

# REFERAT Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) d. 10-04-2018

**Mødedato**           Tirsdag d. 10. april 2018 kl. 17:30

**Mødested**           Lilletrommen

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Træffetid.....	4
Renovering af Karlebo Kro.....	5
Ejendomme - metode og status til eftervisning af vedligeholdelsestilstande.....	7
Stillingtagen til ansøgning om etablering af lægehus i Jernbanegade 3, st.....	10
Temamøde og status for sag om affaldssortering.....	12
Endelig vedtagelse af lokalplan L102 for Toelt.....	14
Igangsætning af lokalplan for Prøvelyst Teglværk, Karlebovej 59.....	17
Igangsætning af tillæg til lokalplan 50 - Sølyst.....	20
Forslag til lokalplan F120 for erhvervsområde i Fredensborg.....	22
Status på Klimatilpasningsplan 2014, forslag til Klimatilpasningsplan 2018 og Kommuneplantillæg	24
Genbehandling af landzonesag, Modelflyvning og klubskur i Langstrup Mose.....	26
Udvidelse af Netto på Torpenvej 10 i Humlebæk.....	29
Ulovlig overdækning, Humlebæk Strandvej 52.....	32
Nedrivning af bebyggelsen og opførelse af nyt enfamiliehus, Sørupvej 41 i Sørup.....	34
Landzonesag, Kirkeltevej 142.....	39
Orientering, terrænregulering, Bøgevej 4.....	41
Sager behandlet på lukket møde den 10. april 2018.....	43
Orientering per 10. april 2018.....	44
Sager på vej per 10. april 2018.....	46

## **Punkt 61: Godkendelse af dagsordenen**

**Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Dagsordenen godkendt.

## **Punkt 62: Træffetid**

### **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Peter T. Nielsen havde foretræde i sag nr. 68 ”Igangsætning af lokalplan for Prøvelyst Teglværk, Karlebovej 59”. Notat af 10. april 2018 omdelt.

# Punkt 63: Renovering af Karlebo Kro

17/21799

## Beslutningstema

Økonomiudvalget skal tage principiel stilling til, om man ønsker at gå ind i en videre dialog med kroejer Søren Sparkov-Nielsen om de forslag til udvikling af kroen og de omkringliggende arealer, som Søren Sparkov-Nielsen er fremkommet med.

## Sagsfremstilling og økonomi

### Baggrund

Anpartsforeningen Karlebo Kro er ejet af Fredensborg Kommune og Søren og Susanne Sparkov-Nielsen i forening. Der blev indgået en samejeoverenskomst mellem parterne den 1. januar 2002, hvor det bl.a. fremgår, at Søren og Susanne Sparkov-Nielsen tilsammen ejer en ideel anpart af ejendommen på 646 kvm, og samtidig har en eksklusiv brugsret til bestemte områder på ejendommen (bl.a. krodelen, kælderens, beboelseslejligheden på 1. sal og en stor del af udenoms arealerne). Kommunens ideelle anpart er på 506 kvm og kommunen har en eksklusiv brugsret til idrætsdelen, kælderen og arealet omkring idrætsdelen (benyttes af fodboldklubben KIF og en skydeklub). Den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte brugsretsindehaver. En del af udenoms arealet vedligeholdes af parterne i fællesskab.

Parkeringsarealet ved kroen ligger på en særskilt kommunal matrikel og er ikke en del af kroen.

Søren og Susanne Sparkov-Nielsen har ifølge samejekontrakten en forkøbsret til at købe kommunens andel af kroen, hvis kommunen ønsker at sælge sin anpart.

### Forslag til ændringer

Søren Sparkov-Nielsen sender den 27. september 2017 en række forslag til ændringer, der bl.a. vedrører en ombygning/renovering af længen ud mod fodboldbanerne, en omfordeling af m<sup>2</sup>, etablering af en ekstra lejlighed på 1.sal, etablering af jordvarmeanlæg under den tilstødende grusbane, udvidelse af den eksisterende p-plads til grusbanen. (Skrivelse er vedhæftet som bilag).

#### 1. Vedr. ombygning af længen ud mod grusbanerne:

Søren Sparkov-Nielsen oplyser i brev af 27. september 2017, at kroen oplever et stadigt større behov for flere og større lokaler. Da kommunens andel af ejendommen ifølge Søren Sparkov-Nielsen samtidig trænger til en renovering, kommer han med to løsningsforslag:

-Løsningsforslag A: Karlebo Kro køber Fredensborg Kommunes andel af ejendommen og udlejer faciliteter til kommunen til brug for KIF og skydeklubben på en uopsigelig lejekontrakt. Kroen istandsætter og indretter lokalerne. Kroen inddrager KIFs klublokale i stueplan til selskabslokaler, men indretter i stedet et nyt klublokale til KIF på 1.sal. Kroen forestår al udvendig vedligeholdelse og huslejen vil tilsvare tilbagebetalingen af den andel af byggeriet, kommunen råder over, over 30 år. Ifølge Søren Sparkov-Nielsen aftales uopsigelighed typisk for en periode mellem 5 og 10 år. Kommunen skal dog være berettiget til at opsiges lejemålet i uopsigelsesperioden, hvis kommunen ikke længere ønsker at anvende lokalerne til idrætsklub.

-Løsningsforslag B: Kroen betaler for et nyt tag over hele længen mod brugsret over førstesalen over krodelen. Kommunen betaler for en ny facade mod gårdhaven og klargår facaden til at bære tungt tag. Hver part indretter egne faciliteter. Kommunen står for al indvendig og udvendig vedligeholdelse af egne lokaler.

#### 2. Etablering af en ekstra lejlighed på 1.sal

Søren Sparkov-Nielsen ønsker i forbindelse med ombygningen at etablere en ekstra lejlighed på 1. sal hen over idrætsdelen, som kan anvendes til liberalt erhverv eller en ekstra bolig. For at opnå bedre lånemuligheder ønsker han også at få ejendommen omdannet til ejerlejligheder, hvilket kræver dispensation fra ejerlejlighedsloven.

En etablering af en ekstra lejlighed på 1. sal vil kræve en ny lokalplan, idet den nuværende lokalplan kun åbner op for, at området må anvendes til offentlige formål, præstegård, forsamlingshus og kro, jf. lokalplan 37 for Karlebo Landsby

#### 3. Etablering af fælles opvarmingskilde i form af jordvarme på den tilstødende kommunale grusbane

Søren Sparkov-Nielsen skriver, at ønsket om at skabe en grøn matrikel med fælles opvarmingskilde vil være at foretrække fremfor den eksisterende løsning med el- og olieopvarmning. Det vil give begge parter en betragtelig

besparelse på el, og en miljørigtig besparelse ved at fravælge olie. Han henviser til Transitions energirapport fra 2016 om implementering af fælles varmeanlæg mellem kroen og kommunen, som fremhæver jordvarmeanlæg som en velegnet fremtidssikret løsning. Samtidig kan der skabes synergi mellem kroens solcelleanlæg til varmtvandsproduktion og KIFs omklædningsfaciliteter.

Søren Sparkov-Nielsen henviser til, at det kræver en dispensation at etablere jordvarmeanlæg under én matrikel (grusbanen) til brug for en anden matrikel (kro/KIF).

#### 4. Udvidelse af eksisterende p-plads

Parkeringsarealet ved kroen er ikke en del af kroens areal, men tilhører kommunen. Parkeringsforholdene er trængte og derfor ønsker Søren Sparkov-Nielsen en udvidelse til gavn for kroens gæster, medlemmer af KIF og Karlebo Tennisklub. Han foreslår, at p-pladsen udvides til også at omfatte en del af grusbanen.

En ombygning med yderligere ca. 150-250 kvm. vil kræve dispensation for bebyggelsesgraden, og det foreslås i den forbindelse, at det nuværende p-pladsareal bliver lagt ind under kroens matrikel.

Søren Sparkov imødeser en positiv dialog, som vil fremtidssikre ejendommen og driften af både kro og forening.

#### Vedligeholdelsestilstand af kommunens andel af kroen

Der er marts 2018 foretaget en bygningsgennemgang af Fredensborg Kommunes andel af bygningen. Gennemgang er vedlagt som bilag.

På baggrund af gennemgangen kan det konkluderes, at tilstand generelt er middel til god, men dårligt isoleret efter nutidige forhold. Enkelte vinduer er nedbrudte og taget bør afrenses for forlængelse af restlevetiden.

Der er de seneste år været følgende forbrug på længen (Bygningen er el opvarmet):

Vandforbrug i 2016 og 2017 har været ca. 230 m<sup>3</sup>/år svarende til en udgift på ca. 11.000 kr. årligt.

Elforbrug i 2016 og 2017 har været ca. 59.000 kWh/år svarende til en udgift på ca. 60.000 kr. årligt.

Der er i 2018 afsat 179.000 kr. til vedligeholdelse af bygningen (renovering af facade, eftergang af tag, malerarbejder samt udskiftning af brugsvandsanlæg).

#### Administrationens bemærkninger

Administrationen har den 21. februar 2018 holdt møde med Søren Sparkov-Nielsen og dennes advokat. Det blev aftalt, at administrationen forelægger sagen for PMK og Økonomiudvalget med henblik på at få en principiel stillingtagen til, om man ønsker at gå videre med forslagene.

### Bevilling

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser

### Kompetence

Økonomiudvalget

### Indstilling

1. At Økonomiudvalget tilkendegiver at være positiv over for at gå i dialog med Søren Sparkov-Nielsen om den fremsendte ansøgning
2. At Økonomiudvalget tilkendegiver, at man umiddelbart foretrækker løsningsmodel A

### Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018

Et flertal anbefaler indstillingen pkt. 1 og 2, men anbefaler at sagen også behandles i Fritids- og Idrætsudvalget ift. det idrætspolitiske.

Det anbefales, at der afholdes et dialogmøde mellem kroejeren og idrætsforeningerne.

For stemmer 7: B, C, O, V, Ergin Özer (A) og Carsten Nielsen (A)

Hanne Berg (F) og Bo Hilsted (A) tager forbehold

### Bilag

Notat vedr bygning for idrætsanlæg - uden bilagsliste.pdf

Vedr KIF / Karlebo Kro - Fredensborg Kommune.pdf

# Punkt 64: Ejendomme - metode og status til eftervisning af vedligeholdelsestilstande

15/38997

## Beslutningstema

Der er med udgangspunkt i budgetforlig 2016-2019 et politisk ønske om vurdering af tilstanden af de kommunale anlæg og aktiver. Nærværende orientering omhandler de kommunale ejendomme. En tilsvarende orientering vil tilgå Infrastruktur- og Teknikudvalget fsv. angår veje og stier.

På budgetseminaret til august vil en samlet vurdering, af tilstanden af de kommunale aktiver: ejendomme, veje, stier, belysning, broer mv. blive fremlagt.

## Sagsfremstilling og økonomi

### Indledning

Center for kommunale Ejendomme og Intern Service (CEIS) vedligeholder pt. 119 ejendomme.

Iht. Dansk Facilities Management er en ejendom defineret ved "En enhed (matrikel) omfattende en eller flere bygninger og det tilhørende terræn".

Eksempelvis: Kokkedal Skoler består af 2 enheder Kokkedal Skole Øst og Kokkedal Skole Vest, hver med hhv. 6 og 10 bygninger.

Selve anvendelsen af ejendommene er kategoriseret iht. Social og Indenrigsministeriets "Den Autoriserede Kontoplan". En ejendom kan have flere anvendelser tilknyttet.

Flg. anvendelseskategorier er anvendt:

- Administration (6.45.50)
- Dagtilbud (5.25.10)
  
- Fritid / Idræt (0.32.31)
- Fællesformål (0.25.10)
- Kultur (3.35.60)
- Skoler / SFO (3.22.01)
- Ubebyggede arealer (grundstykker hvor bygninger er fjernet) (6.45.50)
- Udlejning (0.25.10)
- Ældre / Handicap (5.32.32)

Pt. har vi registreret:

- 119 ejendomme
- 342 Bygninger
- 69 Legepladser

Fremover vil ejendomme registreres iht. BBR opgørelserne pr matrikel – dette vil betyde at antallet af registrerede ejendomme og bygninger ændres, idet tidligere registrering er sket ud fra et anvendelses synspunkt.

I takt med grunddata indsamles, bearbejdes og afstemmes med informationerne i BBR vil antallet af bygninger blive justeret tilsvarende i ejendomsdatabasen CareTaker. Dette arbejde pågår og forventes afsluttet i løbet af 2018.

Vedligeholdelsen sker jvf. Politik for Kommunale Ejendomme. Det daglige ansvar for vedligeholdelsen af bygninger og nøgelfast udstyr er placeret centralt hos CEIS.

### Metode

Metoden der anvendes til frembringelse af vedligeholdelsestilstande og budgetbehov for de kommunale ejendomme er baseret på – Overblik, Systematik og Planlægning.

? "Overblik" skabes ved systematiske tilstandsregistreringer og ejendomsgennemgange.

? "Systematik" opnås med entydig registrering og identifikation af ejendommens væsentligste bygningsdele.

? "Planlægning" foretages ud fra analyse af resultatet af indsamlede data sammenholdt med ønskede vedligeholdelseskategorier for ejendommene.

CEIS har gennem årene arbejdet efter denne metode, og har gradvis fået udvidet metodikken til en større og større andel af kommunens ejendomme.

For at løfte informations- og detaljeringniveauet yderligere ift. tidligere gennemførte tilstandsregistreringer, hvor der typisk har været fokuseret på særlig udsatte bygningsdele relateret til klimaskærmen og synlige tekniske installationer,

indsamles nu tilstandsinformation om alle bygningsdele. Både der, hvor der ved registreringen, er mangler og der hvor der ikke er mangler. Dette vil åbne mulighed for at kunne udbyde/udføre vedligeholdelsesarbejder på tværs af ejendomme og dermed forventning om øget synergi og optimeret planlægning.

Udvidelsen af metoden ved de seneste gennemgange i 2017 har skabt det nødvendige grundlag så der kan frembringes løbende og komplette analyser af budgetbehov således, at risikoen for et overraskende økonomisk efterslæb minimeres.

#### Status

CEIS har i de senere år gennemført en række tilstandsregistreringer, indsatsen kan anskueliggøres således:

- 2009
  - Tilstandsregistrering – udført for alle ejendomme
- 2010-2012
  - Sikkerhedsgennemgang – 69 legepladser ved kommunale ejendomme
- 2013
  - PCB-screening af 50 ejendomme
  - Sikkerhedsgennemgang – 69 legepladser ved kommunale ejendomme
- 2014
  - Tilstandsregistrering – udført for 16 udvalgte ejendomme
  - Sikringsanalyse udført for 99 ejendomme herunder ABA, AIA
  - Radon screening af 65 ejendomme
  - Sikkerhedsgennemgang – 69 legepladser ved kommunale ejendomme
- 2015
  - Tilstandsregistrering – udført for 13 udvalgte ejendomme
  - Radon screening af 38 ejendomme
  - Sikkerhedsgennemgang – 69 legepladser ved kommunale ejendomme
- 2016
  - Tilstandsregistrering Etape 2 – udført for 22 ejendomme
  - Alle kloakskelbrønde m. rottesikring er tilstandsvurderet
  - Kloakpumpestationer – tilstandsregistreringer
  - Legionella screening planlagt – (ejendomme for ældre)
- 2017
  - BBR informationer for alle enheder er gennemgået
  - Alle regnvandsskelbrønde m. rottesikring er tilstandsvurderet
  - Sikkerhedsgennemgang – 69 legepladser ved kommunale ejendomme
  - Tilstandsregistrering af 10 skoler med 98 bygninger (data er pt. under bearbejdning)

Herudover har udvalgte kloak- og drænledninger løbende været videofotograferet, typisk som følge af tilstopninger eller formodninger om risiko for tilstopning.

Skolerne udgør arealmæssigt ca. 50% af bygningsmassen. Tilstandsregistreringerne af skolerne i 2017 har CEIS gennemført i samarbejde med et rådgivende ingeniørfirma.

I forbindelse med tilstandsregistreringerne er bygningernes hoved- og delsystemer blevet defineret, systemet udviser pt:

- 2.078 lokaler
- 26.944 bygningsdele

Da de indsamlede data sker for hoved- og delsystemer (bygningsdele) kan der differentieres således at f.eks. klimaskærm kan have en vedligeholdelsestilstand, hvorimod indvendige overflader kan have en anden!

Ejendommens hoved- og delsystemers tilstand registreres efter følgende skala:

Tilstandsgrad    Definition

- |   |  |
|---|--|
| 0 | Bygningsdelen er som ny og bygget – funktionen er som beskrevet  |
| 1 | Bygningsdelen er intakt, men med begyndende slid og synlige skader (kun kosmetiske skader) funktionen er som beskrevet |
| 2 | Bygningsdelen er begyndt at forfalde, med enkelte defekte komponenter – funktionen er nedsat – fare for følgeskader    |
| 3 | Bygningsdelen er nedbrudt og skal udskiftes – funktionen er ophørt – fare for følgeskader                              |

Indsamlede data er pt. under bearbejdning efter flg. proces:

- ? De indsamlede data importeres digitalt i ejendomsdatabasen CareTaker
- ? Nye vedligeholdelsesaktiviteter (2.683) evalueres/prioriteres af CEIS's bygningsansvarlige
- ? Eksisterende vedligeholdelsesaktiviteter (246) sammenholdes med "nye" og evt. dubletter fjernes
- ? Nye vedligeholdelsesaktiviteter "flettes" med eksisterende

Før data kan anvendes optimalt skal den enkelte ejendoms ønskede vedligeholdelseskategori også fastlægges. Jvf. Politik for Kommunale Ejendomme kan der vælges forskellige kategorier afhængigt af ejendommens anvendelse. Som udgangspunkt er valgt, at alle ejendomme generelt ønskes at have en vedligeholdelseskategori svarende til "1" (Bygningsdelen er intakt, men med begyndende slid og synlige skader (kun kosmetiske skader) funktionen er som beskrevet.

En specifik vedligeholdelseskategori for en ejendom har afgørende betydning for de nødvendige økonomiske midler, enten til at fastholde det ønskede vedligeholdelses niveau, eller genoprette vedligeholdelsesniveauet (efterslæb).

Herefter er det nødvendige datagrundlag tilstede og bl.a. budgetbehov og evt. økonomisk efterslæb kan eftervises. På budgetseminaret i august forventes bearbejdede data at blive forelagt, tillige med oplæg til bygningernes vedligeholdelseskategorier.

## **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

## **Indstilling**

1. At orienteringen tages til efterretning.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Orienteringen tages til efterretning. Udvalget påskønner det gode arbejde.

# Punkt 65: Stillingtagen til ansøgning om etablering af lægehus i Jernbanegade 3, st.

18/7383

## Beslutningstema

Stillingtagen til ansøgning om etablering af lægehus i Jernbanegade 3, st.

## Sagsfremstilling og økonomi

### Ansøgning

Praktiserende læge Henrik Rømer, har ved mail af 27. februar og 12. marts 2018 anmodet Fredensborg Kommune om en politisk tilkendegivelse for flytning af nuværende lægeklinik fra lokaler i Jernbanegade 16, 1. sal til lokaler i stueplan i Fredensborg Center, Jernbanegade 3. Der er tale om et lokale som hidtil har været anvendt til bankfilial.

Ved flytningen planlægges der med at udvides klinikken med en læge og 1-2 sygeplejesker, således at der bliver tale om 7-8 konsultationsrum og et sekretariat i det 345 m<sup>2</sup> store lejemål. Ansøger forventer at ændre de ydre facader således at der kan etableres konsultationslokaler uden direkte indblik fra forbipasserende på Jernbanegade og Rosingsvej. Ændringer forventes at ske ved matte glaspartier eller ved opsætning af mat folie.

### Administrationens bemærkninger

Lokalplan F1 for den centrale del af Fredensborg

Jernbanegade 3 er omfattet af Lokalplan F1 for den centrale del af Fredensborg. Lokalplanen fastlægger jf. planens § 3.2.b, at stueetager med facade til Jernbanegade kun kan anvendes til butikker samt at vinduespartier skal anvendes til udstilling og ikke må blændes eller tildækkes. Planen fastlægger endvidere, at der på de øvrige etager bl.a. kan etableres klinikker. Ansøgningen er således i strid med det nugældende plangrundlag på to punkter:

- a) Den ønskede anvendelse er i strid med planens principper. Der vil derfor ikke kunne meddeles dispensation med hjemmel i planlovens § 19.
- b) Den ønskede ændring af facaden vurderes at være i strid med planens § 3.2.b. Der kan meddeles dispensation med hjemmel i planlovens § 19 på baggrund af et konkret projekt/byggeandragende.

### Forslag til Lokalplan F117 for Fredensborg Bymidte

Byrådet har d. 2. marts 2018 sendt Forslag til Lokalplan F117 for Fredensborg Bymidte i offentlig høring.

Høringsperioden udløber 4. maj 2018, hvorefter planen i juni kan forelægges til endelig vedtagelse i udvalg og Byråd. Planforslaget har bl.a. til formål at muliggøre et varieret byliv i bymidten som ikke kun baseres på detailhandel. For det konkrete lejemål gælder således, at lokalet efter planens endelige vedtagelse, kan anvendes til centerformål i bred forstand, herunder også en lægeklinik. Administrationen bemærker, at det er i strid med planloven § 17 stk. 1, at meddele byggetilladelse til etablering af en lægeklinik i stueetagen i Jernbanegade samtidig med at et planforslag om samme ændring er sendt til offentlig debat.

Planforslaget opretholder bestemmelsen om, at facader ikke må blændes eller dækkes til med skilte eller andet. Formålet med denne bestemmelse, er netop i stueplan at sikre en kontakt mellem bylivet inde i bygninger og bylivet ude i byens rum. Bestemmelsen understøtter samtidig at det er trygt at færdes i bymidten. Den ønskede mattering af facader kan således ikke udføres ved at mattere hele vinduesflader. En partiel mattering forventes at kunne etableres inden for planforslagets rammer og bør fastlægges nærmere i forbindelse med en konkret byggetilladelse.

### Opsummering og handlemuligheder

Administrationen vurderer, at der indenfor planlovens rammer ikke kan meddeles tilladelse til den ønskede anvendelse førend Forslag til Lokalplan F117 er vedtaget endeligt. Der er flg. handlemuligheder:

- 1) At meddele afslag til den ønskede anvendelse på den ønskede placering i bymidten.
- 2) At meddele ansøger en positiv interesse for projektet og igangsætte forhåndsdialog om byggetilladelse.

Hvis udvalget ønsker at meddele dispensation til det ansøgte, kræver det en forudgående naboorientering jf. planlovens §20.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Retsgrundlag

Planlovens § 19 vedr. dispensationskompetencen samt § 17 stk. 1. vedr. forgrivelse af lokalplanlægning.

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og klimaudvalget

## **Kommunikation**

Dispensation efter planlovens § 19 kan jf. lovens § 20 ikke meddeles uden forudgående orientering af ejere, naboer, brugere mv.

## **Indstilling**

1. At meddele ansøger en positiv interesse for projektet og igangsætte forhåndsdialog om byggetilladelse (handlemulighed 2).

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Godkender administrationens indstilling.

# Punkt 66: Temamøde og status for sag om affaldssortering

11/46843

## Beslutningstema

Godkendelse af program for temamøde om fælles indsamlingssystem for husholdningsaffald for de 4 Norfors interessentkommuner samt status for sagen.

## Sagsfremstilling og økonomi

### Baggrund

Fredensborg Kommune har i samarbejde med Norfors og de tre øvrige Norfors ejerkommuner Allerød, Hørsholm og Rudersdal udarbejdet en fælles affaldsplan for perioden 2014-2020. Med affaldsplanen blev det besluttet, at igangsætte forsøg med udsortering af tørre genanvendelige fraktioner (papir, pap, glas, plast og metal) fra husholdninger (se link til kommunens hjemmeside).

På et fælles temamøde den 6. juni 2016 for politikere og administration i de 4 kommuner samt Fredensborg Forsyning og Norfors blev de politiske drøftelser med henblik på et fælles affaldssystem igangsat, og Byrådet besluttede den 26. september 2016 at igangsætte et fælles affaldssorteringsprojekt. Formålet med det tværkommunale projekt var at udarbejde forslag til et fælles indsamlingssystem for husholdningsaffald, herunder fællesudbud af opgaven med fælles indsamling samt indkøb af affaldsbeholdere.

I Fredensborg Kommune er indsamlingen af husholdningsaffaldet, herunder dagrenovationen, glas, papir, pap, haveaffald og storskrald lagt i selskabet Fredensborg Affald A/S, der også deltager i det fælles projekt. Kommunen er medejer af Norfors, der også deltager i projektet. Norfors har i dag ansvar for modtagelse og afsætning af det indsamlede affald. Byrådet beslutter som myndighed rammerne for affaldsordninger i kommunens regulativer herunder indsamlingsmetoder, -fraktioner og afsætning. Der arbejdes i projektet for en ensretning af regulativer mellem de 4 kommuner der afleverer affald til Norfors.

Der blev afholdt fælles politiske temamøder for Byråd i de fire kommuner 6. juni 2017 med den anbefaling, at kildesortering kildesortering i fraktionerne glas, metal, plast og papir i et 2 x 2-kammersystem samt pap og restaffald i to yderligere beholdere hos enfamilieboliger. Ved etageboliger samt vise rækkehusområder anbefales et fælles containersystem (ø-drift).

Plan-, Miljø – og Klimaudvalget (PMK) behandlede sagen 4 gange i perioden september 2017 – februar 2018. Den 6. februar 2018 besluttede udvalget, at anbefale den administrative indstilling, idet det vedr. indstillingens pkt. 3 præciseres at udbud af affaldsbeholdere mv. sker som rammeaftale.

Økonomiudvalget besluttede den 19. februar 2018, at sende sagen til uddybende drøftelse i Plan-, Miljø – og Klimaudvalget med henblik på at afholde et temamøde for hele byrådet.

### Status fra EU og Miljøstyrelsen

Miljøstyrelsen har for nylig udsendt en nyhed om at det nationale mål om 50 % genanvendelse af pap, papir, glas, metal, plast, træ og organisk affald fra husholdningerne i 2022, vil gælde til den næste nationale affaldsplan er klar – forventeligt primo 2020. Kommunerne kan ikke beslutte nye kommunale affaldsplaner, der strider mod mål i den nationale affaldsplan.

For 6 nye affaldsdirektiver fra EU er aftaleteksten offentliggjort og de forventes vedtaget i løbet af 2018. Efter vedtagelsen har Danmark to år til at implementere dem. Det må forventes at der i Danmark skal genanvendes markant mere for at nå nye skærpede genanvendelsesmål. Aftalen indeholder genanvendelsesmål på 55 % af husholdningsaffaldet i 2025, 60 % i 2030 og 65 % i 2035. Desuden forventes det at der stilles krav om separat indsamling af bioaffald i 2023 og tekstiler i 2025.

### Temamøde for Byrådet

Som konsekvens af økonomiudvalgets beslutning er der indbudt til temamøde for Byrådet onsdag d. 25. april 2018 kl. 16.30 – 18.30 hos Norfors, Savsvinget 2, 2970 Hørsholm. Udkast til program fremlægges her til godkendelse (se bilag 1). Overordnet indeholder temamødet en orientering om følgende temaer:

- Proces i Fredensborg Kommune fra godkendelse af affaldsplanen til i dag, status for projektet og fremadrettet tidsplan,

- Miljøstyrelsen orientering om gældende og kommende krav til affaldssortering, herunder en gennemgang af andre teknologier/systemer, optisk posesortering samt watersystem,
- Norfors og Fredensborg Forsynings orienterer om deres rolle i processen,
- Det fælles system for de 4 kommuner og erfaringer fra systemer i andre kommuner bliver gennemgået,
- Mulighed for at se beholderne i pausen,
- Til sidst vil der være tid til spørgsmål og svar, samt drøftelse af det videre forløb.

Sagen forventes fremlagt til endelig beslutning på møde i Plan-, Miljø – og Klimaudvalget d. 8. maj, Økonomiudvalget d. 22. maj og Byrådet d. 28. maj 2018.

Status og tidsplan for det fælles projekt

De øvrige 3 kommuner har truffet beslutning i sagen som indstillet og arbejder videre med projektet, der på grund af de nødvendige udbud har en stram tidsplan. I projektets projekt- og styregruppe, pågår pt. arbejdet med udbud samt ensretning af affaldsregulativer. Administrationen i Fredensborg Kommune forholder sig afventende i forbindelse med løsning af de mange forskelligartede fællesopgaver og deres deadline, og orienterer nærmere i vedlagte notat.

## **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Bekendtgørelse nr. 1309, af 18. december 2012, om affald.

## **Kompetence**

Byrådet, dog Fredensborg Forsynings Bestyrelse for så vidt angår indsamling og udbud.

## **Elektroniske bilag**

[Klik her](#)

<https://www.fredensborg.dk/borger/affald-og-genbrug/affaldsplan>

## **Indstilling**

1. At dagsorden for temamøde den 25. april 2018 godkendes.
2. At orientering om konsekvenserne af sagens udskydelse tages til efterretning.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Godkender administrationens indstillingspunkter 1 og 2.

Dog ønskes en belysning af vandsortering og indsamling af bioaffald indsat i programmet.

## **Bilag**

Udkast til program for byrådets temamøde om indsamlingssystem for genanvendelige fraktioner.pdf

Uddybende bemærkninger til status og tidsplan, 06.04.18.pdf

# Punkt 67: Endelig vedtagelse af lokalplan L102 for Toelt

15/28645

## Beslutningstema

Endelig vedtagelse af lokalplan L102 Toelt landsby.

## Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund og lokalplanens formål

Arbejdet med lokalplanen for Toelt landsby blev igangsat i januar 2015 som et samarbejde mellem Toelt Landsbylaug og Fredensborg Kommune.

Lokalplanens formål er overordnet at sikre bevarelsen af landsbyen med alle dens bevaringsværdige kvaliteter bygningsmæssigt, kulturhistorisk og landskabsmæssigt. Grundet Toelt landsbys beskedne størrelse og komplekse bygningsmasse har det været muligt og hensigtsmæssigt at arbejde relativt detaljeret med bestemmelser for de enkelte ejendomme i landsbyen.

Kort om lokalplanens indhold

For at afspejle landsbyens udviklingshistorie er lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlagt særskilt for 5 karakteristiske delområder med forskellige bevaringsværdier og udviklingspotentialer: Siebjerggaard, Landsbyen, Planteskolen, Landsbygaden og Havehusene.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser med det formål at sikre bevaring af landsbyens eneste firelængede gård, landsbyens bebyggelsesstruktur, dens afgrænsning mod det åbne land, de bevaringsværdige bygninger, beplantning og stendiger.

På baggrund af SAVE-registreringen fra 2014 (Projekt om bygningsregistrering) er syv bygninger udpeget som bevaringsværdige. I lokalplanen er der fastlagt bevaringsbestemmelser for de bevaringsværdige bygninger ud fra konkret vurdering for hver enkel ejendom.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser, som skal sikre udviklingsmuligheder f.eks. ved tilbygning eller nybyggeri for ejendomme uden ovennævnte bevaringsværdier eller bygninger der har mistet deres oprindelige funktion. Seks ejendomme i landsbyen er omfattet af transportkorridoren som er statens arealreservation. For disse ejendomme kan kun visse til- og ombygninger af eksisterende bygninger tillades.

Borgerinddragelse

Lokalplanarbejdet blev igangsat efter ønske fra landsbylaugets bestyrelse. Landsbylauget og landsbyens beboere har været inddraget tidligt i lokalplanprocessen og har ydet en meget stor indsats med sparring og dialog. Eksempelvis ved deltagelse i landbyvandring med besigtigelse af bygninger og stendiger sammen med Museum Nordsjælland – Hørsholm.

Den 24. august 2017 blev afholdt et borgermøde i Toelt landsby. Mange af landsbyens beboere deltog og der var mulighed for at debattere indholdet i lokalplanforslaget. Efterfølgende er der fremsendt høringssvar, som administrationen har behandlet.

Høring af lokalplanforslag

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 15. juni 2017 til den 31. august 2017. Administrationen modtog i alt 13 høringsvar fra beboere i Toelt landsby. Høringssvarene er vedlagt denne dagsorden. Administrationen har udarbejdet et høringsnotat som er vedhæftet som bilag 1, som indeholder et kort resumé af høringssvarene, administrationens kommentar samt forslag til ændring i lokalplanen.

Administrationens behandling af høringssvar

De indkomne høringsvar er alle fra beboerne i Toelt landsby og de indeholder overordnet set ønsker og idéer for de enkelte ejendomme.

I gennemgang og behandling af høringssvarene har administrationen haft fokus på hvad der er formålet med lokalplanen, nemlig at sikre bevarelsen af landsbyen med alle dens bevaringsværdige kvaliteter både bygningsmæssigt, kulturhistorisk og landskabsmæssigt.

For at nævne et par eksempler fra høringssvarene finder administrationen det særlig vigtigt at fastholde forbudszone mod nyt byggeri som fremgår af lokalplanens kortbilag 3. Den er fastlagt for at bevare nogle af de særlige kvaliteter i landsbyen som den kompakte struktur og oplevelsen af sammenhæng i det grønne udtryk med åbne forhaver, store træer og levende hegn.

For de bevaringsværdige bygninger gælder generelt set mere restriktive bestemmelser end for de bygninger som ikke er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. Flere af beboerne har i høringssvarene f.eks. ønsket mulighed for at kunne isætte termovinduer ved de bevaringsværdige bygninger. Administrationen anbefaler at dette ønske imødekommes, således at ejer selv kan bestemme om der skal isættes termovinduer eller vinduer konstrueret efter de gamle principper. Administrationen indstiller også ændringsforslag for de ikke bevaringsværdige bygninger f.eks. om flere farvemuligheder ved murværk, typer af tagmaterialer, og lempeligere krav ved småbygninger.

Enkelte høringssvar indeholder ønsker om trafikforanstaltninger i landsbyen. Trafikforanstaltninger er ikke afhængige af lokalplanen og ønskerne vil blive behandlet særskilt i administrationen.

Administrationens ændringsforslag

De indkomne høringssvar giver efter administrationen vurdering anledning til de ændringer som fremgår af bilag 2.

Sagsbehandling siden 6. februar 2018

På mødet den 6. februar 2018 anmodede udvalget om at administrationen genovervejer indsigelserne fra landsbyens beboere. Efter en gennemgang af indsigelserne foreslår administrationen nye ændringer i lokalplanen for Toelt. Det er bl.a. mulighed for at etablere kviste på bevaringsværdige bygninger samt en ændring af forbudszone mod byggeri som i store træk fremover følger facadekanten på eksisterende bebyggelse. Alle nye ændringer foreslået af administrationen er i bilag 1 og 2 markeret med fed skrift. Administrationen vil på mødet den 10. april 2018 redegøre nærmere for ændringerne.

## **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Planloven

## **Kompetence**

Byrådet.

## **Kommunikation**

Lokalplanens vedtagelse vil blive annonceret, og de berørte parter vil modtage brev om kommunens afgørelse.

## **Indstilling**

1. At lokalplan L102 for Toelt landsby vedtages endeligt med de ændringer der fremgår af høringsskottet.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 06-02-2018**

Sagen udsættes.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Anbefaler administrationens indstilling med den ændring:

- at forbud mod kobber/zink fjernes,
- at der gives mulighed for opdeling i to boliger på Toeltvej 28 på nærmere vilkår vedrørende fastholdelse af sammenhængende udearealer,
- at beboelsesbygninger ikke må indføres med trempelkonstruktion,
- at der indføres valgfrihed mellem hvid- og gulkalkning.

## **Bilag**

Høringssvar samlet 1-13\_LP102.pdf

Forslag til lokalplan L102.pdf

BILAG 1\_Notat af 16januar2018\_høringssvar\_LP102\_Toelt landsby\_revideret 19marts2018.pdf

BILAG 2\_Notat af 22. januar 2018 kun med ændringsforslag til L102\_revideret19marts2018.pdf

# Punkt 68: Igangsætning af lokalplan for Prøvelyst Teglværk, Karlebovej 59

18/6980

## Beslutningstema

Stillingtagen til igangsætning af udarbejdelse af plangrundlæg for etablering af erhverv på det tidligere Prøvelyst Teglværk, Karlebovej 59.

## Sagsfremstilling og økonomi

Det tidligere Prøvelyst Teglværk ophørte med driften for 8-10 år siden og bygningerne har efterfølgende overvejende stået ubenyttede hen. I 2016 fik ejendommen ny ejer og administrationen har i perioden herefter løbende haft dialog med ejer om planerne for udnyttelse af ejendommen til forskellige former for erhverv.

Ejendommen har en bygningsmasse på ca. 13.500 m<sup>2</sup>. Ejer har efter overtagelsen foretaget en række vedligeholdelses- og renoveringsopgaver samt nedrivninger på ejendommen. I oktober 2017 kunne administrationen i forbindelse med en besigtigelse på ejendommen konstatere, at der i en del af hovedbygningen var foretaget omfattende ombygninger og indretning af et lager og pakkeri/internetbutik på ca. 1.750 m<sup>2</sup>. De foretagne ændringer var sket uden tilladelse fra kommunen. Administrationen har efterfølgende haft en proces med ejer om lovliggørelse i forhold til de planmæssige og tekniske forhold omkring det etablerede lager og pakkeri/internetbutik og de udførte byggearbejder. Ud fra en samlet vurdering af ansøgningsmaterialet som administrationen modtog fra ejer i den sammenhæng, har administrationen truffet afgørelse om, at en realisering af planerne for ejendommen, herunder den allerede foretagne indretning af lager og pakkeri/internetbutik i del af hovedbygningen, forudsætter udarbejdelse af en lokalplan.

I afgørelsen om lokalplanpligt har administrationen lagt til grund, at der er tale om etablering af erhvervsaktiviteter af en karakter og omfang, der kan medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Der er tale om en ejendom med en bygningsmasse på ca. 13.500 m<sup>2</sup> i landzone, hvorfra der i en årrække ikke har været aktiviteter af betydning. Samtidig er der nærliggende boliger (7 boliger skråt over for ejendommen) og endelig er der de trafikale forhold (de overordnede til- og frakørselsforhold til ejendommen i relation til tung trafik) og nærheden til Karlebo Landsby.

### Ejers planer for ejendommen

Ejer har i forbindelse med ansøgningsmaterialet for lovliggørelse af det etablerede lager og pakkeri/internetbutik og de udførte byggearbejder fremsendt en situationsplan over henholdsvis den hidtidige og den fremtidige planlagte anvendelse af bygningerne på ejendommen. Som udgangspunkt ønskes en fuld udnyttelse af bygningsmassen, herunder udnyttelse af en stor og en mindre åben overdækket lagerhal.

Af situationsplanen fremgår det, at der er tale om en blanding af forskellige typer af erhverv, herunder kontor, lager og pakkeri, oplag for stilladser, garage/vinteroplag for landbrugs- og entreprenørmaskiner og hobby autoværksted. Ifølge ejer er der ikke ønsket om at udvide den nuværende bygningsmasse, men der lægges op til væsentlige indretningsmæssige ændringer/ombygninger, samt efter administrationens vurdering, betydelige udvendige facadeændringer. Det skal bemærkes, at en del af de indvendige ændringer/ombygninger samt facadeændringer allerede er gennemført, og der skal derfor gennemføres en lovliggørelsessag efter byggelovens regler, hvilket dog først kan ske når det planmæssige grundlag er tilvejebragt. Situationsplan samt facadetegninger fremgår af bilag 1.

### Planforhold og tilvejebringelse af lokalplan

Administrationen har som det fremgår ovenfor truffet afgørelse om, at en realisering af ejers planer for erhvervmæssig udnyttelse af ejendommen Karlebovej 59 forudsætter tilvejebringelse af en lokalplan.

En forudsætning for tilvejebringelse af en lokalplan som muliggør erhverv er, at ejendommen i Kommuneplan 2017 udlægges som nyt rammeområde til erhverv. Ejendommen er i dag omfattet af kommuneplanens rammeområde LJ10, hvor anvendelsen er jordbrugsområde.

Arealet ligger i landzone og er i dag ikke omfattet af en lokalplan.

Ved udarbejdelse af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, skal kommunen respektere den overordnede planlægning, herunder fingerplanen. Fingerplanen indeholder ikke specifikke bestemmelser til regulering af lokalplaner for landzoneområde, men sådan planlægning skal overholde de overordnede intentioner i fingerplanen. Det indebærer blandt andet, at den erhvervmæssige anvendelse, der planlægges for ikke må være af regional betydning og at ejendommen ikke kan overføres til byzone. Af planlovens bestemmelser fremgår det endvidere, at bymæssige erhverv som udgangspunkt skal placeres i byområdet i dertil planlagte erhvervsområder.

Med den ny planlov blev reglerne i § 37 om udnyttelse af overflødiggjorte bygninger i landområdet udvidet fra kun at gælde tidligere landbrugsbygninger til også at omfatte øvrige overflødiggjorte bygninger i landområdet. I henhold til § 37, stk. 2 kan øvrige overflødiggjorte bygninger tages i anvendelse til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker på maks. 250 m<sup>2</sup>, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål samt lager- og kontorformål.

På grund af karakteren og omfanget af de erhvervsaktiviteter og bygningsmæssige ændringer som ejer ønsker at foretage på ejendommen Karlebovej 59 og de hensyn som skal varetages i planlægningen, navnlig i forhold til at sikre naboernes interesse i at blive orienteret gennem en planproces, har administrationen vurderet, at planlovens § 37, stk. 2 ikke kan finde anvendelse i det konkrete tilfælde.

Det er imidlertid administrationens vurdering, at der inden for planlovens regler og fingerplanens intentioner kan tilvejebringes en lokalplan for de anvendelsesmuligheder, som ligger inden for planlovens § 37, stk. 2, jf. ovenfor. Endvidere er det administrationens vurdering, at der kan planlægges for jordbrugsrelaterede erhverv, fx korn- og foderstofvirksomhed og landbrugsmaskinstation, som naturligt høre hjemme i landområdet.

Fastlæggelse af ejendommens konkrete anvendelse og disponering med henblik på lokalplanarbejdet bør dog ske i et samarbejde mellem kommunen og ejer af Karlebovej 59.

Administrationen foreslår, at der tidligt i planlægningsprocessen for tilvejebringelse af en lokalplan og kommuneplantillæg gennemføres et dialogmøde med naboer og andre interesserede, hvor kommunen og ejer deltager. Da der er tale om en ikke uvæsentlig ændring af kommuneplanens rammer fra jordbrugsformål til erhvervsformål, skal der endvidere gennemføres en forudgående offentlighed (strategidebat) gennem indkaldelse af idéer og forslag med henblik på planarbejdet.

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget behandlede på møde i februar 2018 en sag om prioritering af større planopgaver, herunder A-lokalplaner (lokalplaner med 8 ugers høring). Det skal bemærkes, at tilvejebringelse af en lokalplan for ejendommen Karlebovej 59 ikke indgik i sagen om prioriteringen af større planopgaver. Da en lokalplan for Karlebovej 59 forudsætter kommuneplantillæg med krav om forudgående offentlighed, kategoriseres lokalplanen som en A-lokalplan og bør derfor indgå i prioriteringen af større plansager. Administrationen anbefaler, at en lokalplan for Karlebovej 59 prioriteres foran en ny lokalplan for Karlebo Landsby.

## **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Planloven

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

## **Indstilling**

1. At udvalget beslutter, at igangsætte processen for tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg for det tidligere Prøvelyst Teglværk, Karlebovej 59.
2. At udvalget beslutter, at tilvejebringelse af lokalplan for det tidligere Prøvelyst Teglværk, Karlebovej 59 indgår i prioriteringen af større plansager således, at den prioriteres foran en ny lokalplan for Karlebo Landsby.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Godkender administrationens indstillingspunkt 1. Lokalplanen indgår som højt prioriteret, og udvalget forventer at ejer indgår aktivt i den videre proces.

## **Bilag**

Bilag 1 Situationsplan og facade.pdf

Notat udl. ved foretræde den 10.04.18.pdf

# Punkt 69: Igangsætning af tillæg til lokalplan 50 - Sølyst

18/5708

## Beslutningstema

Stillingtagen til igangsætning af planlægning for tillæg til lokalplan 50 i Nivå, samt afvigelse fra kommuneplanramme NBE04, således at et mindre erhvervsareal også kan anvendes til boligformål.

## Sagsfremstilling og økonomi

### Baggrund og formål

Administrationen har modtaget en henvendelse fra tegnestuen Vandkunsten på vegne af grundejeren FRK 2 A/S af matr. 11as, 11aæ, Niverød By, Karlebo. Henvendelsen vedrører et ønske vedrørende ny boligbebyggelse i området Sølyst Strandpark (det tidligere Sølyst Teglværk).

Ønsket er, at et område på 1.000 kvm udlagt til erhverv, ændres så det både kan bruges til bolig- og erhvervsformål. Den ønskede anvendelsesændring kræver, at der udarbejdes et tillæg til lokalplan 50 og at der træffes politisk beslutning om at afvige et punkt i kommuneplanramme NBE04.

### Plangrundlag

Sølyst Strandpark er reguleret af lokalplan 50 for Sølyst Teglværk i Nivå. Lokalplanen blev vedtaget i 2006. Lokalplanens § 1 fastlægger blandt andet, at lokalplanen har til formål at stille krav om, at der udlægges et område til erhvervsformål. Vedrørende områdets anvendelse fastlægger lokalplanen jf. § 3.2 at byggeri til erhvervsformål skal opføres indenfor byggefelterne B1 eller B2.

I kommuneplan 2017 er området omfattet af ramme NBE04, som udlægger området til blandet bolig og erhverv. Rammen specificerer yderligere, at ca. 1.000 kvm skal anvendes til erhvervsformål.

### Den eksisterende bebyggelse i området

Området anvendes på nuværende tidspunkt til boligformål i form af rækkehusbebyggelse. Størstedelen af området er dog endnu ikke udbygget.

### Administrationens vurdering

FRK 2 A/S har for nylig overtaget restarealerne i den planlagte bebyggelse og planlægger at færdiggøre bebyggelsen. FRK 2 A/S vurderer at afstanden til lystbådshavnen gør det vanskeligt at tiltrække det tiltænkte havnerelaterede erhverv. Administrationen kan i denne forbindelse konstatere, at området kun er blevet delvist udbygget i perioden 2006 – 2018, og at intet af denne bebyggelse er erhverv. For at få færdiggjort byggeriet, og samlet det som en helhed, vurderer administrationen derfor, at det vil være hensigtsmæssigt at give mulighed for både erhverv og boligformål på de omtalte 1.000 kvm.

### A, B, C lokalplaner

Administrationen vurderer, at det pågældende tillæg bør kategoriseres som en C-lokalplan. Denne vurdering sker primært ud fra følgende betragtninger:

- Der er tale om et tillæg til lokalplan 50, som alene ændre anvendelse fra ”erhverv” til ”bolig og erhverv” for 1.000 kvm
- Der er tale om ændret anvendelse for et mindre område i byzone
- Den nye anvendelse forventes ikke at skabe gener for naboer, og der forventes ikke indsigelser mod planlægningen

### Principper for fremtidige planforhold

Administrationen foreslår følgende principper for udarbejdelse af nyt plangrundlag for matr. 11as, 11aæ, Niverød By, Karlebo:

- Kravet om at anvende 1.000 kvm af bebyggelsen til erhverv ændres til en mulighed for at anvende 1.000 kvm til erhverv.
- Bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og fremtræden fastholdes som hidtil.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Planloven

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

## **Kommunikation**

Efter administrativ godkendelse af lokalplanforslaget, sendes det i 2 ugers offentlig høring. Plan-, Miljø- og Klimaudvalget orienteres, når planen er endeligt vedtaget.

## **Indstilling**

1. At der godkendes en igangsættelse af tillæg til lokalplan 50, med de overordnede principper beskrevet i sagen
2. At kommuneplanramme NBE04 afviges hvad angår udlæg af 1.000 kvm forbeholdt erhverv, og at denne afvigelse indskrives og ændres ved næste kommuneplanrevision

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Godkender den administrative indstilling.

# Punkt 70: Forslag til lokalplan F120 for erhvervsområde i Fredensborg

18/3542

## Beslutningstema

Stillingtagen til forslag til lokalplan F120 og kommuneplantillæg nr. 2 for særligt pladskrævende ved Præstemosevej, Fredensborg.

## Sagsfremstilling og økonomi

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget godkendte den 6. marts 2018 principperne for et lokalplanforslag for særligt pladskrævende varer, kontor og serviceerhverv ved Præstemosevej i Fredensborg samt kommuneplantillæg nr. 2.

Lokalplanområdet og eksisterende forhold

Planområdet omfatter et areal på omkring 7.700 m<sup>2</sup> ved Kongevejen i Fredensborg. Området ligger i byzone. Mod øst afgrænses området af Kongevejen med bagvedliggende bolig- og erhvervsområde. Mod syd, nord og vest afgrænses området af et eksisterende udbygget erhvervsområde. Området har tidligere været anvendt af Sika Danmark A/S, men er i dag ubenyttet, da den nuværende ejer ikke selv har behov for at udnytte pladsen.

Lokalplanforslaget

Kommunen besluttede i 2017 at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan F116 for et detail- og erhvervsområde ved Præstemosevej i Fredensborg, med henblik på at skabe et planmæssigt grundlag for at etablere butikker med særlig pladskrævende varegrupper op til 1300 m<sup>2</sup>, samt kontor og serviceerhverv op til 1500 m<sup>2</sup>, med tilhørende varegård og P-arealer. Der viste sig efterfølgende et behov for yderligere kvadratmeter til særlig pladskrævende varer, hvilket foranledigede revisionen af lokalplan F116. Lokalplan F120 fastholder de overordnede principper i lokalplan F116, men hæver rammen for særlig pladskrævende varer fra 1.300 m<sup>2</sup> til 2.400 m<sup>2</sup>. Herudover udvider lokalplan F120 byggefeltet med 240 m<sup>2</sup> mod vest, hvor indenfor der planlægges uopvarmet lager og salgsareal.

Kommuneplan 2017 og tillæg nr. 2

Retningslinje 1.3.14

For området ved Præstemosevej er det nuværende samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål for særligt pladskrævende varer 1.300 m<sup>2</sup>. Med kommuneplantillæg nr. 2 vil rammen for Præstemosevej i Fredensborg blive hævet til 2.400 m<sup>2</sup>.

Retningslinje 1.3.18

For området ved Præstemosevej er det nuværende maksimale bruttoetageareal pr. butik i områder til særligt pladskrævende varer 1.300 m<sup>2</sup>. Med kommuneplantillæg nr. 2 vil den maksimale butiksstørrelse for Præstemosevej i Fredensborg blive hævet til 2.400 m<sup>2</sup>.

A,B,C lokalplaner

Lokalplanen er kategoriseret som en B lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen. Dette betyder at Plan-, Miljø- og Klimaudvalget har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget sendes i offentlig høring. Den offentlige høring har en varighed på 4 uger. Det betyder herudover, at administrationen har kompetence til at vedtage den endelige lokalplan, hvis der ikke indkommer kritiske høringssvar under den offentlige høring. Indkommer der ét eller flere kritiske høringssvar forelægges sagen til beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kategoriseringen som B-lokalplan skyldes, at der i forbindelse med den offentlige høring af lokalplan F116 fremkom indsigelser primært vedrørende støj og trafik, og at den ønskede ændring nødvendiggør et kommuneplantillæg.

Administrationen vurderer ikke, at kommuneplantillægget kræver forudgående offentlig høring, da der er tale om en mindre justering af eksisterende forhold.

Miljøscreening

Fredensborg Kommune har foretaget en screening af lokalplanforslaget efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at det i henhold til lovens § 8, stk. 2 ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget. I forbindelse med screeningen har kommunen særligt haft fokus på støj og jordforurening i planområdet:

De nye aktiviteter i planområdet vil generere noget støj, og tæt ved området findes boliger. Der er derfor udarbejdet en støjredegørelse som sikrer, at aktiviteterne i området kan overholde de gældende støjgrænser.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Planloven

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

## **Kommunikation**

Vedtages de indstillede punkter, vil lokalplanforslaget og kommuneplantillægget blive sendt i 4 ugers offentlig høring, hvor det vil være muligt at komme med bemærkninger til planlægningen.

## **Indstilling**

1. At Forslag til lokalplan F120 for særligt pladskrævende ved Præstemosevej samt tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 2 fremlægges i offentlig høring.
2. At planforslagene ikke medfører behov for miljøvurdering, idet kommuneplantillægget kun medfører en mindre virkning på lokalt plan.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Godkender den administrative indstilling.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan F120.pdf

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 2.pdf

Miljøscreening.pdf

# Punkt 71: Status på Klimatilpasningsplan 2014, forslag til Klimatilpasningsplan 2018 og Kommuneplantillæg nr. 4

18/4994

## Beslutningstema

Orientering om status for indsatser i Klimatilpasningsplan 2014 – 2017 samt godkendelse af forslag til Klimatilpasningsplan 2018 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 til offentlig høring.

## Sagsfremstilling og økonomi

Status på Klimatilpasningsplan 2014 – 2017

I 2014 blev kommunens første klimatilpasningsplan vedtaget med en lang række handlinger, som kommunen og Fredensborg Forsyning A/S siden hen har arbejdet med. Planen samler kommunens indsats for at håndtere de øgede regnmængder og definerer konkrete handlinger, der prioriterer Fredensborg Kommunes og Fredensborg Forsynings arbejde med at forebygge skader og gener af kraftigt regnvejr.

I klimatilpasningsplanen var der et særligt fokus på at opnå større viden for at få det rette grundlag for at vurdere behovet for klimatilpasning i kommunen. Derfor har både Fredensborg Forsyning og administrationen i hele planperioden lagt mange kræfter i at opdatere eksisterende data og foretage indledende beregninger. Eksempelvis er databasen med kloaksystemets ledninger, brønde og pumpestationer opdateret, og der er igangsat undersøgelser om Øresundskystens robusthed overfor havvandsstigninger og stormflod.

Disse data er grundlaget for modelleringer og analyser, der skal give et mere realistisk billede af de effekter, som klimaændringerne giver i forhold til oversvømmelsesrisiko ved skybrud eller stormflod.

Samtidig har kommunen gennemført flere indsatser for at inspirere borgere, virksomheder og byudviklere til klimatilpasningsløsninger og oplyse om sikring af ejendomme og værdier ved oversvømmelser. Der er for eksempel gennemført to inspirationsprojekter med lokal afledning af vand i samarbejde med de tilknyttede grundejerforeninger, og der er udarbejdet inspirationsmateriale om klimaløsninger for private.

Klimasikring indgår nu systematisk i kommunens planlægning, og der er dialog om klimatilpasning og vandhåndtering med bygherrer og rådgivere i forbindelse med byudvikling og større byggeri.

Samlet set har arbejdet med Klimatilpasningsplan 2014 – 2017 gjort, at kommunen er kommet godt i gang med klimatilpasningsopgaven og rustet kommunen til at lave en mere præcis og effektiv indsats i den kommende planperiode. Der er i bilag 1 udarbejdet et overblik over og status for alle indsatser i Klimatilpasningsplan 2014 – 2017.

Klimatilpasningsplan 2018

Administrationen har på baggrund af de mange initiativer, som kommunen og Fredensborg Forsyning har gennemført, udarbejdet et forslag til Klimatilpasningsplan 2018 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 4.

I forslaget til Klimatilpasningsplan 2018 er der fokus på indsatser i byområderne, kysten, beredskabet samt dataindsamling og undersøgelser, der kan forbedre vidensniveauet om klimatilpasningsopgaven.

I planen er der indarbejdet de igangsatte undersøgelser omkring skybrudssikring og oversvømmelse fra Øresund, som fortsætter i 2018. Når konklusionerne foreligger, vil der blive behov for politisk stillingtagen til en række problemstillinger i relation hertil. Der planlægges derfor afholdt et temamøde om klimatilpasning for udvalget i efteråret 2018. I den forbindelse vil resultaterne af kortlægningen i kommunen blive forelagt for udvalget.

I planen indgår desuden, at Fredensborg Forsyning vil arbejde med at prioritere rækkefølgen på klimaindsatsen i kommunen ud fra en samlet vurdering af risiko for oversvømmelser og renoveringsbehovet i kloakkerne.

Endvidere indeholder planen en særlig indsats for at opnå et overblik over fremtidens grundvandsstigninger samt kortlægning af risikoområder, hvor højtstående grundvand vil udgøre et problem. Derudover ønskes der mere viden omkring konsekvenser ved nedsivning af tag- og overfladevand for kvaliteten af grundvandet.

Forslaget til Klimatilpasningsplan 2018 med de økonomiske rammer for indsatserne er vedlagt som bilag 2.

Kommuneplantillæg nr. 4

I forbindelse med vedtagelse af Klimatilpasningsplan 2014-17 blev der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen med angivelse af risikoområder for oversvømmelse samt retningslinjer for klimatilpasning i kommuneplanens kapitel 7.6. Med det nye forslag til klimatilpasningsplan er der ligeledes udarbejdet et forslag til et nyt kommuneplantillæg med nogle få ændringer i retningslinje 7.6.1 (ændringerne er angivet med kursiv):

”7.6.1 Prioriteringsområderne på risikokortet (retningslinjekort 7.6.A i kommuneplanen) gennemgås i den fastlagte rækkefølge med henblik på at kortlægge den konkrete risiko for oversvømmelser og øvrige forebyggende indsatser samt fastlægge beredskabet i forbindelse med skybrud. Sammen med kloakrenoveringsbehovet fastlægges prioriteringen af klimaindsatsen i kloakoplandene i samarbejde med Fredensborg Forsyning.”

Ændringerne er udarbejdet for at præcisere, at rækkefølgen af konkrete forebyggende indsatser for at imødegå oversvømmelsesrisiciene, tager udgangspunkt i en vurdering af renoveringsbehovet i kloakkerne sammenholdt med den

største reduktion i skader fra oversvømmelser i forhold til investeringen.  
Ud over ændringen af retningslinjen er redegørelsen opdateret og sprogligt præciseret.  
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 med ovenstående ændringer er vedlagt som bilag 3.

#### Offentlig høring

Det følger af planlovens bestemmelser, at kommuneplantillægget skal i 8 ugers offentlig høring. Samtidig offentliggøres forslag til Klimatilpasningsplan 2018. Offentliggørelsen sker på kommunens hjemmeside.

#### Miljøvurdering

Klimatilpasningsplanen og kommuneplantillægget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det betyder, at planerne skal screenes for at vurdere om planerne antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Administrationen har på baggrund af en sådan screening vurderet, at de ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne vurdering sendes i høring samtidig med at høringsperioden igangsættes.

### **Bevilling**

Der er ingen umiddelbare bevillingsmæssige konsekvenser. De angivne indsatser i klimatilpasningsplanen vil blive prioriteret indenfor de allerede afsatte midler til klimatilpasning på politikområde 1. Omkostninger til eventuelle konkrete kommunale anlæg indgår ikke i de afsatte midler. Såfremt behov for anlæg opstår i planperioden vil de blive forelagt politisk med henblik på en særskilt bevilling.

### **Retsgrundlag**

Bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 50 af 19. januar 2018.

### **Kompetence**

Byrådet.

### **Kommunikation**

Forslag til Klimatilpasningsplan 2018 og kommuneplantillæg nr. 4 offentliggørelse på kommunens hjemmeside.

### **Indstilling**

1. At orienteringen tages til efterretning.
2. At forslag til Klimatilpasningsplan 2018 og kommuneplantillæg nr. 4 godkendes og sendes i offentlig høring som beskrevet.

### **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Anbefaler administrationens indstillingspunkter 1 og 2.

### **Bilag**

Status for indsatser i Fredensborg Kommunes Klimatilpasningsplan 2014.docx

Forslag til Klimatilpasningsplan 2018

KP-Tillæg nr 4 Klimatilpasning

# Punkt 72: Genbehandling af landzonesag, Modelflyvning og klubskur i Langstrup Mose

15/34588

## Beslutningstema

Stillingtagen til landzonetilladelse til fortsat modelflyvning i Langstrup Mose og til spørgsmålet om lovliggørelse af to bygninger ved modelflyvepladsen på baggrund af Planklagenævnets hjemvisning af kommunens landzonetilladelse fra 2016 til fornyet behandling.

## Sagsfremstilling og økonomi

Planklagenævnet har i afgørelse af 17. oktober 2017 ophævet Fredensborg Kommunes landzonetilladelse af 11. marts 2016 til modelflyvning og lovliggørelse af to bygninger i Langstrup Mose og hjemvist sagen til fornyet behandling. Planklagenævnet finder, at landzonetilladelsens vilkår om at tilladelsen bortfalder, hvis området skal anvendes til transportkorridorforhold eller naturgenopretningsprojekt er for upræcist og derfor ikke kan opretholdes. Afgørelsen er vedlagt som bilag 1.

### Det ansøgte

Nordsjællands Fjernstyringsklub (NFK) søgte den 27. oktober 2015 om landzonetilladelse til fortsat at modelflyvning i Langstrup Mose på arealerne matr. nr. 3e, 11h og 12g, Langstrup by, Asminderød, samt til bibeholdelse af eksisterende klubhus og maskinskur. Klubhuset er på 25 m<sup>2</sup> og maskinhuset er 16 m<sup>2</sup>. De er begge placeret på matr. nr. 3e. Maskinskuret anvendes til opbevaring af materiel, og klubhuset danner rammer om klubbens sociale liv og aktiviteter. Der søges om permanent landzonetilladelse. Den 28. februar 2018 har klubben fremsendt tillæg til ansøgningen fra 2015 med præcisering af det anvendte luftrum til flyvning med modelfly samt placering af pilotstandpladserne.

NFK har i brev af 8. februar 2018, med henvisning til Planklagenævnets afgørelse af 17. oktober 2017, overfor kommunen gjort gældende, at landzonemyndigheden (Frederiksborg Amt og efterfølgende Fredensborg Kommune) ved passivitet har fortabt retten til at kræve eksisterende maskinhus og klubhus fjernet. Klubben anfører, at det findes mest hensigtsmæssigt, at der i stedet for en "passivitets-accept", sker en lovliggørelse ved tildeling af landzonetilladelse til bygningerne.

NFK's ansøgning fra oktober 2015 + tillægsbrev samt brev fra februar 2018 er vedlagt (se bilag 2 og 3).

### Sagens forhistorie

Flyvning med modelfly i Langstrup Mose har været behandlet flere gange tidligere. Det var oprindeligt Frederiksborg Amt som første gang i 1992 og igen i 1998 gav landzonetilladelse til modelflyvning i mosen. Tilladelsen i 1998 blev givet på vilkår om, at der ikke måtte opføres nogen form for bygninger og at eventuelt opstillede skurvogne eller lignende skulle fjernes. Efterfølgende har kommunen i perioden 1998 til 2010 givet 5 tidsbegrænsede landzonetilladelser, hvor amtets vilkår blev opretholdt.

For nærmere belysning af det hidtidige sagsforløb kan henvises til dagsorden for Plan- Miljø- og klimaudvalgets behandling af sagen den 2. marts 2016 eller til Planklagenævnets afgørelse af 17. oktober 2017. Sidstnævnte er vedlagt som bilag 1.

### Aktuel sag

NFK søgte den 27. oktober 2015 om landzonetilladelse til fortsat at flyve med modelfly i Langstrup Mose samt til bibeholdelse af eksisterende klubhus og maskinskur. Fredensborg Kommune meddelte den 11. marts 2016 landzonetilladelse til modelflyvning og lovliggørelse af de to eksisterende bygninger. Tilladelsen var uden tidsbegrænsning men med vilkår om, at den bortfaldt, hvis arealet skulle anvendes til transportkorridorformål eller i tilfælde af beslutning om gennemførelse af naturgenopretningsprojekt i mosen. Tilladelsen blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforening den 7. april 2016 og Planklagenævnet har den 17. oktober 2017 truffet afgørelse og hjemviste sagen til Fredensborg Kommune til fornyet behandling. Af Planklagenævnets afgørelse fremgår det, at nævnet finder, at landzonetilladelsens vilkår om, at tilladelsen bortfalder, hvis området skal anvendes til transportkorridorforhold eller naturgenopretningsprojekt er for upræcist og derfor ikke kan opretholdes.

Ved kommunens genbehandling af sagen fremgår det af Planklagenævnet bemærkninger, at følgende skal indgå:

- Hvorvidt der foreligger passivitet fra landzonemyndighedens side, som evt. vil kunne medføre, at retten til at kræve klubhus og maskinskur lovliggjort er bortfaldet.
- Kommunen kan ikke lægge vægt på, at bygningerne har været der længe (ca. 30 år). Dette forhold har højst betydning for, om der foreligger sådan passivitet, at kommunen ikke længere har ret til at kræve lovliggørelse.
- Om der eventuelt skal fastsættes en ny tidsbegrænsning, eller om det er muligt at fastsætte et vilkår om ophør, som opfylder kravene til klarhed og bestemthed.

NFK har i brev af 8. februar 2018 meddelt kommunen, at klubben er af den opfattelse, at der fra såvel det tidligere Frederiksborg Amts side og efterfølgende fra Fredensborg Kommune har været tale om passivitet i forhold til lovliggørelse af eksisterende maskinskur og klubhus, idet hverken amt eller kommune aktivt har gjort tiltag til at få bygningerne fjernet. NFK mener således, at klubben med rette har kunnet forvente, at bygningerne var lovlige.

#### Området

Langstrup Mose er i Kommuneplan 2017 udlagt som lavbundsareal og potentielt naturgenopretningsområde. Mosen er ligeledes udlagt som beskyttelsesområde for landskabsværdier og naturværdier. Endvidere er Langstrup Mose udlagt som forbudszone for friluftsanlæg samt støjende friluftsanlæg. Eksisterende støjende friluftsanlæg kan ikke udvides i forbudszonen. Modelflyvepladsen er desuden beliggende inden for fingerplanens transportkorridor (statslig arealreservation til infrastruktur).

#### Om modelflyvepladsen

Arealet hører til Langstrupvej 45, som ligger nord for Langstrup Landsby. Nordsjællands Fjernstyringsklub har siden 1986 været til stede på arealet og har i dag ca. 150 medlemmer. Der flyves med motorfly, svævefly og helikoptere. Der flyves med maksimalt 3 modelfly med brandstofmotor ad gangen. Flyene skal holde sig indenfor 300 m fra pladsens centrum. Der flyves primært i retningen nord-syd i et areal på ca. 100 meter øst-vest og 200 meter nord-syd med udgangspunkt i pilotfeltet (luftrum med pilotfelt fremgår af bilag 2). Der flyves med motorfly og helikopter 5 dage om ugen og svævefly syv alle ugens dage inden for bestemte tidsrum.

#### Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering af borgere i området ligesom Danmarks Naturfredningsforening (DN Fredensborg) og Dansk Ornitologisk Forening Nordsjælland (DOFN) er blevet hørt. Der er indkommet høringsvar fra DN Fredensborg og fra 1 borger (se bilag 4 og 5).

DN Fredensborg er ikke enige i at der foreligger passivitet fra landzonemyndighedens side og at ansøger skulle have god grund til at tro, at kravet fra Frederiksborg Amt fra 1998 om, at eventuelle bygninger skulle fjernes, var bortfaldet. Borgeren fremfører ønske om, at der kun må flyves inden for modelflyvepladsens areal og i en maks. højde på 50 meter samt, at støjmålinger af modelflyene valideres årligt af anerkendt institut.

#### Administrationens bemærkninger

##### Om modelflyvning

Den hidtil gældende landzonetilladelse til modelflyvning i Langstrup mose udløb den 8. maj 2016. Fortsat flyvning med modelfly i Langstrup Mose forudsætter derfor meddelelse af ny landzonetilladelse jævnfør planlovens § 35, stk. 1. Det er administrationens opfattelse, at fortsat flyvning med modelfly i Langstrup Mose er i overensstemmelse med retningslinjerne i Fredensborg Kommuneplan 2017 og de hensyn, som kommunen skal varetage i forhold til planlovens landzonebestemmelser, herunder hensyn til naboer, natur- og landskabsinteresser. I vurderingen lægger administrationen bl.a. Orbicons rapport ”Fugle og modelfly i Langstrup Mose 2009” til grund. Rapporten konkluderer bl.a. at materiale og observationer fra området ikke tyder på, at fugleliv generelt har gennemgået væsentlige ændringer på grund af forstyrrelser (herunder fra støj) i perioden, hvor NFK har været aktive i området.

Modelflyvepladser er ikke omfattet af reglerne for miljøgodkendelse med støjvilkår. Men støjen vil efterfølgende kunne reguleres ved påbud, hvor der skal tages udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Ud fra ansøgningen er det administrationens vurdering, at de vejledende støjkraav vil blive overholdt. Administrationen er ikke bekendt med klager over støj fra modelflyvepladsen.

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående, at der meddeles landzonetilladelse til fortsat modelflyvning som ansøgt af NFK i brev af 27. oktober 2015 og i tillæg af 28. februar 2018. Det anbefales, at tilladelsen gives uden tidsbegrænsning, men på følgende vilkår:

- a) at Fredensborg Kommune kan træffe afgørelse om, at tilladelsen bortfalder med et varsel på 6 måneder i tilfælde af, at staten træffer afgørelse om konkrete infrastrukturprojekter som led i etablering af transportkorridoren,
- b) at Fredensborg Kommune kan træffe afgørelse om, at tilladelsen bortfalder med et varsel på 6 måneder i tilfælde af, Fredensborg Kommune træffer afgørelse om igangsætning af naturgenopretningsprojekt i Langstrup Mose, som enten direkte omfatter eller på anden måde relaterer sig til arealet med modelflyvepladsen.

##### Om bygningerne

På baggrund af Planklagenævnets bemærkninger i afgørelse af 17. oktober 2017 og NFK's brev af 8. februar 2018 er administrationens blevet opmærksom på spørgsmålet om retsfortabende passivitet i forhold til at kræve lovliggørelse af klubbens maskinskur og klubhus.

Af Natur- og Miljøklagenævnets praksis fremgår det, at ved bedømmelse af, om kommunens ret til lovliggørelse må anses for bortfaldet ved passivitet, må der – foruden den forløbne tid – lægges vægt på, om borgeren har haft grund til at indrette sig i tillid til, at kravet ikke vil blive gjort gældende, og om det kan bebrejdes kommunen, at kravet ikke er blevet rejst/håndhævet på et tidligere tidspunkt.

Det er administrationens vurdering, at det forhold, at først Fredensborg Amt og siden kommunen ikke aktivt har fulgt op på de i perioden fra 1998 til 2010 meddelte landzonetilladelser med vilkår om, at der ikke måtte opføres bygninger og at eventuelle eksisterende bygninger skulle fjernes medfører, at kommunen ikke længere har ret til at kræve eksisterende

klubhus og maskinhus fysisk eller retsligt lovliggjort ved krav om fjernelse eller ved meddelelse af lovliggørende landzonetilladelse.

Det ændrer ikke herved, at forholdene/omstændighederne omkring sagen kan have været uklare i forbindelse med, at kommunen overtog landzonekompetencen fra amtet i 2002 eller i forbindelsen med kommunesammenlægningen i 2007. Som konsekvens af ovenstående vurderer administrationen, at kommunen ikke har andre muligheder, end at lovliggøre bygningerne ved at tage forholdet til efterretning.

Administrationen var i forbindelse med sagsbehandlingen forud for den meddelte landzonetilladelse fra marts 2016 ikke opmærksom på spørgsmålet om retsfortabende passivitet, hvorfor spørgsmålet ikke indgik i overvejelserne dengang. Det kan tilføjes, at NFK er indforstået med at det påhviler klubben, at fjerne eksisterende klubhus og maskinskur i tilfælde af at landzonetilladelsen bortfalder ved ibrugtagning af transportkorridoren til infrastrukturprojekter eller ved naturgenopretningsprojekter. Der foreligger deklaration herom.

## **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

## **Retsgrundlag**

Planloven § 35, stk. 1

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

## **Kommunikation**

En afgørelse om meddelelse af landzonetilladelse vil i henhold til planloven blive annonceret på kommunens hjemmeside.

## **Indstilling**

1. At der meddeles landzonetilladelse til fortsat flyvning med modelfly som ansøgt. At tilladelsen ikke gøres tidsbegrænset, men gives på følgende vilkår om:
  - a. at Fredensborg Kommune kan træffe afgørelse om, at tilladelsen kan bortfalder med et varsel på 6 måneder i tilfælde af, at staten træffer afgørelse om konkrete infrastrukturprojekter som led i etablering af transportkorridoren,
  - b. at Fredensborg Kommune kan træffe afgørelse om, at tilladelsen kan bortfalder med et varsel på 6 måneder i tilfælde af, Fredensborg Kommune træffer afgørelse om igangsætning af naturgenopretningsprojekt i Langstrup Mose, som enten direkte omfatter eller på anden måde relaterer sig til arealet med modelflyvepladsen.
2. At kommunen meddeler NFK, at kommunen tager til efterretning, at eksisterende klubhus og maskinskur er at betragte som lovligt forhold, i det der henvises til retsfortabende passivitet fra landzonemyndighedens side til at kræve forholdet fysisk eller retsligt lovliggjort.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Et flertal godkender administrations indstillingspunkter 1. og 2.

For stemmer 7: A, V, C og O

Imod stemmer 2: F og B

## **Bilag**

Bilag 1 - Planklagenævnets Afgørelse.pdf

Bilag 2 - NFK - Ansøgning om landzonetilladelse +tillæg.pdf

Bilag 3 - NFK brev om passivitet.pdf

Bilag 4 - Høringssvar DN.pdf

Bilag 5 - Høringssvar borger.pdf

# Punkt 73: Udvidelse af Netto på Torpenvej 10 i Humlebæk

17/19655

## Beslutningstema

Udvalget skal tage principiel stilling til ansøgning om udvidelse af Netto på Torpenvej 10 i Humlebæk.

## Sagsfremstilling og økonomi

TT Rådgivning har på vegne af Netto ansøgt om udvidelse af den eksisterende Netto butik på Torpenvej 10 i Humlebæk. Det er ønsket, at erstatte den nuværende butik på ca. 600 m<sup>2</sup> med en ny større og mere tidssvarende butik på 1200 m<sup>2</sup>. Den nye butik tænkes drejet 90 grader, så bygningskroppens længderetning ligger parallelt med Torpenvej. For at give areal nok til den nye butik udvides med de to naboejendomme mod syd Torpenvej 4B og 6. Ansøger oplyser, at der er indgået skriftlig aftale herom med begge ejere. Ansøger bemærker, at butikken i dag fungerer som nærbutik og at rigtig mange gående, herunder ældre benytter butikken. Vedlagt er bilag som viser situationsplan og principper for facader.

### Gældende planmæssige rammer

Den nuværende Netto butik Torpenvej 10 er omfattet af lokalplan H29. Lokalplan H29 blev udarbejdet i 1996 for at muliggøre Nettos daværende planer for en større butik og fastlægge området til centerformål.

Ejendommene Torpenvej 4B og 6 er omfattet af byplanvedtægt for Humlebæk Nord (plan nr. 1 og 2). Det konkrete delområde som omfatter pågældende ejendomme er fastlagt til forretningsområde, men muliggør ikke etablering af dagligvarebutik.

I Kommuneplan 2017 er området Ny Strandvej/ Torpenvej udlagt til lokalcenter. Kommuneplan 2017 er udarbejdet efter detailhandels- bestemmelserne i den tidligere Planlov, som fastlagde en maksimal butiksstørrelse på 1000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker i lokalcentre. Reglerne er ændret med den nye Planlov (som trådte i kraft den 15. juni 2017) til en maksimal butiksstørrelse på 1200 m<sup>2</sup>.

Etablering af en ny større dagligvarebutik som ansøgt på 1200 m<sup>2</sup> vil kræve et tillæg til kommuneplanens rammer vedrørende den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre. Ligeledes vil det kræve fremlæggelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

### Detailhandel i Humlebæk

Det indgår i udviklingsplanerne for Humlebæk Bymidte at understøtte centerområdet, så der skabes grundlag for en større koncentration af detailhandel. Det indgik ligeledes som indsats i planstrategien ”Fremtidens Fredensborg Kommune”.

Retail Institute gennemført i sommeren 2014 en detailhandelsanalyse for Fredensborg Kommune. Analysen kommer med en række generelle anbefalinger til udviklingen af detailhandlen i Fredensborg Kommune samt specifikke anbefalinger for de enkelte 4 bysamfund.

Generelt anbefales det, at koncentrere detailhandlen i de eksisterende handelscentre. For Humlebæk fremhæves det, at en ny dagligvarebutik i Humlebæk Centret vil skabe værdi for centret – specifikt peges på en ny discountbutik.

### Administrationens vurdering

Netto havde tilbage i 2008/2009 dialog med administrationen om et lignende ønske til udvidelse af Netto butikken på Torpenvej. Dengang opfordrede administrationen Netto til at afsøge mulighederne for en placering af en ny butik i centerområdet.

I 2014/15 behandlede udvalget spørgsmålet om etablering af ny dagligvarebutik (Netto) i den tidligere posthusbygning ved Humlebæk Station/centerområde. Kommunen nedlagde i den forbindelse såkaldt §14 forbud og udarbejdede efterfølgende en ny lokalplan, med henblik på fremtidig anvendelse af posthusbygningen til kulturelle formål.

Humlebæk Center har for nylig skiftet ejer, og det er administrationens vurdering, at spørgsmålet om udvidelse af den eksisterende Netto butik på Torpenvej skal ses i sammenhæng med de igangsatte udviklingsplaner for Humlebæk Centret / bymidten, herunder det tidligere posthus.

Administrationen anbefaler at følge detailhandelsanalysens anbefalinger om at koncentrere detailhandlen centralt i bymidten, for at opnå maksimal handelsmæssig synergieffekt butikkerne i mellem. Særligt dagligvarebutikker har en stor kundestrøm, som de mindre udvalgsvarebutikker kan drage fordel af.

Ud fra en planmæssig betragtning bør sagen derfor ikke fremmes.

Sagsbehandling siden den 30. oktober 2017

På baggrund af beslutningen i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget 3. oktober 2017 anmodede Netto et møde om sagen forud for den videre behandling. Det ønskede møde blev afholdt den 26. februar 2018 mellem borgmester, udvalgsformand, administration og Netto. På mødet præsenterede Netto ønskerne om udvidelse af butikken på Torpenvej. Mødet med Netto har ikke givet administrationen anledning til en ændret indstilling til sagen.

## **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Planloven

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

## **Indstilling**

1. At kommunen ud fra en planmæssig vurdering, ikke ønsker at fremme sagen, idet en udvidelse af Netto på Torpenvej skal ses i sammenhæng med udviklingsplanerne for Humlebæk Centret.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 03-10-2017**

Den administrative indstilling vedtaget med den yderligere begrundelse, at de trafikale forhold er problematiske.

For stemmer 8: A, O, C, B, F og Lars Søndergaard (V)

Imod stemmer 1: Thomas Bak (V), der begærer sagen i Byrådet.

## **Beslutning i Økonomiudvalget den 23-10-2017**

Sagen blev drøftet.

## **Beslutning i Byrådet den 30-10-2017**

Sagen blev udsat, da det er kommet nye oplysninger i sagen.

## **Beslutning i Økonomiudvalget (18-21) den 19-03-2018**

Økonomiudvalget besluttede at sende sagen tilbage til Plan-, Miljø – og Klimaudvalget.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Den administrative indstilling vedtaget med den yderligere begrundelse, at de trafikale forhold er problematiske.

For stemmer 6: A, O, C og B

Imod stemmer 3: V og F, der gerne vil fortsætte dialogen og udover en mulig udvidelse forudsætter at naboejendommene ved en udvidelse skærmes med støjhegn og at der finde en trafikmæssig forsvarlig løsning.

V og F begærer sagen i Byrådet.

## **Bilag**

Ansøgning og principskitser.pdf

Svar på henvendelse fra Klaus Lindvig, 18.10.17.pdf

Besvarelse af henvendelse fra Netto, 17.10.17.pdf

Skrivelse vedr. punkt på Byrådsmødet mandag 30.10. vedr. udvidelse af Netto på Torpenvej i Humlebæk - SScan  
Netto17102615530.pdf

# Punkt 74: Ulovlig overdækning, Humlebæk Strandvej 52

17/3233

## Beslutningstema

Stillingtagen til forslag fra den socialdemokratiske byrådsgruppe vedrørende ulovlig overdækning på Humlebæk Strandvej 52. Sagen sættes på dagsordenen efter aftale med formanden.

## Sagsfremstilling og økonomi

Den socialdemokratiske byrådsgruppe har ønsket en sag til politisk behandling med følgende begrundelse.

”Det drejer sig om det meget omtalte halvtag som tilhører grønthandler forretningen Ærenlunds Eftf. på Humlebæk Strandvej. Tilsyneladende er dette halvtag ikke i overensstemmelse med gældende regler for området, men vi mener indehaveren af butikken skal have en dispensation til det opsatte. Efter vores opfattelse, er det en enkelt eller to borgere i området, som har rettet henvendelse med deres mishag over halvtaget, hvorimod de fleste andre borgere og forretningsdrivende er indforstået med det opførte. Generelt mener vi, at det er myndighedens opgave at sørge for overholdelse af gældende bestemmelser, herunder almindelig lovgivning samt lokale bestemmelser. Men i lighed med mange andre situationer, skal der være mulighed for at dispensere, netop dette mener vi må være gældende i den aktuelle situation.”

### Administrationens bemærkninger

Den etablerede overdækning er på ca. 58 m<sup>2</sup>, opført med stolper i træ og med tag belagt med tagpap. På undersiden af taget er der opsat lysstofrør.

Overdækningen er opført i strid med bestemmelserne i lokalplan H34 for Humlebæk Bymidte, som bla. fastlægger at: ”På bebyggelse mod vejskel må der ikke anbringes faste baldakiner, udhængstage og lignende overdækninger. Overdækninger må kun uføres som markiser af lettere og sammenklappelig konstruktion og skal have underkanten hævet min. 2,20 m over fortov. Fremspringet, der højst må være 2,00 m, skal være fjernet min. 0,50 m fra kantstensforkant eller rendestenslinien. Markiser skal være af stof eller have stoflignende karakter. Byrådet kan forlange, at markiser og skilte tilpasses eventuelle markiser og skilte på naboejendommene. Markiser må kun opsættes i forbindelse med vindueshullerne, og store gennemgående markiser må ikke opsættes.”

Lokalplanens formål er bl.a. at højne den arkitektoniske kvalitet i byrum og bygninger i Humlebæk bymidte. Dette formål er blandt andet konkretiseret i ovennævnte bestemmelse og en dispensation fra bestemmelsen vil derfor være i strid med lokalplanens formål, og derfor ikke omfattet af kommunens dispensationskompetence.

Bebyggelsen hvor overdækningen er opført, er i Kommuneplan 2017 udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø, på grundlag af en kortlægning i 2014. Kulturmiljøbeskrivelsen beskriver bla. at området danner en tidstypisk, arkitektonisk helhed bestående af ensartede røde murstensbygninger med røde tegltage, der er bundet sammen af veje og parkanlæg. Byggeriet er sårbart overfor renoveringer og selv små ændringer af facadernes ensartede materialeholdning.

Administrationen blev opmærksom på den ulovlige overdækning, da en borger i januar 2017 sendte en klage over overdækningen. Efterfølgende har administrationen modtaget flere mundtlige kager og senest – i februar 2018 – endnu en skriftlig klage.

Administrationen har i løbet af 2017 parthørt og været i dialog med ejendommens ejer om det ulovlige forhold. Med baggrund i de ovenfor beskrevne forhold, har administrationen meddelt afslag til dispensation og påbud om nedrivning af den ulovlige overdækning. Ejer har ikke påklaget afgørelsen til Planklagenævnet eller rejst sagen ved domstolene. Ejer har i flere omgange fået forlænget fristen for nedrivning.

Erhvervsrådet blev orienteret om sagen i forbindelse med rådets møde i juni 2017. Erhvervsrådet havde ingen bemærkninger til orienteringen.

Hvis Plan-, Miljø- og Klimaudvalget uanset ovennævnte forhold ønsker et meddele en dispensation, skal der gennemføres en forudgående naboorientering.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Lokalplan H34  
Planloven § 19 og 20

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

## **Indstilling**

1. Den socialdemokratiske byrådsgruppe ønsker indstillet at Plan-, Miljø- og Klimaudvalget tilkendegiver en positiv holdning til dispensation. Sagen skal i givet fald udsendes i naboorientering, før der kan træffes en endelig beslutning.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Den socialdemokratiske byrådsgruppes forslag sat til afstemning

For stemmer 3: A

Imod stemmer 6: V, B, O, F og C

Forslaget hermed nedstemt

## **Bilag**

DFGF - hørings svar sag nr 74 .pdf

SR - Høring Sag 74 .pdf

# Punkt 75: Nedrivning af bebyggelsen og opførelse af nyt enfamiliehus, Sørupvej 41 i Sørup

17/10570

## Beslutningstema

Stillingtagen til ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse og opførelse af nyt enfamiliehus med dispensation fra lokalplan F33, Sørupvej 41 i Sørup.

## Sagsfremstilling og økonomi

Ejerne af ovennævnte ejendom har søgt om tilladelse til at nedrive bebyggelsen, der består af et enfamiliehus i 1½ etage og et udhus. Huset er ubeboet.

Der søges samtidigt om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i 1½ etage med et boligareal på 240 m<sup>2</sup> og med en integreret garage på 61 m<sup>2</sup>. Projektet er udført af arkitektfirmaet N + P Arkitektur. Bygningen ønskes beklædt med rødbrune klinkteglsten og med saddeltag ligeledes belagt med rødbrune klinkteglsten. Byggegrunden er på 1285 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 22.

De tidligere ejere søgte allerede i 2010 om tilladelse til nedrivning af bebyggelsen og opførelse af et nyt enfamiliehus. Sagen blev behandlet på møder i Plan- og Klimaudvalget i 2011. I forbindelse med den tidligere ansøgning om nedrivning udarbejdede Center for Bygningsbevaring i Rådvald en rapport, der konkluderede, at bebyggelses bevaringsværdi i forhold til omgivelserne ikke vurderes at være væsentlig. Denne rapport lægges fortsat til grund for bebyggelsens vedligeholdelsesstand, dog er huset nu i dårligere stand end i 2011.

Plan- og Klimaudvalget var i 2011 positiv overfor ansøgningen om nedrivning og opførelse af et nyt enfamiliehus. Nedrivningen og byggeprojektet blev imidlertid aldrig realiseret.

Ved den seneste SAVE registrering i 2014 fik huset en samlet bevaringsværdi på 3, dog en tilstandsværdi på 7. Da huset er omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplan er byggeriet ikke omfattet af bygningsfredningslovens § 18.

Ejendommen har i dag tinglyst vejadgang til Sørupvej over ejendommen Sørupvej 43. Søkrogens Vejlaug har givet de nye ejere tilladelse til en ny vejret til Søkrogen.

Redegørelse for bebyggelsen og omgivelserne

Det eksisterende hus er ifølge BBR opført år 1900 i bindingsværk med stråtag. Center for bygningsbevaring i Raadvald oplyser:

Gavlene er omsat til murværk med bindingsværket malet på.

Bindingsværket er skåret over på sydsiden for at få plads til nye vinduer.

Klimaskærmen (facader, tag og tagkonstruktion, fundamenter samt døre og vinduer) er i meget dårlig stand, og der kan ikke genetableres en bolig uden en gennemgribende renovering og fornyelse af bygningens konstruktioner.

Huset ligger indeklemmt i en spids på grunden i skel mod begge naboer.

En stor del af bebyggelsen i Sørup er opført i bindingsværk med stråtag og fremtræder fint restaurerede. Landsbymiljøet opleves særligt mellem Sørupvej nr. 27-35 og 42-58. Ejendommen har tidligere været en del af landsbymiljøet, men der er nu ingen væsentlig sammenhæng med det autentiske miljø, da ejendommen er helt omkranset af nyere bebyggelse.

Lokalplanforhold

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan F33 for Sørup Landsby vedtaget i 1998.

Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre bevarelsen af karakteristisk bebyggelse med tilhørende omgivelser og at sikre bebyggelsens landsbykarakter ved at ny bebyggelse gives en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Den eksisterende bebyggelse er kendt bevaringsværdig og omfattet af lokalplanens § 6.1 hvoraf fremgår: ”at ejerne skal indhente kommunens tilladelse inden bygningerne nedrives, ombygges eller deres ydre fremtræden på anden måde ændres. F.eks. ved ændring eller udskiftning af vindues- eller dørtype eller tagmaterialer”. § 6.1 er en såkaldt kompetencenorm, og ansøgningen om nedrivningen skal derfor behandles som en dispensationsansøgning.

Det nye hus kræver følgende 3 dispensationer fra lokalplanen:

§ 5, stk. 7, idet der ønskes udført større vinduespartier, hvor lokalplanen angiver, at døre og vinduer ikke må udføres som gennemgående vinduesbånd eller større sammenhængende glaspartier.

§ 5, stk. 10, idet skorsten udmunder i tagfladen, hvor lokalplanen angiver at skorstene skal udmunde i tagryggen mindst 3 m fra gavlen.

§ 5, stk. 11, idet der ønskes etableret en stor kvist med altan på østsiden i en bredde på 6,1 m og kvistvinduer på vestsiden med tag belagt med tegl, hvor lokalplanen angiver at kviste skal udføres i en bredde på max. 1,40 m og med tag belagt med enten zink, kobber eller tagpap.

Lokalplanens indhold og muligheder for dispensation

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19.

Det følger af fast praksis i Natur- og Miljøklagenævnet og af retspraksis, at en bestemmelse i en lokalplan - for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse - skal være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej.

En del af den aktuelle lokalplans formålsbestemmelser i § 2 er dog så generelle og upræcise, at de ikke lovligt kan håndhæves. Det gælder for eksempel bestemmelsen i § 2 om at: sikre bebyggelsens landsby karakter ved at ny bebyggelse gives en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition. Hvis kommunen skulle have været i stand til at håndhæve denne bestemmelse, skulle det have været konkretiseret, hvad man forstår ved den stedlige byggetradition, idet der i næromgivelserne er meget forskelligartet byggeri, såsom boligerne på Sørupvej 39, 43 og 45 eller Sørupvej 72.

Hvis man ville have sikret sig lavere byggeri, et andet materialevalg, en lavere bebyggelsesprocent, en bestemt placering af byggeri på grundene mv., skulle bestemmelserne i lokalplanen have været anderledes udformet, idet det nye byggeri overholder lokalplanens krav til højder, materialevalg, og form. For så vidt angår byggeriets placering på grundens indeholder lokalplanen ikke et byggefelt og afstandsbestemmelserne til vej overholdes. Lokalplanen har ikke bestemmelser om afstand til naboskel. Byggeriet opfylder dog de almindelige krav i bygningsreglementet.

Administrationen vurderer, at de ansøgte dispensationer fra lokalplanen til både nedrivningen og det nye hus ligger indenfor kommunens dispensationskompetence.

Fredensborg Kommunes arkitekturpolitik

I Kommunens arkitekturpolitik fra 2016 defineres begrebet arkitektonisk kvalitet ud fra følgende 6 temaer:

- Byrum, bygninger og anlægs selvstændige arkitektoniske kvalitet.
- Styrkelse af lokal by- og landskabsidentitet
- Nytænkning og innovation i anlæg og drift
- Miljømæssig bæredygtighed – klima og ressourcer
- Social bæredygtighed – tryghed og trivsel
- Kulturel bæredygtighed – kulturarv og formidling.

I administrationens vurdering er der lagt vægt på punkterne A, B, C og F.

Naboorientering og partshøring

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering til de nærmeste naboer, Vejlauget Søkrogen og Bevaringsforeningen "Fredensborg".

Vejlauget Søkrogen har sendt deres bemærkninger på vegne af 10 ejendomme i Søkrogen og Sørupvej.

Vejlauget er positive overfor nedrivningen af den eksisterende bebyggelse, der efter deres vurdering ikke kan renoveres eller bevares.

De er ikke positive overfor den nye bebyggelse. De anbefaler, at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen, med byggemuligheder i overensstemmelse med "deres" lokalplan F28 for Søkrogen, der bl.a. angiver at byggeri alene må opføres i 1 etage. De vurderer, at byggeriet bliver dominerende i forhold til omgivelserne, idet kiphøjden bliver på 8,5 m og at der fra huset vil blive indbliksgener til de omgivende grunde.

Vejlauget har medsendt illustrationer, der forsøger at vise omgivelserne efter opførelsen af det nye hus.

Naboerne, Sørupvej 43 mener, at det nye hus er for stort og dominerende og at de vil få indbliksgener. Endvidere undrer de sig over, at Kommunen ikke stiller krav om ommatrikulering af ejendommene som i 2011.

Bevaringsforeningen "Fredensborg" har indsendt et høringssvar, et notat om restaureringsomkostninger contra bevaringsværdi og en historisk gennemgang af ejendommen.

Bevaringsforeningen vurderer, at de oplistede dispensationsønsker ikke er dækkede for det ansøgte, idet der ikke er søgt om et nyt byggefelt og en ny vejadgang og ikke er søgt om dispensation fra bestemmelserne om nedrivning. De vurderer heller ikke at den nye bebyggelses karakter stemmer overens med den ønskede karakter i Sørup. Bevaringsforeningen vurderer på denne baggrund at sagsbehandlingens er mangelfuld og ansøgningen bør trækkes tilbage.

Ejerne har efterfølgende sendt deres bemærkninger til indsigelserne fra Vejlauget og naboen.

Ejerne fastholder ansøgningen, men de er positive overfor en ændring af facader og tag til pudsede og hvidmalede facader og med tag belagt med almindelige sorte teglsten, i stedet for beklædningen af mørkerøde teglstensklinter på facader og tag. Ejerne har medsendt en illustration set fra havnen, der viser omgivelserne efter opførelsen af det nye hus samt fotos af forskellig bebyggelse i Sørup.

Ejerne vurderer, at det nye hus ikke er i strid med lokalplanens formål, og harmonerer med omgivelserne hvad angår husets proportioner og materialevalg og at husets placering, detailudformning herunder placeringen af vinduer vil være til mindst "gene" for naboerne.

#### Administrationens vurdering

Administrationen lægger i høj grad vægt på rapporten fra Center for Bygningsbevaring, og er enig i deres konklusioner, om at husets bevaringsværdi i forhold til omgivelserne og i forhold til restaureringsomkostningerne ikke vurderes at være væsentlig.

Administrationen vurderer, at placeringen af det nye hus er fint tilpasset til grunden og til de omkringliggende grunde.

Administrationen vurderer i forhold til kommunens arkitekturpolitik, at den nye bygning har en selvstændig æstetisk kvalitet. Den nye arkitektur er med til at fortælle historien om Sørup's udvikling fra 1700-tallet og frem til i dag. Bygningen opføres i traditionelle og velkendte materiale som tegl og glas og i et ligeledes traditionelt og velkendt formsprog (længehus med tag med høj rejsning). Husets detaljer – dvs. kviste og altaner, samt måden at anvende teglsten på – har imidlertid et moderne udtryk. Til sammen danner det traditionelle og det moderne en fin balance, der både respekterer den stedlige byggetradition og udtrykker moderne boligkvalitet.

Administrationen anbefaler de mørke klinktegl i stedet for et hvidpudset hus med sort tegltag for at holde balancen mellem det traditionelle og det moderne.

Husets overholder byggeretten i bygningsreglementet, og medfører ikke indbliksgener ud over hvad der er sædvanligt i et parcelhuskvarter. Alt i alt vurderer administrationen, er det lykkedes at skabe et stykke moderne arkitektur, som falder naturligt ind i miljøet, og som både repræsenterer tradition og fornyelse.

Sagsbehandling siden den 9. januar 2018.

Administrationen har den 18. januar 2018 holdt møde med ejerne om projektet.

Ansøger har efterfølgende fremsendt et revideret projekt.

I forhold til det oprindelige projekt er facade- og tagmaterialet ændret fra mørke klinktegl til facader i hvidfilsede teglsten, og tag belagt med sort naturskiffer. Materialerne er i overensstemmelse med lokalplanens muligheder. Endvidere ændres skorstens placering, således at den udmunder i tagryggen, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanen. Den tidligere ansøgning om dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 10, bortfalder hermed.

Administrationens vurdering af det reviderede projekt.

Administrationen kan fortsat anbefale projektet. Administrationen vurderer, at det reviderede tag- og facademateriale er i overensstemmelse med traditionelt byggeri og fint tilpasset den eksisterende bebyggelse, der ligeledes fremstår med hvide facader med sort tag.

Revideret indstilling:

1. At der meddeles tilladelse til nedrivning
2. At der meddeles de nødvendige dispensationer fra lokalplan F33 til opførelse af det ansøgte enfamiliehus med facader i hvidfilsede teglsten, og tag belagt med sort naturskiffer.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Retsgrundlag

Lokalplan F33 for Sørup Landsby  
Planloven

## Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

## Elektroniske bilag

[http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_1051969\\_APPROVED\\_1278409857119.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1051969_APPROVED_1278409857119.pdf)

## Indstilling

1. At der meddeles tilladelse til nedrivning
2. At der meddeles de nødvendige dispensationer fra lokalplan F33 til opførelse af det ansøgte enfamiliehus i mørke teglklinker.

## Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 09-01-2018

Sagen udsættes.

## Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 06-03-2018

Der nedlægges et § 14 forbud med henvisning til, at ejendommen overflyttes til lokalplanen F28 for Søkrogen men der gives tilladelse til nedrivning.

For stemmer 5: C, V, O, Carsten Nielsen (A)

Imod stemmer 4: B, F og Ergin Özer og Bo Hilsted (A), idet F, Ergin Özer og Bo Hilsted (A) ønsker, at der gives tilladelse til nedrivning og at det ansøgte byggeri imødekommes.

Hanne Berg (F) og Ergin Özer (A) begærer sagen i Byrådet.

## Beslutning i Økonomiudvalget (18-21) den 19-03-2018

Sagen drøftet

## Beslutning i Byrådet (18-21) den 03-04-2018

Sagen blev sendt til fornyet behandling i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget, da der er kommet nye oplysninger i sagen.

## Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018

Den administrative indstilling punkt 1 godkendt.

Den administrative indstilling punkt 2 nedstemt efter afstemning.

For stemmer 2: F og Ergin Özer (A)

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

Udvalget stiller dermed overfor Byrådet forslag om, at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14 mod opførelse af et enfamiliehus i 1 1/2 plan på ejendommen, idet der lægges vægt på følgende planmæssige begrundelser:

- at en nedrivning af det gamle hus samt ændret placering af det nye hus på grunden medfører at det nye hus i højere grad skal ses som en del af det bagvedliggende villaområde der er omfattet af lokalplan F28 og som ejendommen oprindeligt har ligget i.
- at de eksisterende bestemmelser i lokalplan F33 er for vide og ønskes præciseret, således at nyt byggeri i bedre grad understøtter landsbypræget
- at det ansøgte byggeri, omfang, udformning mv. ikke understøtter intentionerne i den bevarende lokalplan F33.

For stemmer 7: B, O, C, V, Bo Hilsted og Carsten Nielsen (A)

Imod stemmer 2: F, Ergin Özer (A)

## **Bilag**

Udleveret ved foretræde, Sørupvej 41.pdf

Høringssvar, 22.10.17.pdf

Mail fra Jesper Vogelius, 16.03.18.pdf

Mail m.m. fra Bevaringsforeningens Fredensborg, 24.03.18.pdf

Mail fra Lenette og Peter Brandt, 22.03.18.pdf

Bilag a-d.pdf

Kommentarer til høringssvar.pdf

Vedr. §14 beslutning\_Sagsnr. 17\_10570.pdf

Notat fra administrationen, 03.04.18.pdf

# Punkt 76: Landzonesag, Kirkeltevej 142

18/4540

## Beslutningstema

Stillingtagen til om nedrivning og efterfølgende nybyggeri skal lovliggøres.

## Sagsfremstilling og økonomi

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

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget behandlede sagen den 09-01-2018, hvor et flertal besluttede at meddele afslag på en ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et nyt og større hus på ejendommen. Udvalget opfordrede ejeren til at undersøge andre muligheder for lovliggørelse.

Administrationen har efterfølgende været i dialog med ejeren, og der er nu fundet en løsning som administrationen kan anbefale. Løsningen indebærer, at tagkonstruktionen ændres så bygningen bliver langt mindre dominerende i landskabet. De etablerede ydervægge kan beholdes.

### Baggrund

Der henvises til referat fra mødet 09-01-2018.

### Den nye løsning

Huset har den samme placering som det tidligere sommerhus. På grund af de højere liggende veje hæves terrænet ved bygningen ca. 25 cm, og med den nye løsning får bygningen nogenlunde den samme højde fra terræn på ca. 6 m som det tidligere sommerhus havde. Huset er dog ca. 1 m bredere og ca. 0,7 m længere, men til gengæld uden nogle 'tilbygninger' med fladt tag. Det bebyggede areal er derfor nogenlunde det samme. Der kan etableres en tagetage i den nye bygning, så bygningens samlede areal bliver større end det tidligere sommerhus, som ikke havde en udnyttelig tagetage. Det nye projekt anvender tagpap i stedet for stråtag.

### Landzonebestemmelserne

Det forudsætter landzonetilladelse at opføre en ny helårsbolig, og det ændrer ikke herpå om det nye hus anses som en genopførelse af det tidligere sommerhus med en efterfølgende ændret anvendelse til en ny helårsbolig.

Kommunen har tidligere meddelt tilladelse til at det tidligere sommerhus kunne anvendes som helårsbolig på vilkår at bygningen ikke blev udvidet eller ændret. Tilladelsen blev ikke udnyttet.

En eventuel landzonetilladelse kan betinges af, at bygningen ikke må udvides.

### Transportkorridoren

Ifølge vejledningen om transportkorridoren er det ikke i overensstemmelse med formålet, at meddele landzonetilladelse til ny permanent bebyggelse. Ændret anvendelsen af en bygning fra et sommerhus til helårsbeboelse sidestilles med nybyggeri.

### Kirkeltefredningen

Byggeriet forudsætter en ny dispensation fra landskabsfredningen.

### Muligheder for lovliggørelse

Kommunen skal undersøge, om byggeriet kan lovliggøres med de fornødne tilladelser. Se dagsordenen til mødet 09-01-2018. I denne sag er der forhold som taler imod at meddele lovliggørende tilladelser (fx tidligere afgørelser i lignende sager og ond tro hos ejeren). Der er også forhold som taler for at meddele lovliggørende tilladelser (fx at bygningens ydre med den nye løsning ikke adskiller sig væsentligt fra de muligheder for vedligehold og ændringer som ejeren lovligt kunne have udført).

### Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at kommunen har mulighed for at være principielt positiv til en retlig lovliggørelse af bygningen med det ændrede projekt. Begrundelsen herfor er, at ejeren lovligt kunne have udført vedligeholdsarbejder og ændringer på det gamle sommerhus, med et slutresultat som på mange måder kan ligne resultatet af det ændrede projekt. Dette forhold kan begrunde et vilkår om, at bygningen ikke senere må udvides.

Administrationen vurderer også, at kommunen har mulighed for at være principielt positiv til at bygningen kan anvendes til helårsbeboelse, på samme måde som kommunen tidligere har været positiv til en ændret anvendelse af sommerhuset.

Administrationen vurderer dog, at planlægningsmæssige hensyn med hensyn til Transportkorridoren kan medføre, at kommunen må ændre sin vurdering af sagen inden kommunen træffer afgørelse i sagen. For at få forholdet nærmere belyst bør statslige myndigheder med interesse i Transportkorridoren høres.

Med hensyn til Kirkeltfredningen vurderer administrationen, at det det nye hus ikke opfylder forudsætningerne for fredningsnævnets afgørelse i 2015 (kun mindre bygningsmæssige ændringer), og at en lovliggørelse af byggeriet derfor også forudsætter en ny dispensation fra fredningen. Eftersom det ændrede projekt for bygningen ikke adskiller sig væsentligt fra den gamle bygnings ydre rammer, vurderer administrationen at kommunen kan anbefale en dispensation med de samme begrundelser som tidligere.

## **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Planlovens landzonebestemmelser.  
Kirkeltfredningen

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

## **Kommunikation**

Hvis udvalget er principielt positiv til en retlig lovliggørelse (landzonetilladelse) skal kommunen gennemføre en naboorientering inden kommunen kan træffe en afgørelse.

Kommunens anbefaling vedr. fredningen skal sendes til Fredningsnævnet for Nordsjælland.

## **Indstilling**

1. At kommunen er principielt positiv til en lovliggørende landzonetilladelse til det ændrede projekt for en ny bygning, som beskrevet i dagsordenen.
2. At kommunen er principielt positiv til en landzonetilladelse til at der kan etableres helårsbeboelse på ejendommen.
3. At kommunen anbefaler en dispensation fra Kirkeltfredningen som beskrevet i dagsordenen.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Godkender administrationens indstilling.

# Punkt 77: Orientering, terrænregulering, Bøgevej 4

17/7314

## Beslutningstema

Administrationen orienterer om, at kommunen må opgive at gennemføre et påbud om ændring af terrænreguleringer.

## Sagsfremstilling og økonomi

Ejerne af Bøgevej 4 har i 2014 opført et nyt enfamiliehus på en ny udstykning i Sørup. Efter huset blev opført udførte ejerne terrænreguleringer på store dele af grunden. Naboer på 3 sider af grunden klagede til kommunen over ændringerne, som de mente var til ulempe for dem.

Kommunen meddelte den 08-02-2017 ejerne af Bøgevej 4 et påbud om ændring af de foretagne reguleringer af grundens naturlige terræn, samt et påbud om fysisk lovliggørelse af hævede opholdsarealer (terrasser). Plan-, Miljø- og Klimaudvalget traf beslutning i sagen på mødet den 07-02-2017. Forud for påbuddet havde kommunen allerede i 2015 meddelt et tilsvarende påbud, efter at udvalget havde behandlet sagen.

Ejerne påklagede begge afgørelser (2015 og 2017), og Statsforvaltningen hjemviste i begge tilfælde sagen til kommunen til fornyet behandling. I begge sager var Statsforvaltningen af den opfattelse, at kommunen ikke havde varslet ejerne tilstrækkeligt. I anden omgang var Statsforvaltningen endvidere af den opfattelse, at kommunen ikke havde forsynet afgørelsen med en begrundelse der levede op til forvaltningslovens krav, og at kommunen ikke havde foretaget en konkret vurdering af, om der skulle ske retlig eller fysisk lovliggørelse.

### Sagens forløb

Sagen om terrænregulering begyndte i efteråret 2014, hvor en nabo kontaktede kommunen med bekymringer om aktiviteterne på Bøgevej 4. Administrationen var i dialog med parterne, og efterhånden blev kredsen af utilfredse naboer udvidet.

I november 2014 gennemførte administrationen en besigtigelse, og sagens parter blev hørt om sagen. Dialogen med naboerne fortsatte frem til et møde i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget i januar 2015, hvor sagen dog blev udsat. Herefter havde administrationen yderligere dialog med parterne frem til et møde i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 02-06-2015 hvor udvalget besluttede at meddele ovennævnte påbud. Administrationen har gennemført partshøring, varsling, ny besigtigelse, møder med parterne, der har været meddelt aktindsigt og alle sagens dokumenter har været tilgængelige for alle parter.

Administrationen har indhentet en lang række oplysninger om forholdene på grunden før og efter terrænreguleringerne. Begge parter har inddraget landinspektører i sagen, som har indsendt sine vurderinger af sagen, baseret på de landinspektøroplysninger, som har været mulige at finde frem.

I forlængelse af Statsforvaltningens første afgørelse gennemførte administrationen en ny partshøring og varsling. Sagens parter indsendte bemærkninger, blandt andet at der ikke var nyt til sagen.

I forlængelse af Statsforvaltningens anden afgørelse har administrationen forsøgt at etablere en dialog med Statsforvaltningen om sagen. Statsforvaltningen har afvist at mødes med kommunen, men har afgivet et skriftligt svar på kommunens spørgsmål til afgørelsen.

### Problemstilling

Statsforvaltningen når tilsyneladende frem til, at kommunens partshøring, varsel og begrundelse ikke har været fyldestgørende, eftersom kommunen ikke præcist har angivet det niveau der var på stedet inden terrænreguleringerne blev udført.

Administrationen har overfor Statsforvaltningen påpeget, at det efter kommunens opfattelse i langt de fleste tilfælde vil være umuligt at finde konkrete faktiske oplysninger om grundens naturlige terræn inden terrænreguleringer, og at man i disse tilfælde må foretage en faglig vurdering af, hvad der er grundens naturlige terræn baseret på opmålinger og andet grundlag. I sagen på Bøgevej har kommunen haft landinspektør opmålinger af enkelte punkter på grunden, men det har ikke været muligt for kommunen at angive præcise koter på hele grunden. Men dette er ifølge Statsforvaltningen ikke tilstrækkeligt.

Det videre forløb

Administrationen vurderer på baggrund af Statsforvaltningens udtalelse, særligt vedr. kravene til dokumentation for grundens naturlige terrænforhold, at kommunen ikke vil kunne gennemføre et nyt påbud om ændring af terrænforholdene på grunden og har derfor besluttet at henlægge sagen.

### **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Retsgrundlag**

Byggelovens § 13 og bygningsreglementet BR15.

### **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

### **Kommunikation**

Referat fra udvalgets møde sendes til sagens parter.

### **Indstilling**

1. At orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Orientering tages til efterretning.

## **Punkt 78: Sager behandlet på lukket møde den 10. april 2018**

17/28299

### **Beslutningstema**

Sag nr. 81 ”Status på Vilhelmsro skole, byggeri”

### **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Sag nr. 81 ”Status på Vilhelmsro skole, byggeri”

Orienteringen tages til efterretning.

## Punkt 79: Orientering per 10. april 2018

17/8120

### Sagsfremstilling og økonomi

Parkering ved Louisiana

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget behandlede den 16. august 2018 en sag om strategi for parkeringsløsning ved Louisiana. Administrationen kan i forlængelse heraf oplyse at Louisiana har mulighed for at anlægge ca. 15 ekstra parkeringspladser i skovtrekanten ud mod Humlebæk Strandvej – og er indstillet herpå, at yderligere anlæg af parkeringspladser i området kræver tilladelse fra staten, og at administrationen har modtaget en opdateret parkeringsanalyse, som danner udgangspunkt for en fornyet drøftelse med Staten.

Miljø- og Fødevareminister Esben Lunde Larsens brev til samtlige borgmestre

Miljø- og Fødevareminister Esben Lunde Larsen har i brev af 19. marts 2018 opfordret kommunerne til indmelde, hvis de oplever problemer med sandophobning, som er vanskelige at håndtere.

Administrationen har følgende bemærkninger: Sandophobning i kommunens vandløb fjernes i overensstemmelse med vandløbsregulativerne. Dette kontrolleres løbende både visuelt og ved opmålinger. Der har i den seneste tid været meldinger fra borgere og vandløbslavet om sandaflejringer ved Nivåens udløb til Øresund og i selve bugten, som angiveligt skulle medføre opstuvning af vand i hele vandløbssystemet. Administrationen har undersøgt sagen grundigt og bl.a. besigtiget udløbet sammen med vandløbslavet. Konklusionen er, at der ikke har kunnet konstateres sandaflejringer over regulativmæssig bund ved udløbet, og at vandløbet indtil udløbet er oprenset efter gældende regulativ. Efter udløbet må kommunen ikke foretage fjernelse af sand, da det ligger uden for regulativet og i havområde. Administrationen har ved besigtigelser ikke kunnet konstatere sandbanker uden for Nivåens udløb, der stikker op over overfladen. Administrationen og eksterne konsulenter har i øvrigt vurderet, at eventuelle sandbanker i havområdet ikke har betydning for vandopstuvning i Nivåen. Det er alene vandstanden i Øresund, der har betydning for en sådan opstuvning. På ovenstående baggrund ser administrationen ikke, at der er grundlag for at indmelde til ministeren, at kommunen har problemer med sandaflejringer, der er vanskelige at håndtere.

Dialogmøde med Grønt Råd

Afholdes den 18. september for medlemmer af Plan-, Miljø- og Klimaudvalget og Infrastruktur- og Teknikudvalget.

Status på servicemålsaftale og sagsbehandlingstider

Regeringen og KL har i december 2015 indgået aftale om fælles servicemål. Aftalen sætter konkrete mål for kommunernes sagsbehandlingstid på miljøgodkendelser, byggesager, og husdyrgodkendelser. Vækst, lokale arbejdspladser og et Danmark i balance var i højsædet, da KL og regeringen i december 2015 indgik en aftale om servicemål for kommunernes erhvervsrettede sagsbehandling. Kommunernes service og sagsbehandlingstid er væsentlig for, at virksomhederne og landbruget kan skabe vækst og arbejdspladser. Det blev derfor aftalt, at kommunerne skulle reducere sagsbehandlingstiden for byggetilladelser, miljø- og husdyrgodkendelser med en tredjedel, og at sagsbehandlingen ikke må overstige et nærmere bestemt antal dage.

Aftalen er blevet evalueret af Rambøll, og resultaterne er positive. Det konkluderes også, at kommunerne i et landsgennemsnit overholder servicemålene for byggetilladelserne, og i 80 pct. af de enkelte sager. I forhold til sagsbehandlingstiden for byggetilladelser konkluderer Rambølls, at især tre forhold forlænger sagsbehandlingstiden. Det drejer sig om sager, der skal i høring, sager der også skal sagsbehandles i staten eller regionerne, samt sager, der kræver krydstjek af, om der skal gives tilladelse efter anden lovgivning, inden den ansøgte sag kan afgøres.

KL har fremlagt servicemålsstatistik for 2. halvår 2017. Den vedlægges tillige med oversigt over servicemålsstatistik for Fredensborg Kommune for 2. halvår 2017.

For Fredensborg Kommune viser den at sagsbehandlingstiden er stigende på udvalgte sager. F.eks. er den gennemsnitlige sagsbehandlingstid til enfamiliehuse på 50 dage, hvor servicemålet er 40 dage. 41 % af sagerne er afgjort indenfor servicemålet. Byggeansøgninger til Industri- og lagerbygninger har et servicemål på 50 dage, hvor kommunen har et gennemsnit på 69 dage. Her bliver 71 % af sagerne afgjort indenfor servicemålet på de 50 dage. Der er også positive tal: Der bruges i gennemsnit 42 dage på ansøgninger til etagebyggeri og erhverv, hvor servicemålet er 55 dage. I denne kategori er 88 % afgjort indenfor servicemålet.

De stigende sagsbehandlingstider skyldes i vid udstrækning en ekstraordinær stor tilgang af sager i løbet af 2017, hvilket medfører, at der nu går længere tid i nogle byggesager, før sagsbehandlingen af nye sager er afsluttet. Endvidere oplever administrationen et stigende antal klagesager og sager om aktindsigt. Dertil kommer at ny planlov og nyt bygningsreglement fordrer ressourcer til at implementere de nye regler og at administrationen grundet medarbejders jobskifte har haft/har vacancer, og at det i disse år er vanskeligt at rekruttere trænedede byggesagsbehandlere.

Ventetiden er selvfølgelig beklagelig, men administrationen er opmærksom på situationen og er opmærksomme på at balancere hensynet til at få færdiggjort igangværende sager og komme i gang med nye sager. Trods længere ventetider på afgørelser om byggetilladelser har administrationen fastholdt tilbuddet til borgere og virksomheder om at booke en

byggesagsbehandler til forhåndsdialog om deres byggeønsker og -planer. Tilbuddet er populært hos borgerne og bruges flittigt.

## **Indstilling**

1. At orienteringen tages til efterretning.

## **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Orienteringen tages til efterretning.

## **Punkt 80: Sager på vej per 10. april 2018**

17/28298

### **Beslutningstema**

Udvalget orienteres om sager der er planlagt til behandling.

### **Sagsfremstilling og økonomi**

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

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

8. Maj

Endelig vedtagelse af Fællesregulativ for vandløb

Endelig vedtagelse af Vandløbsregulativ for Usserød Å

Vejnavn Gammel Torpenvej, fornyet behandling efter partshøring

Orientering om Bygningsreglement 2018

29. maj

Endelig vedtagelse af lokalplan F117 for Fredensborg bymidte

Senere

Placering af nyt skydecenter

Støj fra motorvej

### **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

### **Indstilling**

1. At orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018**

Orienteringen tages til efterretning.