Det er samtidig hensigten, at strategien skal inspirere private grundejere i deres valg af beplantning og efterfølgende drift.

I forlængelse af strategien igangsættes konkrete indsatser på kommunale arealer, som implementeres af Nordsjællands Park og Vej gennem anlæg og omlægning af drift. I de konkrete indsatser sikres det, at udgifterne til drift fra 2022 er på samme eller lavere udgiftsniveau som i dag.

Beplantningsstrategien

Beplantningsstrategien for Nivå tager udgangspunkt i 6 principper, som i videst muligt omfang skal implementeres i udvikling og drift af bynatur i Nivå. De 6 principper skal afvejes overfor hinanden i forhold til konkrete arealer i Nivå og skal altså vægtes forskelligt alt efter hvilke principper, der har mest potentiale på det pågældende areal.

Overskrifterne for de 6 principper for bynatur er:

- Mangfoldig og biodivers
- Aktiviteter og ophold
- Synlig Naturby
- Naturlig tryghed
- Bynaturen er læringsrum
- Lokalt ejerskab og initiativ

I beplantningsstrategien beskrives de 6 principper og strategien udarbejdes som et inspirationskatalog der også kan anvendes til udvikling af andre arealer end de kommunale.

Beplantningsstrategien udpeger en række konkrete kommunale indsatsområder, hvor de 6 principper implementeres. Disse områder skal give inspiration til, hvordan de 6 principper kan implementeres på forskellige arealer. Indsatsområderne er udpeget med afsæt i materiale fra tryghedsvandring samt ud fra en foranalyse af Nivå. Indsatsområderne er markeret på nedenstående kort.

	2017	2018	2019	2020	2021	
Beplantningsstrategi	575.000	200.000	200.000	200.000	200.000	1.375.000

Proces

Beplantningsstrategien forventes behandlet af Plan-, Miljø og Klimaudvalget i juni 2017, hvorefter NSPV kan igangsætte realisering af projekterne for de enkelte indsatsområder.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

Beplantningsstrategien vil ved den endelige godkendelse blive kommunikeret på kommunens hjemmeside samt facebook. Herudover vil der i implementering af de 6 principper i de enkelte indsatsområder være dialog med berørte brugere og relevante foreninger, sådan at der sikres lokalt ejerskab til de enkelte indsatser. Når NSPV påbegynder konkret anlæg/tiltag vil der blive kommunikeret til grundejerforeninger og brugere samt på hjemmesiden og facebook.

Indstilling

1. At plan for arbejdet med beplantningsstrategien i Nivå godkendes.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Sagen udsættes med henblik på en perspektivering ift. øvrige igangværende udviklingsinitiativer i Nivå og behov for at fremme udsigtsmulighederne til fx Øresund.

Punkt 50: Endelig vedtagelse af Strategisk helhedsplan for Fredensborg bymidte - Den grønne slotsby

12/52815

Beslutningstema

Udvalget forelægges *Den grønne slotsby - Strategisk helhedsplan for Fredensborg bymidte 2017-2024* til endelig vedtagelse, herunder oplæg til proces og justering af økonomi.

Sagsfremstilling og økonomi

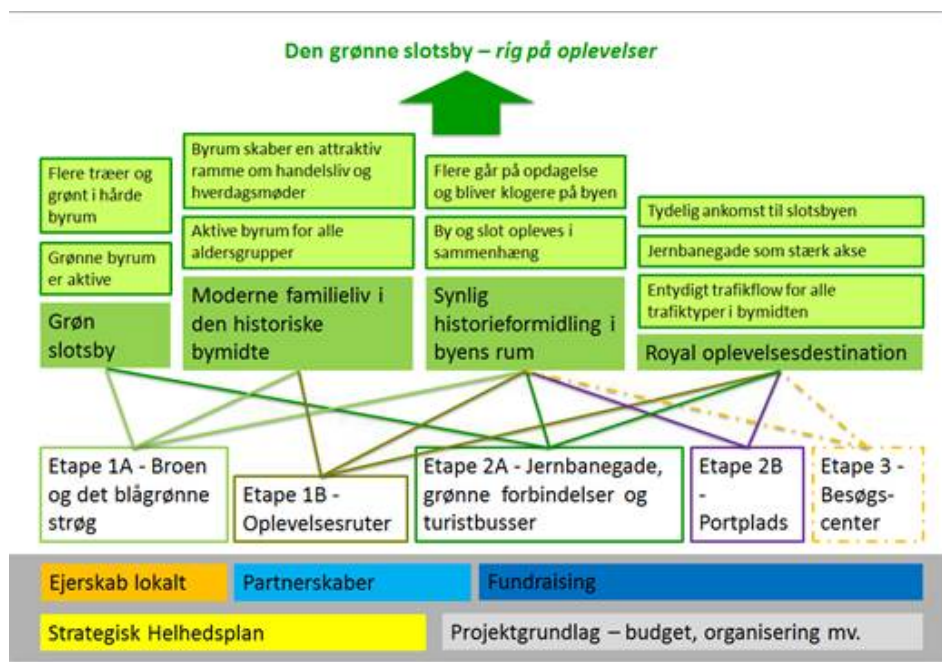
Projektets formål

Byrådet har med vedtagelsen af budget 2017-2019 sat i alt 25,7 mio. kr. af til at udvikle bymidten i Fredensborg. Bevillingen er givet på baggrund af Byrådets Planstrategi som fastlægger denne vision for Fredensborgs udvikling i et 12-årigt perspektiv: Den grønne slotsby – rig på oplevelser

Hvornår er målet nået?

Planstrategiens vision for bymidten er opnået når:

- Den grønne slotsby bruges af borgere og turister i alle aldersgrupper – både i og udenfor butikernes åbningstid
- Bymidten er en attraktiv, oplevelsesrig og fælles fysisk ramme for hverdagslivet, motionisterne og turisterne
- I byen formidles bygningskulturarv, kongehusets historie og byens udviklingshistorie i et kulturhistorisk perspektiv



Figur viser sammenhængen mellem vision delmål og delprojekter, den grå kasse udgør projektets fundament (etape 0).

Den grønne slotsby - strategisk helhedsplan

I konkurrenceprogrammet for bymidtekonkurrencen i 2014 står der: En del af opgavebesvarelsen skal komme med bud på en gentænkning af bymidtens rolle i forhold til detailhandlen ud fra antagelsen om, at det ikke nødvendigvis er detailhandlen, der skaber byliv, men snarere byliv der skaber detailhandel.

Den grønne slotsby - Strategisk helhedsplan for Fredensborg bymidte 2017-2024, er svaret på spørgsmålet om bymidtens rolle (se bilag 1).

Byudvikling i et længere perspektiv

Udvalget vedtog i august 2016 at arbejde med projekterne i bymidten ud fra en samlet strategi, herunder med henblik på etablering af partnerskaber med store nationale fonde. Den strategiske helhedsplan fastholder en ambitiøs byudviklingsindsats i et perspektiv der rækker ud over de afsatte budgetmidler i budget 2017-2022. Planen viser et fremtidsscenario som kan opnås ved en af følgende tilgange:

1. At indgå partnerskaber med fonde i løbet af første del af denne budgetperiode.
2. At prioritere imellem og samtidig sænke ambitionsniveauet væsentligt indenfor delprojekterne

3. At fastholde en fremadrettet indsats med yderligere bevillinger i næste budgetperiode

Hvis der ikke findes ekstern finansiering inden august 2017, vil det blive nødvendigt at prioritere imellem og indenfor de enkelte delprojekter, idet der med det nuværende budget ikke er fuld finansiering for nogen af delprojekterne enkeltvis. En sådan prioritering bør først foretages når resultatet af fundraisings-indsatsen kendes. I den forbindelse bør restlevetid på eksisterende vejanlæg og byrum tages i betragtning.

Afgrænsning af delprojekter

Den strategiske helhedsplan fastlægger 4 delprojekter:

Etape 1A	Frederik d IV's Bro og Det blågrønne strøg (Udviklingsprojekt)
Etape 1B	Oplevelsesruterne (Udviklingsprojekt)
Etape 2A	Jernbanegade, Grønne forbindelser og Turistbusparkering
Etape 2B	Portplads

Inddelingen er sket med afsæt i fordeling af budgetposter henover budgetperioden. Hensigten med inddelingen er derudover dels, at sikre sammenhængende tiltag indenfor en naturlig afgrænsning af de områder der fokuseres på for hvert delprojekt og dels, at sikre projekter der kan gennemføres med borgerinddragelse og prioritering af midler indenfor adskilte projektøkonomier.

Ændringer i planen siden sidste udvalgsbehandling

På baggrund af Plan-, Miljø- og Klimaudvalgets drøftelser i januar 2017 er der foretaget mindre justeringer:

- Der er indsat illustrationer på grønt og beplantning på side 17 og 27.
- Der er indsat overvejelser omkring byrumsinventar i Jernbanegade på side 26. Det handler om at finde balancen mellem at Jernbanegade får en anden – mere moderne - karakter end Slotsgade, men samtidig ikke kommer til at fremstå som en stereotyp provins gågade. At finde – og udvikle – det helt rette inventar vil være et væsentligt fokus når projektet skal detailprojekteres.
- Administrationen har fået udarbejdet et notat vedr. trafikale flow og parkeringsforhold i bymidten. Notatet redegør for trafikale konsekvenser af anlægsprojektet, samt peger på øvrige anbefalinger for en forbedring trafikafvikling i bymidten. (Se bilag 2).

Proces, scenarier og næste skridt

Den strategiske helhedsplan er grundlag for realisering

Med endelig vedtagelse af *Strategisk helhedsplan for Fredensborg Bymidte* har Fredensborg Kommune et stærkt politisk grundlag for aktivt at komme i mål med etablering af partnerskaber, herunder partnerskaber med stærke nationale fonde, som kan bidrage til at løfte og understøtte visionerne i planen om at skabe en stærk, oplevelsesrig og spændende grøn slotsby.

Desuden er helhedsplanen grundlag for igangsættelse af arbejds- og referencegrupper og for detailprojektering af anlægsprojekter.

Projektets etape 0 udgør projektets fundament

Her leveres projektgrundlag, helhedsplan, partnerskaber og fundraising. Inden spaden kan gå i jorden for hvert af de 4 delprojekter i etape 1 og 2, skal der leveres følgende: Dispositionsplan, herunder nedsættelse af arbejds- og referencegrupper, Projektforslag, Myndighedsgodkendelse, Hovedprojekt og Udbud. Herefter følger anlægsfase og driftsfase. Plan-, Miljø- og Klimaudvalget godkender det konkrete projektindhold og projektøkonomi ved overgang mellem etaper og faser (Projektforslag og Hovedprojekt) for hvert af de 4 delprojekter.

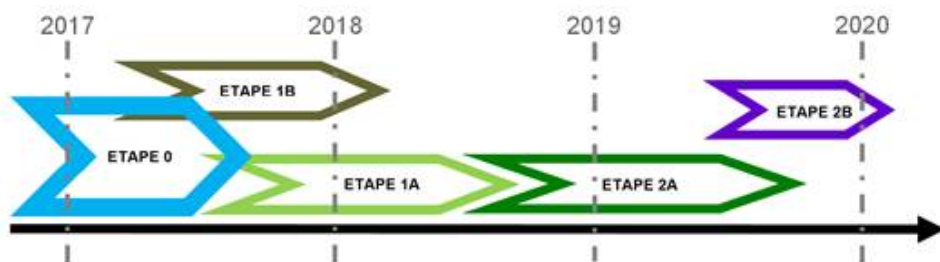


Diagram med etaper fordelt i forhold til bevillings år i Budget 2017-2020

Forventede politiske sager i 2017

→ Orientering om Kommunikationsplan

- Vedtagelse af principper for ny lokalplan i bymidten
- Status for fundraising
- Godkendelse af projektforslag (og hovedprojekt) for delprojekt 1B
- Vedtagelse af forslag og endelig vedtagelse af ny lokalplan i bymidten

Næste skridt i etape 0 er fundraising

Byrådets bevilling på 25.7 mio. kr. er udtryk for en stærk vilje til at løfte de lokale udfordringer med byliv, sammenhæng og identitet i Fredensborg. Med en sådan ramme kan der skabes store forandringer til glæde for byens borgere, dens foreningsliv og de handlende. Men alle delprojekter kan ikke gennemføres som illustreret i planen uden yderligere finansiering.

Den strategiske helhedsplan for den grønne slotsby rummer et stort potentiale - ikke bare for borgerne i Fredensborg, men også for besøgende lige fra præsidenter og ministre på vej til arrangementer med Kongehuset til familien fra Jylland, som gerne vil besøge barokhaven og se den skønne slotsby. Kommunens investering i Fredensborg by bærer grundlaget for de store potentialer, men det kræver et partnerskab med en eller flere store danske fonde at alle delprojekterne kan gennemføres med den kvalitet i materialevalg og i det omfang planen illustrerer.

Hvad leveres også i etape 0?

- Partnerskaber
- Projektgrundlag, organisering, budget mv.
- Afslutning af projekt med Realdania, endeligt regnskab, slutrapport og projektstøtte.
- Kommunikationsplan
- Forslag til nyt plangrundlag for gennemførelse af delprojekter
- Kortlægning af nuværende driftsbudget for bymidten
- Evt. relevante tekniske forundersøgelser

Synlige resultater i 2017

Fundraising tager tid, men samtidig er der også behov for at komme i gang med projektet. Administrationen foreslår derfor, at arbejdsgruppen for Delprojekt 1B Oplevelsesruterne startes op i april 2017 når helhedsplanen er endeligt vedtaget. Oplevelsesruterne er det delprojekt som hurtigt kan igangsættes da størstedelen kan realiseres uden yderligere finansiering. Det er samtidig et projekt hvor der ligger en del udviklingsarbejde forud for endelig detailprojektering.

Perspektivering – 12 veje til en levende bymidte!

Den grønne slotsby – strategisk helhedsplan for Fredensborg Bymidte viser én ud af mange veje til en levende bymidte. Planen viser hvordan kommunen med gennemførelse af en række anlægsprojekter kan skabe en ny sammenhæng mellem slot og by og derved:

- Styrke ankomstforholdene for alle trafikanter
- Styrke opholdskvaliteterne, så kunderne bliver lidt længere i byen
- Styrke byens særlige identitet, bl.a. ved aktivt at fortælle om byens historie, ved sammenhæng i materialer, byinventar m.v.

Punkterne ovenfor kan genfindes som 3 ud af 12 veje til en levende bymidte i publikationen ”Butikker og Byliv – en værktøjskasse til udvikling af levende bymidter” v. Torsten Bo Jørgensen, Cowi, december 2016. Publikation af baseret på et innovationsprojekt gennemført i 2015-16.

Anlægsprojekterne i den strategiske helhedsplan kan med fordel understøttes af yderligere (langt mindre omkostningstunge) initiativer på erhvervs-, kultur- og fritidsområdet. Det kunne være initiativer der understøtter byliv og events som skabes lokalt og derved fylder de fysiske rammer ud. Det kunne også være ved at nytænke byens funktioner med blik for:

- Udvikling af en royal oplevelsesdestination midt i Kongernes Nordsjælland
- Udvikling af et brand for detailhandel, fx Nordsjællands specialbutik
- Fastholdelse og udvikling af offentlige funktioner i bymidten

Inden afslutning af etape 0 bør der tages stilling til om der skal reserveres projektmidler (en mindre del af den samlede projektbevilling) til at understøtte byliv med understøttende initiativer på erhvervs-, kultur- og fritidsområdet som beskrevet i indledningen. Sådanne initiativer kan potentielt være løftestang i forhold til etablering af partnerskaber med nationale fonde.

Økonomi

Byrådet har afsat et anlægsbudget på 25,7 mio. kr. til projekterne i perioden 2017-22. Den nuværende bevilling er afsat på baggrund af et estimeret anlægsoverslag udarbejdet ultimo 2014/ primo 2015 i forbindelse med vinderprojektet.

Der er i den nuværende bevilling afsat økonomi til selve anlæggene, projektledelse og overslag på fremtidig ændret drift. Der er ikke afsat økonomi til rådgivning og omkostninger, fx arkitekturrådgivning, landsinspektørøpmåling, forureningsundersøgelse, bortskaffelse af evt. overskudsjord mv.

I forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen, er det estimerede anlægsoverslag justeret i forhold til en opdeling i 4 delprojekter som afspejler de konkrete handlinger i Byrådets planstrategi. Anlægsoverslaget indeholder desuden et foreløbigt overslag på rådgivning og omkostninger.

Der skal påregnes en index-regulering af anlægsoverslagene på ca. 1,3 % pro anno. Endelige anlægspriser kendes derfor først når der er foretaget udbud af opgaven.

Tabel 1: Bevilling overfor anlægsoverslag per delprojekt i 1.000 kr.

	Anlægsoverslag*	Bevilling	Difference
Delprojekt 1A	19.998	10.511	11.487
Delprojekt 1B	2.036	1.900	340
Delprojekt 2A	11.788	9.750	3.217
Delprojekt 2B	4.559	3.500	1.515
Total	42.219	25.661	16.558

*inkl. estimeret overslag på ændret drift og projektledelse, men uden index-regulering

På baggrund af ovenstående kan de 4 delprojekter i den strategiske helhedsplan ikke gennemføres i den kvalitet i materialer og i det omfang planen beskriver uden yderligere finansiering.

Administrationen anbefaler:

- At de nuværende 7 anlægsbevillinger samles i 4 delprojekter og tilsvarende bevillinger
- At 1. halvår 2017 bruges til at afsøge mulighederne eksternt finansiering
- At 5,5 mio. kr. i delprojekt 1A overføres til 2018 (restmidler anvendes til at kunne igangsætte detailprojektering i efteråret 2017).
- At der ved budgetrevisionen per 30. april 2017 foretages ændring i anlægsbevillingerne som vist nedenfor.

Tabel 2: Nuværende anlægsbevilling i 1.000 kr.

Projekt/ Budget	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017-22 i alt
Langedammen og kulturhuset	3.311	300	300	300	300	300	4.811
Kulturstrøget i Fredensborg	1.500	100	100	100	100	0	1.900
Grønne forb og justering af Rosingsvej	0	800	50	50	50	50	1.000
Dr. Ingrid's Bro og Jernbanegade	2.500	1.600	400	400	400	400	5.700
Sivegade og Jernbanegade	0	0	7.300	300	300	0	7.900
Nedlæggelse af parkering v slottet	0	700	50	50	50	0	850
Etabl. af Portplads Fredensborg	0	0	2.900	200	200	200	3.500

Eksisterende budget i alt	7.311	3.500	11.100	1.400	1.400	950	25.661
----------------------------------	--------------	--------------	---------------	--------------	--------------	------------	---------------

Tabel 3: Ny struktur og navngivning for anlægsbevilling

Projekt	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017-22 i alt
Delprojekt 1A - Broen og det blågrønne strøg	1.311	6.400	700	700	700	700	10.511
Delprojekt 1B - Oplevelsesruterne	1.500	100	100	100	100	0	1.900
Delprojekt 2A - Jernbanegade, Grønne forbindelser og Turistbusparkering	0	1.500	7.400	400	400	50	9.750
Delprojekt 2B - Portplads	0	0	2.900	200	200	200	3.500
Nyt budget i alt	1.811	9.000	11.100	1.400	1.400	950	25.661
Ændring i forhold til eksisterende budget	-5.500	5.500	0	0	0	0	0

Vurdering af scenarier

Såfremt udvalget ønsker at igangsætte og realisere delprojekt 1A uden der er opnået ekstern finansiering, vil det betyde at projektets indhold skal indskrænkes væsentligt samt at mulighederne for partnerskaber, dels lokale med Styrelsen for Slotte og Kulturrejendomme samt med nationale fonde forringes væsentligt. Udvalget vil således blive nødt til at prioritere de afsatte midler imellem henholdsvis Broen, Jernbanegade og Det blågrønne Strøg. De trafikale omlægninger på Broen og Jernbanegade er gensidigt afhængige af hinanden. Den øverste del af det blågrønne strøg omkring Bagerdammen og foran Kulturhuset er ligeledes afhængigt af de trafikale omlægninger.

Bevilling

De foreslåede bevillingsmæssige ændringer medtages ved budgetrevision per 30. april 2017.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Såfremt planen vedtages som indstillet, sendes sagen til orientering i Kulturudvalget, Fritids- og Idrætsudvalget samt Arbejdsmarkeds- og Erhvervsudvalget (ift. perspektiver for handel og erhverv).

Kommunikation

Forventede indsatser når den strategiske helhedsplan er endeligt vedtaget

→ Hjemmeside opdateres med information om den strategiske helhedsplan, delprojekterne og mulighederne for at deltage i arbejdsgrupper

→ Kommunikationsplan udarbejdes og forelægges udvalget til orientering

→ Evt. pressemeddelelse om den strategiske helhedsplan og mulighederne for at deltage i arbejds- og referencegrupper

→ Arbejdsgruppe for delprojekt 1B igangsættes i foråret 2017

→ Igangsættelse af øvrige arbejdsgrupper afventer status for ekstern finansiering august 2017.

→ Offentligt møde som afsæt for borgerinddragelse efter august 2017

→ Lokale aktører, foreninger, institutioner, råd og nævn inviteres til forhåndsdialog med henblik på afklaring af evt. deltagelse i arbejds- og referencegrupper

→ Der inviteres til workshop på tværs af fagområder i kommunen med henblik på afklaring af puljer, indsatser, aktiviteter i Fredensborg by som kan støtte op om projektets vision og delmål

Indstilling

1. At den strategiske helhedsplan vedtages endeligt.
2. At proces for realisering vedtages, herunder:
 - a) At arbejdsgruppe for delprojekt 1B - Oplevelsesruter nedsættes hurtigst muligt efter helhedsplanens endelige vedtagelse.
 - b) At nedsættelse af arbejdsgrupper for øvrige delprojekter afventer status for ekstern finansiering august 2017.
 - c) At 1. halvår 2017 bruges til at afsøge mulighederne for ekstern finansiering til projektet som helhed.
3. At projektets økonomiske ramme justeres, herunder:
 - a) At eksisterende anlægsbevillinger, beskrevet i tabel 2, lægges sammen i de nye bevillinger svarende til delprojekter, beskrevet i tabel 3.
 - b) At de budgetmæssige ændringer behandles ved budgetrevisionen per 30. april 2017.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Den administrative indstilling godkendt med følgende tilføjelser:

- at informationsmøde (gerne i maj), borgerinddragelse og samskabelse skal prioriteres højt og tydeliggøres i projektplanlægningen,
- at der skal være opmærksomhed på mulige udfordringer knyttet til kunst i den statslige rundkørsel på A6 (etape 2B).

Bilag

20170202_Den grønne slotsby_Strategisk helhedsplan for Fredensborg Bymidte 2017-2024.pdf

Parkeringsanalyse Fredensborg by_3.0.pdf

Punkt 51: Rækkefølgebestemmelser i Kommuneplan 2017

17/3480

Beslutningstema

Stillingtagen til rækkefølgebestemmelser i Kommuneplan 2017. Beslutning i nærværende sag vil indgå i den egentlige behandling af Kommuneplan 2017 på udvalgmøder i april 2017

Sagsfremstilling og økonomi

Kommuneplanen skal indeholde rækkefølgebestemmelser for arealer til bolig- og erhvervsudvikling, herunder byomdannelse. Formålet med rækkefølgebestemmelserne er at sikre en hensigtsmæssig udviklingstakt, som giver ejendomsudviklere investeringssikkerhed og kommunen mulighed for at tilrettelægge den nødvendige infrastruktur, institutioner mv.

Konkret kan kommunen på baggrund af rækkefølgebestemmelserne nægte at tilvejebringe en lokalplan i strid med rækkefølgen. Uden rækkefølgebestemmelse har kommunen pligt til at udarbejde et lokalplanforslag og fremme sagen mest muligt.

Rækkefølgebestemmelserne fastlægger hvilke bolig- og erhvervsområder i kommunen, der skal byudvikles først og hvilke der skal byudvikles efterfølgende. Rækkefølgen kan både omfatte ikke lokalplanlagte områder og områder som er lokalplanlagte, men ubebyggede. I lokalplanlagte områder kan grundejeren dog gå i gang med realisering af byggeri, når grundejeren ønsker det.

Rækkefølgeplanlægning i Fingerplan 2013

Rækkefølgeplanlægningen sker på kommuneplanniveau, men skal fastlægges i overensstemmelse med retningslinjer i Fingerplan 2013 (landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning), som udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafik anlæg mv. i hovedstadsområdet.

Fingerplan 2013 skelner mellem byudvikling i ”fingerbyen” (det ydre storbyområde) (i Fredensborg Kommune drejer det sig om Humlebæk, Nivå og Kokkedal) og ”det øvrige hovedstadsområde” (Fredensborg by og landområdet uden for ”fingerbyen”). Også i rækkefølgeplanlægning skelnes mellem ”fingerbyen” og ”det øvrige hovedstadsområde”.

Udlæg af ny byzone til bolig- og erhvervsformål i ”fingerbyen” forudsætter rækkefølgeplanlægning. Rækkefølgeplanlægning skal sikre en balanceret udvikling i hovedstadsområdet som helhed, sammenhæng mellem byudvikling og overordnet infrastruktur samt balance mellem udbud og efterspørgsel (det vil sige, der skal være et dokumenteret behov for nyudlæg i området som helhed). Desuden skal rækkefølgeplanlægning sikre, at byområdet udvikles indefra og ud.

Inddragelse af landzone til byformål i ”det øvrige hovedstadsområde” forudsætter også rækkefølgeplanlægning. Baggrunden er, at den samlede rummelighed til bolig- og erhvervsudvikling ikke må øges i fingerplanens planperiode (2013 til 2025). Det indebærer, at et landzoneareal som inddrages til byformål (bolig- eller erhvervsformål) skal ”byttes” med et andet planlagt areal til byformål i ”det øvrige hovedstadsområde”. Rækkefølgeplanlægningen skal endvidere sikre, at byudvikling i ”det øvrige hovedstadsområde” er af lokal karakter som afrunding af bysamfund.

Rækkefølgebestemmelser i Fredensborg Kommuneplan

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2017 skal de nuværende rækkefølgebestemmelser i Kommuneplan 2013 revideres.

Fredensborg Kommuneplan 2013 fastlægger rækkefølgebestemmelser for hvert af de fire bysamfund for sig. I henhold til Fingerplan 2013 er rækkefølgen fastlagt ud fra et kriterie om, at områder centralt i byen eller tættest på god infrastruktur bliver udviklet først. Endvidere er rækkefølgen fastlagt ud fra et ønske om, at områder med tomme bygninger udvikles før nye ubebyggede områder. Dermed minimeres risikoen for, at påbegyndte boligområder ikke færdiggøres, og at eventuelle tomme bygninger henstår meget længe uden anvendelse.

Rækkefølge i Kommuneplan 2013

Konkret er der i Kommuneplan 2013 samt ved kommuneplantillæg fastlagt følgende rækkefølge for udbygning:

Fredensborg by:

1. Lindelyvej, Gammel Asminderød Skole, Kongevejen 21 og Fredensborg Syd (1. etape – Kongevejen 29) og Gunderødvej 46 (Karlebo)
2. Kirkeleddet og Fredensborg Syd (2. etape)

Humblebæk:

1. Humlebæk Syd (1. etape = rammeområde HB24, HB38, HB39, HB41)
2. Humlebæk Syd (2. etape = rammeområde HB40, HB42) og Langebjergvej

For Nivå og Kokkedal, er der i Kommuneplan 2013 ingen nye områder at fastlægge rækkefølgebestemmelser for.

I Kommuneplan 2013 er der formuleret intentioner om på længere sigt at søge nye områder i kanten af Nivå og Kokkedal inddraget som afrunding af byområderne. Samt at arbejde for en balanceret udvikling i Karlebo Landsby med respekt for det omgivende miljø. Parallelt med denne sag forelægges udvalget en særskilt sag om indarbejdelse af nye byudviklingsområder ved Nivå og Kokkedal i Kommuneplan 2017.

Rækkefølge i Kommuneplan 2017

Administrationen anbefaler at fastlægge rækkefølgebestemmelser ud fra de samme kriterier som i Kommuneplan 2013, dog med den præcisering, at der i rækkefølgebestemmelserne skelnes mellem rækkefølge for "det øvrige hovedstadsområde" (Fredensborg by og landområdet) og "det ydre storbyområde/ fingerbyen" (Humblebæk, Nivå og Kokkedal). Rækkefølgeangivelsen skal således ses isoleret for Fredensborg by og landområdet og isoleret for Humlebæk, Nivå og Kokkedal. For Humlebæk, Nivå og Kokkedal gælder, at rækkefølgen skal ses på tværs af de tre bysamfund.

I rækkefølgen i Kommuneplan 2013 er der ikke medtaget områder som er lokalplanlagte. Eftersom der er mange ikke realiserede eller kun delvist realiserede lokalplanlagte områder, er det fundet hensigtsmæssigt at medtage lokalplanlagte områder med stor restrummelighed i rækkefølgen i Kommuneplan 2017. Herved er det muligt at sikre, at de lokalplanlagte områder realiseres før nye områder bringes i spil.

Konkret indstiller administrationen følgende rækkefølge for udbygning i Kommuneplan 2017:

"Det øvrige hovedstadsområde"

Fredensborg by og landområdet:

1. Lindelyvej, Gammel Asminderød Skole, Kongevejen 2 (Menú), Kongevejen 21 (tidligere Aller), Jernbanegade 25 (Alexandra House), Fredensborg Syd (1. etape), Asminderød gade (tidligere Brugs) og Gunderødvej 46 (det gamle idrætsanlæg i Karlebo Landsby)
2. Kirkeleddet og Fredensborg Syd (2. etape)

"Det ydre storbyområde" (fingerbyen)

Humblebæk:

1. Humlebæk Center, Daugløkke Ege og Teglgårdsvej 827 (nord for Daugløkke Ege)
2. Humlebæk Syd (rammeområde HB24, HB38, HB39, HB40, HB41, HB42) og Langebjergvej

Nivå:

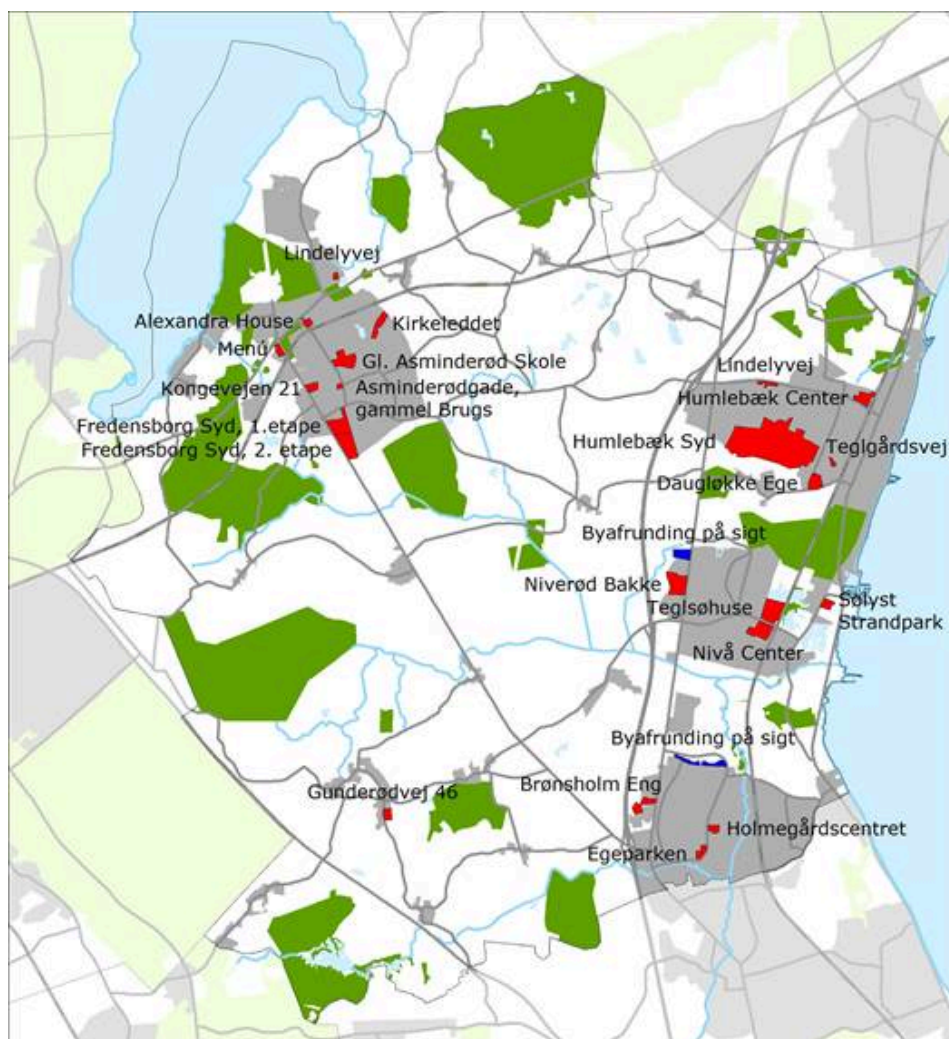
1. Nivå Center, Teglsøhuse, Niverød Bakke (2. etape) og Sølyst Strandpark

Kokkedal:

1. Holmegårdscetret, Brønsholm Eng og Egeparken

På lang sigt:

3. Areal nord for Niverød Bakke i Nivå og areal syd for Holmegårdsvej i Kokkedal (nord for Lærkehaven, Enebærhaven og Birkehaven)



Kort: Områder medtaget i rækkefølge for udbygning i Kommuneplan 2017

Øvrige områder

Byafgrunding i Nivå og Kokkedal

Inddragelse af arealer til byafgrunding i det nordlige Nivå og Kokkedal ved de muligheder, der er givet i Fingerplan 2013, behandles i særskilt dagsorden parallelt med nærværende sag.

Endrupvej 56 i Fredensborg

Ejer af landejendommen Endrupvej 56 i Fredensborg har i december 2016 genfremsendt deres ønske om, at der i forbindelse med revision af kommuneplanen gives mulighed for at overføre ejendommen fra landzone til byzone med henblik på udstykning af ca. 20 rækkehuse. Plan-, Miljø- og Klimaudvalget har den 12. august 2014 behandlet spørgsmålet og besluttet at afvise forslaget.

Ejendommen er i Fingerplan 2013 beliggende i "det øvrige hovedstadsområde". Som redegjort ovenfor forudsætter inddragelse af arealer i landzone til byformål rækkefølgeplanlægning. Ligeledes skal et areal som inddrages til boligformål modsvarer af et tilsvarende areal som er udlagt til boligformål i "det øvrige hovedstadsområde". Dette kan konkret ske ved enten at udtage arealet helt af planlægningen eller ved at udskyde arealet til efter Fingerplanens planperiode, det vil sige til efter 2025. Om arealet kan medtages igen efter 2025 beror, på om der i Fingerplanen åbnes op for yderligere byggerumlighed.

Det kan oplyses, at forudsætningerne for bedømmelse af fremsendte ønske er uændret i forhold til udvalgets tidligere behandling den 12. august 2014. Der er således ikke nye oplysninger i sagen, som umiddelbart begrunder en fornyet stillingtagen. Administrationen har på møde med Erhvervsstyrelsen den 24. august 2016 omhandlende kommunens forslag til revision af Fingerplan 2013 (spor 1) drøftet mulighederne for inddragelse af Endrupvej 56 i byzonen. Erhvervsstyrelsen fastholder kravet om at kommunen skal udtages et tilsvarende areal af det eksisterende byområde.

Administrationen har i forslag til ny rækkefølge i Kommuneplan 2017 derfor valgt at se bort fra genfremsendte ønske om at indarbejde Endrupvej 56 i rækkefølgeplanlægningen.

Den videre proces

Udvalgets beslutning i nærværende sag og parallel sag om inddragelse af nye arealer til byudvikling ved Nivå og Kokkedal vil blive indarbejdet i forslag til Fredensborg Kommuneplan 2017, som behandles i PMK, ØK og Byrådet i april 2017.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Retsgrundlag

Planlovens § 11b, stk.12

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At administrationens indstilling om rækkefølge for udbygning i Kommuneplan 2017 jævnfør sagsfremstillingen besluttet.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Administrationens indstilling godkendt, dog således at området i Kokkedal mellem den nuværende nordlige bygrænse og Holmegårdsvejs nordlige forløb (markeret med blå på kortet) ikke medtages i rækkefølgebestemmelserne jf. beslutning i sag 52 og at udvalget noterer sig, at Byrådet har besluttet at der indtil videre ikke sker udbygning i Humlebæk Syd der dermed flyttes til 3. periode.

F og C stemte imod for så vidt angår rækkefølgebestemmelse i Nivå for området vest for Niverød Kongevej og nord for Niverød Bakke der på sigt ønskes udlagt til rekreations/fritidsformål.

Punkt 52: Nye byudviklingsområder i Kommuneplan 2017

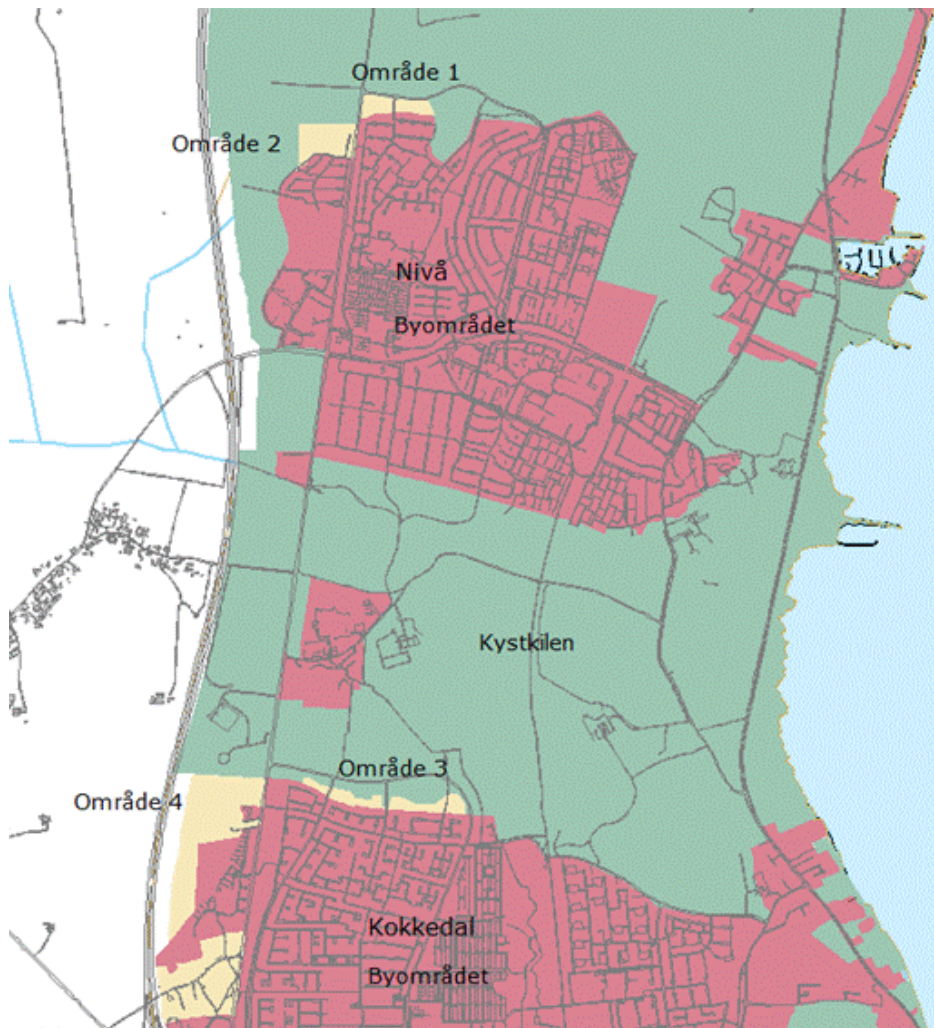
16/20235

Beslutningstema

Stillingtagen til indarbejdelse af nye byudviklingsområder ved Nivå og Kokkedal i Fredensborg Kommuneplan 2017. Beslutning i nærværende sag vil indgå i den egentlige behandling af Kommuneplan 2017 på udvalgs møder i april 2017

Sagsfremstilling og økonomi

I Fingerplan 2013 (landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) fik Fredensborg Kommune mulighed for at planlægge for ny byudvikling som afrunding af den nordvestlige del af Nivå og Kokkedal. De konkrete arealer som kommunen fik lov til at udlægge til ny byzone i planlægningen fremgår af kort nedenfor.



Kort: Områder til ny byudvikling givet ved Fingerplan 2013

En realisering af Fingerplanens muligheder for udlæg af ny byzone forudsætter følgende planlægningsmæssige skridt i kommunen:

1. En forudgående strategidebat
2. Fremlæggelse og vedtagelse af konkrete kommuneplanrammer for arealanvendelsen.
3. Fremlæggelse og vedtagelse af lokalplaner, der blandt andet overfører de enkelte områder fra landzone til byzone.

Den forudgående strategidebat er gennemført i forbindelse med planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune, hvor emnet indgik under konkrete indsatser frem mod 2020 for Nivå og Kokkedal.

Af planstrategien fremgår nedenstående:

Nivå:

”Realisere mulighederne for udlæg af ny byzone som afrunding af Nivå ved de muligheder, der er givet i Fingerplan 2013.

Indarbejdelse af konkrete rammer i Kommuneplan 2017 for arealanvendelsen af nye byudviklingsområder ved Nivå til bolig- og fritidsformål. Herunder særligt fokus på nybyggeri af moderne familieboliger med plads til den store familie og med fokus på nye boformer.”

Kokkedal:

”Realisere mulighederne for udlæg af ny byzone som afrunding af Kokkedal ved de muligheder, der er givet i Fingerplan 2013.

Indarbejde konkrete rammer i Kommuneplan 2017 for arealanvendelsen af nye byudviklingsområder ved Kokkedal til boligformål, fritidsformål og tekniske anlæg til eksempelvis energiproduktion.”

Fingerplan 2013

Arealerne er i Fingerplan 2013 beliggende i ”det ydre storbyområdes/ fingerbyens” landområde. I fingerbyens landområde gælder, at udlæg af ny byzone til boligformål forudsætter rækkefølgeplanlægning. Rækkefølgeplanlægningen skal sikre en balanceret udvikling i hovedstadsområdet som helhed, sammenhæng mellem byudvikling og overordnet infrastruktur samt balance mellem udbud og efterspørgsel. Sidstnævnte betyder konkret, at der kun kan inddrages nye arealer til boligformål, såfremt det over for Erhvervsstyrelsen kan sandsynliggøres, at den eksisterende planlagte byggerummelighed i kommunen ikke er tilstrækkelig til at dække det forventede behov/efterspørgsel på boliger i planperioden (det vil sige 2017 til 2029). Byggerummeligheden opgøres samlet for kommunens ”fingerbyer” (det vil sige Humlebæk, Nivå og Kokkedal).

Udlæg af ny byzone i ”fingerbyens” landområde til rekreative formål og tekniske formål forudsætter ikke rækkefølgeplanlægning

Behov for udlæg af ny byzone til boligformål i Nivå og Kokkedal

Den eksisterende byggerummelighed i ”fingerbyerne” (Humlebæk, Nivå og Kokkedal), som den fremgår af kommunens Boligudbygningsplan (2016) udgør ca. 1800 boliger, inklusiv byggerummeligheder i Humlebæk Syd (ca. 1000 boliger). Dertil kommer fortætningsmuligheder af centerområder og stationsnære villaområder, muliggjort i kommuneplanen.

Boligmarkedet i Fredensborg Kommune er for tiden gunstigt for boligudviklere. I kommunens befolkningsprognose 2016 forudsættes en boligtilvækst for hele kommunen på ca. 100 boliger om året i perioden 2016 til 2026 hvilket er en opjustering i forhold til tidligere. Den hidtidige gennemsnitlige boligtilvækst i perioden 2002 til 2015 har været ca. 84 nye boliger pr. år.

Humlebæk Syd udgør en meget væsentlig del af den samlede byggerummelighed. Byrådet besluttede den 25. april 2016, at Humlebæk Syd for nuværende ikke ønskes udbygget. Beslutning ændre dog ikke ved, at byggerummelighederne i Humlebæk Syd skal tælles med i opgørelsen over den samlede byggerummelighed. Humlebæk Syd er del af byzonen og er rammelagt i kommuneplanen og indgår i rækkefølgeplanlægningen, jf. parallel dagsorden vedrørende rækkefølge.

Trods opjusterede forventninger til boligtilvæksten de kommende år, medfører den væsentlige byggerummelighed i Humlebæk Syd, at der ikke kan sandsynliggøres et aktuelt behov for udlæg af ny byzone til boligudbygning i ”fingerbyerne”, når den samlede byggerummelighed for Humlebæk, Nivå og Kokkedal lægges til grund.

Forslag om nye byudviklingsområder ved Nivå og Kokkedal

Byudviklingsområder ved Nivå:

Område 1 (se oversigtskort ovenfor):

Området øst for Niverød Kongevej og mellem Nordvej og Damgårdsvej er i dag en del af rammeområde NR08 til rekreativt formål. I forbindelse med høring af planstrategien indkom flere høringssvar, som argumenterede for en bevarelse af området til rekreative formål. Boligområdet ved Damgårdsvej danner i dag en tydelig bykant til det åbne landskab mod nord.

Administrationen anbefaler, at område 1 udlægges som selvstændigt rammeområde til rekreations-/fritidsformål med henblik på senere overførsel til byzone. Overførsel til byzone giver mulighed for udnyttelse af området til bymæssige ikke støjende fritidsformål (eksempelvis klubfaciliteter til spejdere og lignende), som ikke kan placeres i den landskabelige kystkile (se oversigtskort). Områder som udlægges til rekreations-/fritidsformål er ikke omfattet af fingerplanens krav om rækkefølgeplanlægning, som nævnt ovenfor.

Område 2:

Området vest for Niverød Kongevej og nord for Niverød Bakke er i dag rammelagt til jordbrugsformål. Bykanten er på dette sted utydelig og uharmonisk.

Administrationen anbefaler, at område 2 udlægges til boligformål med henblik på senere overførsel til byzone. Udbygning af området med boliger vil være en naturlig fortsættelse af Niverød Bakke og vil mod nord udgøre en naturlig fortsættelse af den nuværende byggelinje ved Damgårdskvarteret. Derved dannes en harmonisk sammenhængende byafgrunding i det nordvestlige hjørne af byområdet.

Jævnfør afsnit om behov for udlæg af ny byzone til boligformål er det dog ikke umiddelbart muligt på nuværende tidspunkt, at udlægge yderligere byzone til boligformål. Administrationen foreslår derfor, at muligheden for at udlægge arealet til byzone indgår som ønske til revision af Fingerplan 2013 (spor 2). Ifølge Erhvervsstyrelsen forventes der opstart af revision af Fingerplanen 2013 (spor 2) i marts 2017. Administrationen forventer, at forelægge en sag for Plan- Miljø- og Klimaudvalget herom til april. Konkret betyder det, at område 2, i kommuneplanens rækkefølge for byudvikling, fastholdes som byudviklingsområde på lang sigt (se særskilt parallel dagsorden om rækkefølgebestemmelser i KP17).

Byudviklingsområder ved Kokkedal:

Område 3:

Området mellem den nuværende nordlige bygrænse og Holmegårdsvejs nordlige forløb er i dag en del af rammeområdet for Karsemosegård Idrætsareal LR11. Den nuværende bykant fremtræder i dag som en lang linje, der forholdsvis brat og uharmonisk afslutter byområdet mod den landskabelige kystkile

Administrationen anbefaler, at område 3 udlægges til boligformål med henblik på senere overførsel til byzone. En udbygning af området med boliger vil give mulighed for, at skabe en mere sammenhængende og harmonisk landskabelig afrunding af boligområderne i det nordlige Kokkedal.

Endvidere er situationen den, at Kokkedal i dag praktisk taget er fuldt udbygget – det største uudnyttede areal til boliger er den resterende del af Brønsholm Eng (ca. 200 boliger). Kokkedal har således den mindste resterende byggerumlighed af kommunens fire bysamfund. Samtidig viser baggrundsanalyserne fra planstrategien Fremtidens Fredensborg Kommune, at Kokkedal er en populær bosætningsby, hvor ca. 80 % arbejder uden for kommunen (hvilket er det højeste antal i kommunen). For at kunne imødekomme fremtidige boligbehov i Kokkedal isoleret set, er der behov for at inddrage nye arealer til boligformål.

Som redegjort for under område 2 forudsætter det opnåelse af enighed med Erhvervsstyrelsen. Konkret betyder det, at område 3, i kommuneplanens rækkefølge for byudvikling, fastholdes som byudviklingsområde på lang sigt (se særskilt parallel dagsorden om rækkefølgebestemmelser i KP17).

Område 4:

Området nordvest for Brønsholm Eng, som mod vest afgrænses af Helsingørmotorvejen, er i dag rammelagt til jordbrugsformål. Brønsholm Eng danner, når området er fuldt udbygget, den nordvestlige bykant.

Administrationen anbefaler, at område 4 udlægges til tekniske formål såsom pladskrævende vedvarende energiproducerende anlæg (f. eks. solcellepark), forsyningstekniske anlæg og lignende med henblik på overførsel til byzone. Kommunen har i dag ingen arealer udlagt med mulighed for etablering af pladskrævende vedvarende energiproducerende anlæg. I planstrategi 2011-2014 indgik som en konkret handling, at udpege robuste arealer til implementering af vedvarende energiformer. I denne sammenhæng skal det dog også oplyses, at kommunen ikke har modtaget nogen konkrete ønsker om etablering af sådanne anlæg.

Støjvolden langs Helsingørmotorvejen skærmer området mod vest. Mod nord grænser området op til rammeområde LT02 udlagt til tekniske formål – konkret vandtårn og genbrugsplads. Området vil sammen med vandtårnet/genbrugspladsen danne et bånd til tekniske formål på et areal, der grundet placeringen langs Helsingørmotorvejen er robust i forhold til fx indpasning af en solcellepark. I planlægningen skal det sikres, at tekniske anlæg tilpasses terrænet, underordner sig landskabet og indpasses med følsomhed i forhold til boligområdet Brønsholm Eng. Arealet er i dag i drift som landbrugsjord og er som sådan lukket for offentlig adgang. Ved en fremtidig anvendelse til tekniske formål kan der i planlægningen stilles krav om at tilgodese offentlig adgang og dermed åbne området op for bl.a. beboerne i Brønsholm Eng.

Den videre proces

Udvalgets beslutning i nærværende sag og parallel sag om rækkefølgebestemmelser for byudvikling vil blive indarbejdet i forslag til Fredensborg Kommuneplan 2017, som behandles i PMK, ØK og Byrådet i april 2017.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At *område 1* - i forslag til Fredensborg Kommuneplan 2017 - udlægges som selvstændigt rammeområde til rekreations-/fritidsformål med henblik på senere overførsel til byzone.
2. At *område 2* udlægges til boligformål med henblik på senere overførsel til byzone (forudsætter at der opnås enighed med Erhvervsstyrelsen).
3. At *område 3* udlægges til boligformål med henblik på senere overførsel til byzone (forudsætter at der opnås enighed med Erhvervsstyrelsen).
4. At *område 4* udlægges til tekniske formål såsom pladskrævende vedvarende energiproducerende anlæg (f. eks. solcellepark), forsyningstekniske anlæg og lignende med henblik på overførsel til byzone.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Den administrative indstilling punkt 1, 3 og 4 godkendes dog således at område 3 ikke søges udlagt til boligformål, men udlægges til rekreations/fritidsformål.

Den administrative indstilling punkt 2 godkendes efter afstemning.

For stemmer 7: V, A, B og O

Imod stemmer 2: F og C, idet man ønsker område 2 udlagt til rekreations/fritidsformål.

Bilag

Henvendelse fra Nicole Schoer vedr. sag på PMK den 07.03.17.pdf

Punkt 53: Ny anvendelse på Kokkedal Industripark 3 - 7

17/4193

Beslutningstema

Stillingtagen til igangsættelse af lokalplan for særligt pladskrævende varer ved Kokkedal Industripark 3 – 7.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Virksomheden K3 Ejendomme har ansøgt om udarbejdelse af ny lokalplan for erhvervsjendommen Kokkedal Industripark 3 – 7, matr. 4cf Brønsholm By, Karlebo.

Ejendommen har oprindeligt huset transportvirksomheden Arriva, men står i dag ubenyttet hen.

Konkret ønskes ejendommen udlagt til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper som f.eks. biler, lystbåde, campingvogne, møbler o. lign.

Projektet

Ejendommen ønskes indrettet således, at der i alt kan etableres omkring 14.000 m² butiksareal med enkelt butikker på omkring 2.000 – 3.000 m². Området forventes disponeret efter principperne vist på bilag 1, dvs. med butikker langs ejendommens østlige skel og med parkeringspladser i vest mod vejen Kokkedal Industripark.

Planforhold

Ejendommens nuværende anvendelse er reguleret af bestemmelserne i kommuneplanramme KE 03_01 og af byplanvedtægt nr. 17. Jævnfør kommuneplanrammen og lokalplanen må ejendommen anvendes til lettere industri.

En anvendelse af ejendommene til butikker med forhandling af særligt pladskrævende varer er ikke i overensstemmelse med gældende planlægning.

Hvis det skal være muligt, at etablere butikker med forhandling af særligt pladskrævende varer, skal der derfor udarbejdes et nyt plangrundlag, der fastlægger anvendelsen til formålet. Det vil sige, at kommuneplanens rammebestemmelser ændres og at der udarbejdes en ny lokalplan.

Administrationens anbefaling

Ud fra en planmæssig betragtning vurderer administrationen, at ejendommen ligger godt i forhold til etablering af butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper. Ejendommens nærmeste naboer er andre virksomheder, og støj fra vareindlevering og kundetraffic vil derfor være af mindre betydning. Herudover kan ejendommen tilgås uden direkte gennemkørsel af de omkringliggende boligområder. Ejendommen ligger tæt ved afkørslen fra Helsingørmotorvejen (ca. 1,5 km) hvilket minimerer tung trafik gennem byområdet. Det påpeges dog, at en ny anvendelse til butikker vil skabe et øget trafikalt pres på vejene. Dette pres vil særligt komme til at belaste krydset mellem Egedalsvej og Usserød Kongevej samt T-krydset mellem Egedalsvej og Kokkedal Industripark.

Administrationen anbefaler, at der tilvejebringes et nyt plangrundlag, som kan muliggøre en udnyttelse af ejendommen til butikker med salg af særligt pladskrævende varer. På grund af den beskrevne trafiksituation anbefaler administrationen endvidere, at plangrundlaget tilvejebringes under den forudsætning, at bygherre tilvejebringer en redegørelse for trafikafvikling i området, med særligt fokus på de ovennævnte kryds.

Fredensborg Kommune har ikke aktuelle planer om omlægninger eller udvidelser af de nævnte kryds, men bygherre/grundejer har mulighed for at anmode om en udbygningsaftale herom.

Principper for fremtidige planforhold

Administrationen foreslår følgende principper for udarbejdelse af nyt plangrundlag for Kokkedal Industripark 3 – 7:

Kommuneplan

Der afgrænses et nyt rammeområde hvor anvendelsen fastlægges til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. Der fastlægges en øvre grænse for etageareal til pladskrævende varehandel, når det endelige arealbehov er kendt. Dog forventes et arealbehov omkring 14.000 m².

Lokalplan

- at adgang til og fra ejendommen sker ad eksisterende overkørsler

- at eksisterende beplantningsbælte fastholdes
- at der fastlægges en parkeringsnorm i forhold til det realiserede bygningsareal.
- at skiltning kun sker på facader og ved indkørsel til ejendommen.

Ønske om at ejendommen på længere sigt omdannes til aflastningsområde

K3 Ejendomme ønsker på længere sigt at omdanne området til et aflastningsområde. Et aflastningsområde er en type detailhandelsområde som forventes indskrevet i den nye planlov. Bliver området et såkaldt aflastningsområde, vil der udover særligt pladskrævende varer, også kunne etableres udvalgsvarerbutikker med salg af almindelige varer som tøj, sko mm. Ændres området på et senere tidspunkt til aflastningsområde, vil det kræve ny planlægning i form af lokalplan og kommuneplantillæg.

Administrationen skal i denne forbindelse gøre opmærksom på, at eventuel imødekommen af K3 Ejendomes ønske om omdannelse til aflastningsområde beror på afklaring af følgende forhold:

Ny planlov

Det præcise indhold af den nye planlov kendes ikke fuldt ud, idet loven endnu ikke er endelig vedtaget. Det er derfor stadig uklart hvor og under hvilke omstændigheder kommunerne kan placere disse aflastningsområder og hvor mange der kan placeres. En endelig vurdering af hvorvidt Kokkedal Industripark 3 – 7 kan anvendes til aflastningsområde, vil først kunne foretages når der foreligger en ny planlov.

Fingerplanen

I forbindelse med ny planlov foretages også revision af Fingerplanen. Ligesom det er tilfældet med den nye planlov, er det endnu uklart hvad det præcise indhold af den reviderede Fingerplan bliver, og om det kan have implikationer for kommunernes udlæg af aflastningsområder.

Konkurrerende projekter

Der er flere investorer der har vist interesse for udlægning af aflastningsområde i Kokkedal. Det er dog ikke sikkert at der vil blive mulighed for at placere mere end ét aflastningsområde i Kokkedal. Udover en beslutning om, hvorvidt der ønskes aflastningsområde i Kokkedal, er det sandsynligt, at der skal træffes beslutning om, hvor man ønsker at planlægge for et sådant i Kokkedal.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen at en beslutning vedrørende aflastningsområde afventer nærmere afklaring af de nævnte forhold.

Sagens videre forløb

Såfremt Plan-, Miljø-, og Klimaudvalget følger administrations indstilling igangsættes arbejdet med tilvejebringelse af nyt plangrundlag i marts 2017.

De nødvendige ændringer af kommuneplanen forventes i givet fald indarbejdet i forslag til kommuneplan 2017.

Opgaven med nyt plangrundlag for Kokkedal Industripark 3-7 er ikke blandt de 13 planopgaver, som Plan-, Miljø- og Klimaudvalget i december 2016 besluttede at prioritere i 2017. Administrationen vurderer imidlertid, at grundet frafald af en mindre opgave blandt de 13 og et lidt længere tilløb i et par af de andre sager, vil det være muligt at igangsætte opgaven.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At der igangsættes planlægning for lokalplan for Kokkedal Industripark 3 – 7, således at området kan anvendes til salg af særligt pladskrævende varer.
2. At bygherre udarbejder en redegørelse for trafikafvikling i området, med særligt fokus på krydset Usserød Kongevej / Egedalsvej og T-krydset Egedalsvej / Kokkedal Industripark

3. At stillingtagen til fremtidig anvendelse som aflastningsområde udskydes til de i sagsfremstillingen nævnte forhold er afklaret.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Den administrative indstilling 1-3 godkendt, idet udvalget tilkendegiver at man på det foreliggende grundlag er positivt indstillet ift. udvikling af aflastningsområder for store butikker i Kokkedal.

F stemmer dog imod indstillingens punkt 3.

Bilag

Bilag 1.pdf

Punkt 54: Landzonesag hestepension Langstrupvej 9

16/35925

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til en ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til hestepension i eksisterende bygninger og folde, samt de principielle forhold omkring hestepensioner.

Sagsfremstilling og økonomi

På en ejendom på Langstrupvej 9, har der været hestepension i mange år. Der har dog ikke været meddelt landzonetilladelse. Administrationen vurderer, at sagen gør en principiel politisk stillingtagen til hestepensioner i kommunen relevant.

Administrationen har erfaring for, at hestepension er en ofte forekommende erhvervsaktivitet på mange ejendomme i landområdet. Ofte er der tale om relativt få heste, som opstaldes indenfor eksisterende ledig staldkapacitet, og på ejendomme som har et passende udeareal. Administrationen har i praksis anset sådan hestepension som et bagatelagtigt forhold, som ikke udløser krav om landzonetilladelse.

I den konkrete sag anvendes det meste af den eksisterende staldkapacitet til hestepension, og store dele af ejendommens udearealer anvendes til folde. Ifølge ejerens oplysninger er der 45 bokse, som anvendes til ca. 35 pensionærheste, 3 heste til en ride klub og kun 3 egne heste. Sagen vedrører ikke nybyggeri, men udelukkende ændret anvendelse af eksisterende bygninger og marker.

Lovgrundlag

Anvendelse af en landbrugsejendom til hestepension forudsætter en landzonetilladelse, med mindre der er tale om et bagatelagtigt omfang. Begrundelsen for dette er, at hestepension ikke er nødvendigt for landbrugsdriften.

Ejendommen og området

I den konkrete sag er der tale om en landbrugsejendom med i alt 8 matrikler på tilsammen 38 ha. Ifølge kommunens satellitfoto anvendes ca. 40 % af den aktuelle matrikel til folde, og foldene udgør ca. 30 % af det samlede areal af alle matriklerne. Ejendommen har et stort bygningsareal på ca. 4.500 m², herunder to ridehaller. Der har været tilladelse til rideskole med 6 ponyer siden 2005.

Det meste af den aktuelle matrikel er omfattet af kommuneplanens bestemmelser om landskabsværdier. Kommunen skal derfor undgå ændringer i tilstanden og arealanvendelsen, hvis det forringer landskabsværdierne i området. Kommuneplanens rammebestemmelse pointerer, at det åbne landskab så vidt muligt skal bevares.

Naboorientering

Ønsket om en lovliggørende landzonetilladelse har været i høring hos de berørte naboer og Danmarks Naturfredningsforening. Kommunen har modtaget to høringssvar fra naboer, som ikke har indsigelser imod hestepensionen, men som er bekymrede overfor trafikale forhold og parkeringsforhold.

Miljøforhold

Administrationen har undersøgt de miljømæssige forhold ved driften på ejendommen, og der er ikke krav om godkendelser i denne forbindelse. I sager om landzonetilladelse til hestepension skal kommunen undersøge om sagen udløser miljømæssige forhold, fx staldenes afstand til naboer og natur.

Administrationens vurdering af den konkrete sag

Administrationen vurderer, at kommunen bør meddele en lovliggørende landzonetilladelse i den aktuelle sag. Begrundelsen for dette er, at hestepensionen har et acceptabelt omfang i forhold til ejendommens størrelse, og at hestepensionen ikke påvirker landskabsværdierne i området. Forholdene til naboerne er acceptable. Administrationen vurderer dog, at der ikke bør gives tilladelse til at etablere yderligere hestepension end den eksisterende staldkapacitet eller folde giver mulighed for.

Ifølge kommuneplanens afsnit om friluftsområder skal kommunen være tilbageholdende med at give tilladelse til nyetablering og udvidelser til anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug (fx ridecentre). I den konkrete sag er der dog primært tale om anvendelse af eksisterende rammer.

I forhold til de generelle planlægningsmæssige hensyn, vurderer administrationen at hestepension kan være en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende bygninger og arealer i landområdet, eftersom det kan give gode muligheder for

fritidsaktiviteter og udnyttelse af eksisterende faciliteter.

Kommuneplanen om hestepension

Der er ingen bestemmelser om hestepension i den gældende kommuneplan, men der er relaterede bestemmelser om hestehold, ridehaller, friluftsområder, mv.

Administrationen overvejer, om der i den kommende kommuneplan bør indarbejdes følgende princip: Der meddeles normalt landzonetilladelse til hestepensioner, såfremt hestepensionen kan indrettes i eksisterende bygninger med ledig staldkapacitet, og forudsat at ejendommen har et passende udeareal til hestehold. Der skal ved vurdering af en given sag tages hensyn til naboer, landsbymiljø, trafikale forhold, miljøforhold og naturområder.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

Landzonetilladelser skal offentliggøres, og afgørelsen sendes til de naboer som indsendte sine bemærkninger til sagen.

Indstilling

1. At kommunen meddeler en lovliggørende landzonetilladelse til hestepension i de eksisterende bygninger og folde, som beskrevet i dagsordenen.
2. At tilladelsen præciserer, at hestepensionen ikke må udvides, samt at parkering skal holdes på egen grund.
3. At lignende sager om hestepension behandles ud fra de principper, som er beskrevet i dagsordenen.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

1. At kommunen meddeler en lovliggørende landzonetilladelse til hestepension i de eksisterende bygninger og folde, som beskrevet i dagsordenen.
2. At tilladelsen præciserer, at hestepensionen jf. gældende lovgivning ikke må udvides uden landzonetilladelse, samt at parkering som udgangspunkt skal holdes på egen grund.
3. At lignende sager om hestepensioner behandles ud fra de principper som er beskrevet i dagsordenen, og forelægges udvalget.

Punkt 55: Landzoneansøgning til ridehal på Endrupvej 74

16/32346

Beslutningstema

Stillingtagen til ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af ridehal.

Sagsfremstilling og økonomi

Ansøgning

Ejer af ejendommen Endrupvej 74 ønsker at udvide det nuværende hestehold med avl og træning og ønsker til det formål en ridehal opført i forbindelse med den eksisterende hestestald og lade.

Der ønskes opført en ridehal med en bane på 20x40, som skal anvendes til at træne ungheste, ejers egen dressurtræning og familiens private ridning. Der er på ejendommen i dag 3 hopper og 3 afkom som er i træning, samt familiens private hest.

Lovgrundlag

Opførelse af en ridehal til privat brug og mindre erhvervsaktivitet forudsætter en landzonetilladelse, jf. planlovens § 35.

Ifølge Kommuneplan 2013 kan der i få tilfælde gives landzonetilladelse til en ridehal til disse formål.

Ejendommen og området

Ejendommen er ca. 10 ha. Den er bebygget med et stuehus som er beliggende midt på ejendommen, samt hestestald og lade placeret i den sydlige del af ejendommen.

Området er i kommuneplanen udpeget som et område med særligt værdifulde landskabsværdier. Området er også omfattet af kommuneplanens udpegnings af et landskabsstrøg fra Esrum Sø til Øresundskysten samt til Kirkelte. Herudover er området udpeget med værdifulde naturværdier.

Ejendommen er ligeledes omfattet 300 m skovbyggelinje om Endrup Skov.

I områder med særlige landskabsværdier må der ifølge kommuneplanen som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri, der ikke er nødvendigt for driften af landbruget.

Ejendommen ligger i ret kuperet landskab, hvor stald og lade er placeret i den lavere del af ejendommen og en ny bygning vil synes tydeligt fra Endrup Skov.

Naboorientering

Sagen blev sendt i naboorientering til naboer, skovejer og Danmark Naturfredningsforening. Kommunen har modtaget svar fra skovejer (Naturstyrelsen), der ikke har nogen bemærkninger til ansøgning.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at det ansøgte er i strid med kommuneplanens retningslinjer for beskyttelse af landskabsværdier, da ridehallen ikke er nødvendig for driften af landbruget.

Det vurderes ligeledes, at opførelse af en ridehal til privat brug og mindre erhvervsaktivitet i et område med værdifulde landskabs- og naturværdier vil kunne danne præcedens og medføre, at der skal meddeles tilladelse til private ridehaller i større omfang.

Det er dog administrationens vurdering, at den ansøgte ridehal på det konkrete sted er tilpasset landskabet bedst muligt.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser.
Kommuneplan 2013

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At kommunen meddeler afslag til at opføre en ridehal.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Der meddeles landzonegodkendelse til den ansøgte ridehal.

For stemte 7: A, V, O og C

Imod stemte 2: B og F, idet man følger administrationens indstilling.

Bilag

Situationsplan

Højde i forhold til eksisterende bygning.pdf

Punkt 56: Kong Christians Alle 7, Fredensborg. Dispensation

15/22870

Beslutningstema

Stillingtagen til dispensation fra lokalplan F1 vedrørende udlæg af sti.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Fredensborg Kommune har fra Landinspektørfirmaet Hyldegaard modtaget ansøgning om arealoverførsel fra en matrikel til en anden på ejendommen Kong Christians Alle 7, Fredensborg, hvorved der vil opstå en ny byggegrund.

Ejendommen består af 2 matrikel nr., der hver især udgør selvstændige ejendomme:

- Matr. nr. 4au Fredensborg, hvorpå det eksisterende enfamiliehus ligger, og
- Matr. nr. 4v Fredensborg, der i lokalplanen er udlagt til sti og som følge heraf i dag er vurderet til 0 kr.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende indenfor lokalplan F1 for den centrale del af Fredensborg. Den ansøgte arealoverførsel vil være i strid med følgende bestemmelser i lokalplan F1:

§ 2, som bestemmer at lokalplanens formål er *"at fastlægge et sammenhængende stinet gennem centerområdet med kontakt til byens øvrige stinet"*.

§ 7, som bestemmer forløbet af *"Stien j-k i en bredde af 5 m fra Tinghusvej til Dronning Louises Alle og videre til Olaf Poulsens Alle"*.



Matrikelstruktur i området ved Kong Christians Alle

Sagsbehandlingen hidtil

Administrationen vurderede i første omgang, at det omtalte stiuudlæg formodentlig ikke længere var relevant i lyset af den nyere planlægning for stiforbindelser i forbindelse med projektet Den Grønne Slotsby. Ansøgningen blev sendt i naboorientering og partshøring.

Ved naboorientering og partshøringen indkom der indsigelser fra 2 naboer, der modsætter sig, at der opstår en ny ejendom til bebyggelse.

Begge påpeger, at de mener området vil blive værdiforringet, og den ene påpeger at det strider mod lokalplanens formål.

Administrationen vurderede herefter, at det var tvivlsomt om Fredensborg Kommune kunne meddele dispensation, netop fordi stiuudlægget var en del af lokalplanen formålsbestemmelser.

Det er undersøgt om det ville være muligt at meddele en byzonetilladelse. Dette er ikke tilfældet da lokalplanproceduren fortsat skal anvendes ved projekter med kulturmiljøer. Området hvori ejendommene er beliggende er i Kommuneplan 2013 afsnit 6 udlagt til ”kultur- og bymiljøer”, hvorfor det ikke er muligt at meddele byzonetilladelse. Dette blev meddelt ansøger.

Ansøger og ejer valgte at klage til Natur- og Miljøklagenævnet over afgørelsen. Natur- og Miljøklagenævnet traf en afgørelse den 16. januar 2017, hvori de ”*hjemviser sagen til fornyet behandling, med henblik på, at Fredensborg Kommune foretager en konkret vurdering af om den ønsker at meddele dispensation til det ansøgte*”.

Efter Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, har landinspektøren fremsendt et nyt forslag, der drejer sig om at skabe en byggegrund ved siden af det eksisterende hus.

På baggrund af ovenstående forelægges sagen nu for Plan-, Miljø- og Klimaudvalget med henblik på at afgøre, om Fredensborg Kommune ønsker at meddele en dispensation fra lokalplan F1.

Administrationens vurdering

Området er generelt præget af forholdsvis store, regulære parceller med tilsvarende store haver med skel mod villavejene. Administrationen vurderer følgende i forhold til de to forslag:

Forslag 1 viser en arealoverførsel, der resulterer i en koteletgrund bag det eksisterende hus, hvilket vil bryde med områdets fremherskende grundstruktur.

Forslag to viser en arealoverførsel, der resulterer i en byggegrund ved siden af det eksisterende hus, hvilket harmonerer bedre med den fremherskende grundstruktur i området.

Administrationen anbefaler således forslag 2.

Begge forslag er vedlagt som bilag.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven
Lokalplan F1

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

Der udsendes ny nabohearing ift. nyt forslag til arealoverførsel.

Indstilling

1. At det nye forslag til arealoverførsel udsendes i fornyet naboorientering/partshøring
2. At såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser meddeles dispensation fra lokalplan F1 §7
3. At såfremt der modtages indsigelser genforelægges sagen for Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Den administrative indstilling godkendt, idet punkt 3 dog præciseres, således at det gælder væsentlige indsigelser.

Bilag

Forslag 1.pdf

Forslag 2.pdf

Punkt 57: Orientering om Flextur

17/3824

Beslutningstema

Orientering om Flextur på baggrund af erfaringer fra 2015 og 2016

Sagsfremstilling og økonomi

Fredensborg Kommune valgte i 2015 at tilkøbe Movias ordning Flextur som en service for borgere og med den hensigt at man i løbet af 2015 kunne nedlægge Telebussen.

Flextur er kollektiv trafik for alle borgere fra kantsten til kantsten. Ordningen kan benyttes i og mellem de kommuner, der tilbyder Flextur. Ordningen køres oftest af taxaer eller liftvogne, men i modsætning til en taxa skal turen bestilles mindst 2 timer i forvejen og man kan opleve at man skal dele rejsen med andre passagerer. Ordningen er bestilt igennem Movia, som står for alt administration i forbindelse med bestilling af ture. Kommunen har ingen direkte indflydelse på planlægningen af de individuelle ture og er bundet af de koncepter som Movia tilbyder.

Der er andre Flexordninger fra Movia (ex. Flexhandikap, Flexkommune, Flexrute). Disse ordninger kræver i modsætning til Flextur visitation.

Flextur har kørt i fuld drift siden oktober 2015. Kommunen har derfor nu indsamlet erfaringer med ordningen og det kan vurderes om ordningen foreløbigt har været en succes.

Fakta om Flextur i Fredensborg Kommune

Det blev i forbindelse med budgetforlig i 2016 besluttet at hæve grundtaksten (startgebyret) for flextur fra 24 til 36 kroner fra 1. januar 2017. Taksten for hver kilometer udover de første 10 km koster 6 kroner og efter 20 km 12 kroner.

Alle de opstillede tal nedenfor bygger på en opgørelse af ordningen i perioden 1. oktober 2015 og hele 2016.

I Fredensborg Kommune har der i perioden været gennemsnitligt 1200 Flexturs rejser om måneden. Dette tal har i perioden været stigende men har mod slutningen af 2016 været stagnerende. Stigningen skyldes sandsynligvis at ordningen med tiden er blevet mere kendt. Ca. 70 procent af rejserne er internt i kommunen. De fleste af disse er interne ture, har start- og slutdestination i samme postnummer, den eneste undtagelse er ture fra Nivå, hvor slutdestinationen oftest er i Fredensborg.

For rejser ud af kommunen er næsten alle ture til kommuner i Region Hovedstaden særligt til Hørsholm Kommune. Kun 26 af de opgjorte ture går uden for Regionen.

Flextur giver kunderne mulighed for at tage hjælpemidler såsom rollator og kørestole med. 16,5 procent af alle ture har således en eller flere passagerer med hjælpemidler. Disse ture er oftest korte. En tur med rollator er i gennemsnit på 4,8 kilometer.

Hver kørt Flextur koster i gennemsnit kommunen 95 kroner og hver passager 84 kroner, med takst stigningerne fra 24 til 36 må disse tal forventes at falde med ca. 12 kroner. Forskellen for den gennemsnitlige tur indenfor og udenfor kommunen er 4 kroner. Kommunens samlede udgift til flextur var i 2016 ca. 2 millioner kroner. Udgiften for kommunen er ikke direkte afhængig af turenes længde. En opgørelse af turenes længde i forhold til kommunens udgift for turen viser at kommunen gennemsnitligt tjener penge på ture på over 80 kilometer. Dette skyldes at der på længere ture er større mulighed for samkørsel på del strækninger og at kundens egenbetaling kommer tættere på den pris kommunen betaler for turen. Antallet af ture over 80 kilometer er meget få.

Konklusioner

Flextur er relativt billig set i forhold til den tidligere Telebusordningen som i 2014 kostede kommunen ca. 5,3 millioner årligt. Det forventes ikke at udgiften vil stige væsentligt i forhold til det nuværende niveau. Der kan potentielt ske et lille fald i kommunens udgifter, som følge af den besluttede stigning i kundernes egenbetaling fra januar 2017. Ordningen har kørt i en relativ kort periode så det er endnu usikkert om ordningen bliver en større succes.

Mange af de passagerer der benytter sig af Flextur har hjælpemidler med på turen. Der er dog ikke opgørelse af hvor mange af kunderne der ellers er dårligt gående.

De fleste ture er korte ture inden for de enkelte bysamfund, hvor man ellers kunne forvente at kunderne kunne benytte andre alternativer såsom cykling eller det ordinære kollektive net. Flexitur giver mulighed for nemt at komme mellem dele af kommunen hvor dækningen eller sammenhængen i det ordinære kollektive net ikke er så god.

Overordnet vurderer administrationen at ordningen har været en succes dels på grund af den store besparelse der er opnået i forhold til tidligere ordning og dels set ud fra at kommunen ved ordningen har et tilbud til de borgere der af den ene eller anden grund ikke kan benytte den ordinære kollektive trafik.

Som med andre ordninger vil der være brugere der alene benytter Flexitur fordi det er mere bekvemt end at gå til det nærmeste busstoppested. For disse borgere vil ordningen bidrage med et højere serviceniveau end den almindelige kollektive trafik. Administrationen vurderer, at antallet af denne type ture vil reduceres som konsekvens af prisstigningen fra 24 til 36 kroner.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Orienteringen tages til efterretning. Udvalget ser gerne en informationskampagne i forhold til den visiterede kørsel for ældre og handicappede. Udvalget opfordrer til, at Movia sikrer mulighed for at kommunen kan betale for egne borgere for transport begge veje fx til/fra hospital i kommuner der ikke deltager i ordningen.

Punkt 58: Orientering om sanktionsmuligheder i lovliggørelsessager

17/4056

Beslutningstema

Orientering om sanktionsmuligheder i sager om lovliggørelse efter plan- og byggelovgivning.

Sagsfremstilling og økonomi

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget behandler med jævne mellemrum sager om lovliggørelse af byggeri. Foranlediget af sager de seneste måneder har udvalget ønsket en orientering om muligheder for sanktioner i lovliggørelsessager.

Det fremgår af byggelovens § 16 C, at kommunalbestyrelsen som byggemyndighed skal påse at lovgivningens regler, vilkår der er fastsat i dispensationer og tilladelser, samt påbud overholdes. Hvis kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på et ulovligt forhold, skal den søge forholdet lovliggjort.

Lovliggørelsessager vedrørende byggeri opstår, når administrationen får kendskab til, at der på en given ejendom er etableret eller fjernet byggeri uden den fornødne tilladelse eller dispensation. Kendskabet til de ulovlige forhold får administrationen via klager, spørgsmål eller via sagsbehandling af andre forhold på ejendommen. Forekomsten af ulovligt byggeri kan i princippet skyldes uvidenhed, uopmærksomhed, misforståelser eller bevidst forsøg på at omgå lovgivningen.

Det påhviler den til enhver tid værende ejer at lovliggøre byggeriet, Jf. § 17, stk. 1. Det er således uden betydning om ejendommens ejer selv har etableret det ulovlige forhold, fx ved at opføre en tilbygning uden tilladelse, eller har overtaget ejendommen fra en tidligere ejer i ulovlig stand.

Når administrationen har konstateret et ulovligt forhold på en ejendom, skal den pågældende grundejer partshøres og varsles om påbud om at lovliggøre forholdene.

Lovliggørelse kan ske enten *fysisk* ved at det ulovlige fjernes eller genetableres, eller *retligt* ved at det ulovlige opnår den fornødne tilladelse eller dispensation. En grundejer, der modtager et varsel om lovliggørelse af ulovlige forhold, vil oftest være interesseret i at bibeholde forholdene som de er, og vil derfor som oftest søge om tilladelse eller dispensation hertil.

Hvis grundejeren ansøger om retlig lovliggørelse, skal administrationen gennemføre den dertil nødvendige sagsbehandling – herunder eksempelvis naboorienteringer og eventuelt politiske behandlinger jf. kommunens delegationsplan. Spørgsmålet om hvorvidt der kan opnås en dispensation til at bibeholde forholdet, dvs. at der kan ske retlig lovliggørelse, afgøres af kommunen. Kommunen skal i sin afgørelse heraf tage hensyn til de almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, herunder lighedsprincippet, princippet om saglig forvaltning, proportionalitetsprincippet, samt kommunens praksis. I vurderingen heraf kan det indgå om grundejeren forsætligt har etableret det ulovlige forhold.

Kommunens afgørelse kan påklages til statsforvaltningen (byggeoven) eller til Planklagenævnet (planloven) for så vidt angår retlige forhold. Dette betyder, at klagemyndigheden kan påse at kommunen i sin beslutning har overholdt forvaltningsretlige regler og retsgrundsætninger, men ikke omgøre kommunens skøn.

Der er ikke hjemmel til at indføre sanktioner overfor grundejere, der vælger at søge en retlig lovliggørelse.

Hvis grundejeren ikke opnår en retlig lovliggørelse, er fysisk lovliggørelse den eneste tilbageværende mulighed. Såfremt grundejeren ikke selv sørger for at lovliggøre forholdet, og ikke efterkommer et påbud fra kommunen herom, er der mulighed for at kommunen kan foretage en politianmeldelse.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 59: Orientering om Vej og Trafik indsatser og resultater 2016

17/4042

Beslutningstema

Orientering om indsatser og resultater på Vej og Trafik området 2016.

Sagsfremstilling og økonomi

Fredensborg kommune har i 2016 gennemført en lang række anlægsprojekter, indsatser og opnået resultater på for de afsatte drift og anlægsmidler til Vej og Trafikområdet.

Der fremlægges for Plan-, Miljø- og Klimaudvalget en kort afrapportering af de væsentligste aktiviteter på området (se bilag).

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Vej og Trafik indsatser og resultater 2016.pdf

Punkt 60: Orientering om dumpning af gifttønder fra Lars Foss Kemi

17/2781

Beslutningstema

Kort orientering om forureningssag med dumpning af gifttønder fra Lars Foss Kemi på flere tidligere lossepladser i Fredensborg Kommune.

Sagsfremstilling og økonomi

Den seneste presseomtale om dumpning af gifttønder fra Lars Foss Kemi vedrører følgende fire lokaliteter, hvor der indtil 1970'erne har været lossepladser eller dumpning af affald:

- Højsager Losseplads, Højsagervej 12
- Kejserdal Losseplads, Humlebækvej 64
- Roland Losseplads ved Knurrenborg Vang, Langstrupvej 5
- Kastanievej 40-42

Herud over er der også kendskab til dumpning af gifttønder ved selve fabrikken på Præstemosevej 2-4.

Alle lokaliteter er i forvejen kendt af - såvel Kommunen som Regionen - og er i et eller andet omfang allerede undersøgt af det tidligere Frederiksborg Amt. Undersøgelserne har resulteret i, at de tidligere lossepladser samt fabrikkens tidligere adresse er kortlagt som forurenede. Kun Kastanjevej 40-42 er efter en undersøgelse af Regionen ikke kortlagt som forurenede.

De berørte lokaliteter – med undtagelse af Præstemosevej 2-4 – ligger alle inden for områder med særlig drikkevandsinteresser, hvilket betyder, at de er omfattet af den offentlige indsats. Dette medfører, at regionen, som udgangspunkt, skal beskytte grundvandet. Regionen har dog mange andre kortlagte forureninger, og de førnævnte lokaliteter indgår derfor sammen med de øvrige forureninger i regionens prioritering af deres indsatser (undersøgelser, monitoringer og oprydninger). Præstemosevej 2-4 ligger udenfor område med særlig drikkevandsinteresse og er derfor ikke omfattet af regionens offentlige indsats.

Kommunen er tilsynsmyndighed på drikkevandskvalitet. Der føres tilsyn med vandkvaliteten i de almene vandforsynings vandindvindingsboringer, på vandværkerne og ved forbrugerne.

På baggrund af Regionens vurdering af, at forureningerne på de 4 lossepladser har Kommunen hidtil kun analyseret for organiske forureninger affødt af pesticidanvendelse i landbruget.

Kommunen ser med stor alvor på de nu fremkomne oplysninger om omfanget af deponeringer af affald fra Lars Foss Kemi. Kommunen har iværksat at der i samråd med Regionen og de berørte vandværker aftales analyseprogram for drikkevandsboringer til almen vandforsyning for at sikre, at de ikke er forurenede pga. de nævnte giftdeponeringer.

Nedenfor er der nærmere redegjort for hvilke lossepladser, der ligger indenfor hvilke indvindingsoplande:

- Højsager Losseplads ligger i indvindingsopland til Langstrup Kildeplads (Sjælsø Vandværk/Nordvand) og til Langstrup Vandværk; samt i grundvandsdannende opland til Langstrup Vandværk
- Kejserdal Losseplads ligger i indvindingsopland og delvis i grundvandsdannende opland til Humlebæk Vandværk
- Roland Losseplads, (Knurrenborg Vang) Langstrupvej 5, ligger i indvindings- og grundvandsdannende opland til Langstrup Kildeplads
- Kastanievej 40-42 ligger i yderkanten af indvindingsopland til Endrup Vandværk.

Kommunen ved direktør Thomas Barfoed har den 23. februar 2017 sendt et brev til regionens direktør for Center for Regional Udvikling, Claus Bjørn Billehøj, om sagen. I brevet efterspørger kommunen en redegørelse for, hvad regionen – på baggrund af eventuelle nye oplysninger i sagerne - har til hensigt at foretage sig på de omtalte lokaliteter for at sikre, at grundvandet ikke bliver forurenede, og for at borgerne ikke kan komme i kontakt med forurenede jord eller overfladevand, når de opholder sig på de pågældende lokaliteter.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Jordforureningsloven, Vandforsyningsloven og Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg.

Kompetence

Byrådet.

Indstilling

1. At orientering tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Orienteringen tages til efterretning. Der udarbejdes en pressemeddelse på baggrund af orienteringen, og der fremsendes en opfordring til miljøministeren med ønske om prioritering af yderligere midler til oprensning af jordforureninger.

Punkt 61: Sager på vej per 7. marts 2017

14/2735

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 ekstraordinært møde

- Skydebanerne i Langstrup Mose – mulige spor
- Principiel stillingtagen til skydehuse og støjhegn, Langstrup Flugtskydebane

April

- Forslag til Kommuneplan 2017
- Forslag til kommuneplantillæg om SAVE-registrerede bygninger
- Trafikprojekt på Avderødvej
- Proces for trafikforsøg efter Hollands-modellen i Sørup
- Udkast til plejeplan for fredede arealer i Kelleris Kystkile
- Helhedsplan for Nivå Center (evt.)
- Aftale om Reklamestandere
- Orientering om status på sagen om olieforurening på Langebjergvej

Maj

- Revision af Fingerplanen, spor 1
- Revision af Fingerplanen, spor 2
- Forslag til lokalplan L102 for Toelt landsby
- Infrastrukturplan - Strategiplan

Senere

- Principper for idrætsarrangementer på kommunale veje
- Opfølgende sager vedr. skydebaner
- Orientering om ændring af planloven
- Revideret forslag om parkering ved Lilletorv i Fredensborg
- Infrastrukturplan – Handlingsplan

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Orienteringen tages til efterretning.

Flextrafik og parallelle transportmuligheder
Hvordan undgås nye fejkoblinger
Navngivning af stier som del af infrastrukturplan

Punkt 62: Orientering

Sagsfremstilling og økonomi

- Anden etape af boligområdet ved Niverød Bakke i Nivå realiseres med en selvstændig vejbetjening i overensstemmelse med lokalplan 69. Den nye vej er tildelt vejnavnet Teglbakken i overensstemmelse med titlen på lokalplan 69.
- Erhvervsministeriet har udsendt orientering om den kommende nye planlovs muligheder for at udpege udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Ønsker om udviklingsområder i kystnærhedszone skal indsendes til ministeriet inden 15. oktober 2017.
- Fredensborg Kommune har fået en henvendelse fra WWF/Earth Hour om deres klimakampagne om at slukke lyset i én time lørdag den 25. marts. Byrådets klima- og energipolitik opstiller mål og indsatser med mere varig effekt, for at reducere kommunens CO2-udslip. For at opfylde målene afholdes bla. Fredensborg Kommunes klimauge den 13.-19. marts. Earth Hour er informeret om at vi prioriterer klimaugen frem for deres enkeltstående arrangement og er imponerede over programmet. Programmet for klimaugen kan ses her: <https://www.fredensborg.dk/borger/energi-og-klima/klimaugen>

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 07-03-2017

Orienteringen tages til efterretning.
Yderligere blev der orienteret om:

- Grønt Råd inviterer medlemmerne af Plan-, Miljø- og Klimaudvalget til fælles besigtigelse og uformelt møde den 15. maj 2017 ved Nivå lergravssøerne