

REFERAT Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) d. 01-12-2025

Mødedato Mandag d. 01. december 2025 kl. 17:00

Mødested Stortrommen

Mødedeltagere Lars Simonsen (B), Tinne Borch Jacobsen (U), Louise Mehnke (A), Carsten Nielsen (A), Thomas von Jessen (C), Bent Fischer-Nielsen (F), Carsten Bo Nielsen (L)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Træffetid.....	4
Orientering om dialog om det planmæssige grundlag for udarbejdelse af lokalplan for seniorbofælle	5
Beslutning om endelig vedtagelse af temaplan for VE-anlæg i det åbne land.....	8
Beslutning om endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025.....	12
Sager på vej per. 1. december 2025.....	18
Orientering per 1. december 2025.....	19
Digitalt underskriftsblad.....	22

Punkt 127: Godkendelse af dagsorden

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 01-12-2025

Dagsorden godkendt.

Punkt 128: Træffetid

22/28792

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 01-12-2025

Kl. 17.00-17.10 har Kirsten og Bjørn Drachmann foretræde vedr. sag nr. 131 ”Kommuneplansforslag 2025”

Kl. 17.10-17.20 har Karin bodelund, Ole Krog og Pernille Cordes foretræde vedr. sag nr. 131 ”Kommuneplansforslag 2025”

Kl. 17.20-17.30 har Lars Peter Mølvang foretræde vedr. sag nr. 131 ”Kommuneplansforslag 2025”

Punkt 129: Orientering om dialog om det planmæssige grundlag for udarbejdelse af lokalplan for seniorbofællesskab i Sørup

23/26073

Beslutningstema

Der gives en orientering om dialog og dialogprocessen gennem det seneste år mellem udviklergruppen Søruplund Seniorbofællesskab og foreningen Bevar Sørup landsby omhandlende det planmæssige grundlag for udarbejdelse af lokalplan for et seniorbofællesskab i Sørup.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget besluttede d. 8. januar 2024 (sag 6), at igangsætte planlægningsarbejdet for Lokalplan F127 for seniorbofællesskab i Sørup. Formålet med lokalplanen var at muliggøre et nyt bæredygtigt seniorbofællesskab i Sørup med ca. 22 tæt-lav boliger, fælleshus med spisesal, køkken, orangeri, værksted og motionsrum, samt fælles haveanlæg og parkering.

Den 5. november 2024 (sag 114) forelagde administrationen en sag om det planmæssige grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen og Plan-, Trafik- og Klimaudvalget besluttede at ”sagen sendes tilbage til administrationen, idet udvalget ønsker yderligere dialog parterne imellem, faciliteret af administrationen.”

Den 10. marts 2025 (sag 31), forelagde administrationen en sag om det planmæssige grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen. Et flertal i udvalget (B, V, A, L og C) besluttede ”at administrationen skulle invitere udviklergruppen Søruplund Seniorbofællesskab og foreningen Bevar Sørup landsby til et til flere dialogmøder, før udvalget tager stilling i sagen. F stemmer imod, idet F mener, at der alene skal kunne indrettes lejligheder i eksisterende bebyggelse.”

Planmæssige forhold og området

Lokalplanområdet omfatter en tidligere landejendom på Sørupvej 23, matr. 1a Sørup By, Grønholt som udgør et areal på 13.748 m². Lokalplanområdet grænser op til Sørup mod syd og vest, og Fredensborg Golfklub mod nord og øst. Arealet hører i dag til den tidligere landejendom, der benyttes som bolig med tilhørende ferielejligheder i den ene længe.

I Kommuneplan 2021 gælder følgende kommuneplanrammer for den fremtidige lokalplanlægning for området: Området overføres fra landzone til byzone med en vedtaget lokalplan. Anvendelse er tæt-lav boligbebyggelse i maks. 1,5 etager med en maks. bebyggelsesprocent på 30%. Af kommuneplanens redegørelsesdel fremgår det, at der kan opføres ca. 22 boliger.

Opsamling på dialogmøderne

Der har fra november 2024 og frem til nu været møder med både Søruplund Seniorbofællesskab, der repræsenterer ejer og udviklergruppen, og med foreningen Bevar Sørup landsby, der repræsenterer en gruppe af bosiddende i Sørup, herunder naboer til ejendommen Sørupvej 23 og medlemmer i øvrigt.

Formålet har været at facilitere en dialog mellem de to parter som ønsket af Plan-, Trafik- og Klimaudvalget for at afdække informationer ønsket af udvalget forud for en beslutning om det planmæssige grundlag for udarbejdelsen af et lokalplanforslag for Sørupvej 23.

Der har siden november 2024 været både en række individuelle møder og fire fælles dialogmøder og workshops frem til i dag. Dialogen har indledningsvist taget afsæt i de første skitser, der blev vist for Plan-, Trafik- og Klimaudvalget d. 10. november 2024. Dette projekt indeholdt i alt 25 boliger fordelt på 4 boliger i de eksisterende bygninger og 21 nye boliger placeret langs grundens kanter med grønne områder i midten af området og mod Sørupvej.

Ved de efterfølgende dialogmøder har en række skitser af et tilpasset projekt, som udviklergruppen har fået udarbejdet, været drøftet. Det har givet mulighed for også at drøfte forskellige temaer i planen som trafik, træer, flagermus, miljøforhold, etageantal, boligstørrelser, fælleslokaler, bebyggelsesprocent og seniorbofællesskaber.

De mest principielle drøftelser har på den baggrund knyttet sig til antallet af boliger og boligernes placering på grunden og ved det eksisterende byggeri.

Foreningen har gennem forløbet ment, at grunden er foreslået planlagt med en for tæt bebyggelse og at den placeres for tæt på nabobebyggelserne. Forudsat at grunden overhovedet skal bebygges, har det være foreslået at der kunne være maks. 10-12 boliger i den eksisterende bebyggelse. Eventuelt med enkelte nye boliger tæt omkring den eksisterende hovedejendom.

Udviklergruppen har gennem forløbet argumenteret for, at et seniorbofælleskab forudsætter en vis mængde af boliger for at være levedygtigt og at det bliver vanskeligt med færre end 20 boligheder.

Ved det seneste dialogmøde 6. oktober 2025 blev en skitse der viser op til 8 boliger omkring i og ved det nuværende byggeri og med 10 nye boliger på grunden præsenteret og drøftet. Den seneste skitse viser en bebyggelse, der er flyttet længere væk fra grundens kanter og hvor der i højere grad end de tidligere skitser arbejdes med en bebyggelse placeret ved den eksisterende ejendom og mod nord.

Administrationens vurdering

Grundlæggende har de to parter givet udtryk for at man på udviklergruppens side ønsker et seniorbofælleskab med minimum 20 boliger og helst 25 boliger og på foreningens siden har man givet udtryk for at man ikke ønsker at der bygges på grunden og alene indrettes boliger i det nuværende byggeri.

I forsøget på at finde et kompromis har der været talt om at man på ejersiden kan gå med til ca. 18-20 boliger i alt og at man på foreningssiden vil kunne gå med til ca. 10-12 boliger i alt med nogle forudsætninger om byggeriets placering i og ved det nuværende byggeri.

I forhold til lokaliseringen af nyt byggeri kan der findes et kompromis omkring at så meget som muligt skal placeres i og ved det eksisterende byggeri på grunden og at de grønne områder på grunden fastholdes mellem eventuelt nyt byggeri og eksisterende nabobebyggelse.

Antallet af boligheder er der derimod ikke konsensus omkring.

Der står sagen efter et års dialog.

På den ene side vil et byggeri med omkring 10-12 boliger samlet set næppe kunne udgøre et egentligt seniorbofællesskab med en række fællesfaciliteter til beboerne. Dertil bliver den kritiske masse for lille. Omvendt vil 25 boliger medføre en større ændring af grundens udnyttelse og øge påvirkningen på bl.a. vejnettet i højere grad end det halve antal boliger alt andet lige vil.

Forholdet til Kommuneplan 2025

Arbejdet med lokalplanen blev sat i gang af udvalgt d. 8. januar 2024 på baggrund af rammerne i Kommuneplan 2021. I henhold til Planloven har kommunen pligt til at virke for en opfyldelse af kommuneplanens rammer gennem bl.a. lokalplanlægning som udvalget har besluttet ved igangsættelsen af lokalplanarbejdet.

I mellemtiden er der udarbejdet et forslag til Kommuneplan 2025, der har været i høring og behandles endeligt af Plan, Trafik og Klimaudvalget ved deres møde 1. december 2025 og af Byrådet d. 22. december 2025.

Rammeområdet der omfatter ejendommen Sørupvej 23 fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 30 %, den maksimale etagehøjde til 1 ½ og en anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse. Dette er uændret i forhold til rammerne i Kommuneplan 2021, der var det oprindelige grundlag for igangsættelsen af lokalplanarbejdet.

Administrationen kan oplyse at det i henhold til Planloven er muligt, at udarbejde mere detaljerede kommuneplanrammer end der for nuværende er gældende for rammeområdet der omfatter Sørupvej 23 i forslag til Kommuneplan 2025. De nuværende rammer er formuleret som overordnede maksimale rammer, der skal udmøntes mere konkret i en lokalplan.

Ønsker Byrådet at fastlægge mere detaljerede kommuneplanrammer i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2025 er det disse rammer, der skal lægges til grund for den efterfølgende lokalplanlægning da et forslag til en lokalplan ikke må være i strid med den gældende kommuneplan.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven § 13

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget

Indstilling

At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 01-12-2025

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 130: Beslutning om endelig vedtagelse af temaplan for VE-anlæg i det åbne land

23/4572

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om endelig vedtagelse af temaplan for VE-anlæg i det åbne land som tillæg til Kommuneplan 2021, der herefter indgår i Kommuneplan 2025, og den tilhørende miljøvurdering.

Sagsfremstilling og økonomi

Byrådet besluttede på byrådsmødet den 24. juni 2025, (punkt 64 link [Byrådet dagsorden](#)),

at vedtage forslag til temaplan for VE-anlæg (Vedvarende Energi-anlæg) i det åbne land og tilhørende miljøvurdering til offentlig fremlæggelse.

Temaplanens formål

Temaplanen skal understøtte Fredensborg Kommunes klimamål om 75 % CO₂-reduktion i 2030 og klimaneutralitet senest i 2040. Temaplanen udpeger de områder, hvor det er uønsket at der kan opsættes VE-anlæg. De øvrige områder temaplanen udpeger er de områder, hvor det efter en konkret helhedsvurdering muligvis vil være muligt at etablere solenergianlæg eller opsætte vindmøller. Temaplanen fastsætter samtidig retningslinjer for, hvordan der i den konkrete planlægning skal tages hensyn til naboer, natur og landskab.

Temaplanen danner rammen for den efterfølgende lokalplanlægning, hvor de konkrete projekter vurderes miljømæssigt, landskabeligt og mere detaljeret i forhold til naboer. Temaplanen ses i Bilag 1.

Den offentlige høring

Forslaget til Temaplan for VE-anlæg i det åbne land og den tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i 10 uger fra 3. juli til 15. september 2025. Høringen blev annonceret på kommunens hjemmeside, og der blev afholdt borgermøde den 20. august samtidig med borgermødet for forslaget til Kommuneplan 2025. Høringssvarene kan læses i deres fulde længde i Bilag 2 – Samlet høringsliste.

Resume af høringssvarene

Der er i høringsperioden modtaget i alt 17 høringssvar fra borgere, foreninger og statslige myndigheder til temaplanen.

Overordnet bliver der i høringssvarene givet udtryk for bred opbakning til kommunens klimamål.

I forhold til VE-anlæg i det åbne land gives der i mange høringssvar udtryk for en bekymring for anlæggenes placering, omfang og indvirkning på omgivelserne. I det følgende gives et kort resume af de indkomne høringssvar opdelt efter emner.

Placering og omfang

Flere udtrykker bekymring for opsætning af solcelleanlæg i det åbne land. Der argumenteres for at man i stedet bør udnytte tagflader på kommunale bygninger, erhvervsjendomme og private boliger, før der etableres anlæg i det åbne land. I enkelte høringssvar bliver der foreslået alternative placeringer, fx langs motorveje eller i transportkorridoren vest for Helsingørmotorvejen.

Landskab og naboer

Der rejses bekymring for landskabspåvirkning, værditab og forringede herlighedsværdier. Flere bemærkninger handler om afstandskrav, beplantningsbælter og visuel afskærmning i forhold til nabobebyggelser.

Natur og miljø

Organisationer som DOF Nordsjælland og statslige styrelser har præciseret, at der skal tages hensyn til biodiversitet, lavbundsarealer og bilag IV-arter i forbindelse med de konkrete VE- anlæg.

Lokal inddragelse og energi på tagflader

I enkelte høringssvar er der ønsket om, at kommunen i højere grad understøtter lokale energifællesskaber og borgerdrevne initiativer. Der er generel opbakning til, at borgerinddragelsen skal ske tidligt, når der foreligger konkrete projekter.

Overordnede myndigheders bemærkninger

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har foreslået præciseringer om lavbundsarealer, som er indarbejdet i planen. SGAV har også tekniske bemærkninger, som skal håndteres i konkrete projekter. Der er dog ikke nedlagt veto mod temaplanen.

Miljøstyrelsen og Forsvarets Etablissement- og Terrænkommmando har givet tekniske bemærkninger, som skal håndteres i konkrete projekter.

Vejdirektoratet er kommet med bemærkninger om, at Fingerplan 2019 indeholder en principiel arealreservation til vejanlægget mellem Hillerød og Humlebæk (Overdrevsvejens forlængelse), som skal fremgå af temaplanen.

Energinet Eltransmission anbefaler, at temaplanen tydeligere tager hensyn til eltransmissionsanlæg, og en præcisering om at solcelleanlæg kun må placeres i servitutarealer med dispensation. Derudover ønsker de krav om passende afstand – mindst 50 meter – mellem høje anlæg og transmissionskabler.

Administrationens bemærkninger

Administrationen har gennemgået de indkomne høringssvar og har lavet et resumé, en vurdering og besvarelse af dem, der fremgår i sin helhed af Bilag 3 - Høringsnotat. Overordnet har administrationen følgende bemærkninger til de indkomne høringssvar:

VE-anlæg og placering

Den temaplan der er udarbejdet og har været i høring, omfatter alene større sol- og vindanlæg i det åbne land. Temaplanen omhandler derfor ikke mulighederne for at opsætte VE-anlæg i byzonen og på måder, der allerede er umiddelbart mulige med den gældende kommuneplan. F.eks. opsætning af husstandsmøller under 25 m, mindre solcelleanlæg knyttet til en ejendom i landzone eller opsætning af solceller på tage i byzone og landzone.

Byrådet blev på møde den 16. december 2024 orienteret om potentiale for solceller på tage i Fredensborg Kommune (se sag 150 [Byrådet dagsorden](#)). På den baggrund har Byrådet valgt at udsende temaplanen i høring, for at opnå en større sikkerhed for at kunne nå Byrådets fastsatte mål om mindst 10 % lokalt produceret vedvarende energi i 2030.

Landskab og naboer

Temaplanen indeholder en række retningslinjer om krav til afstande, beplantning og visuel indpasning i forhold til nabobebyggelse og landskab. Disse foreslås fastholdt, da de er i overensstemmelse med den statslige vejledning om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land (Maj 2024). Retningslinjerne om afstand er minimumskrav, der i forbindelse med en nærmere planlægning for et konkret VE-anlæg kan fastsættes nærmere efter de lokale forhold. I forhold til retningslinjer om nye beplantningsbælter omkring solenergianlæg vurderer administrationen, at der kan laves en præcisering om, at beplantningen indenfor en 3-årig periode skal have en afskærmende effekt.

Overordnede myndigheder

SGAV's bemærkninger om lavbundsarealer giver anledning til præcisering i både retningslinjer og redegørelse, så det tydeliggøres, at solenergianlæg ikke må hindre fremtidige lavbundsprojekter.

Miljøstyrelsens, Forsvarets og SGAV's øvrige bemærkning afstedkommer ikke ændringer i planen, men er ment som opmærksomhedspunkter, der skal håndteres i forbindelse med fremtidige konkrete projekter og miljøvurderinger.

Energinet og Vejdirektoratets bemærkninger om Overdrevsvejens forlængelse og servitutarealer indarbejdes som præciseringer i retningslinjer og redegørelse.

Administrationens forslag til ændringer i Temaplanen for VE-anlæg.

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslår administrationen, at Temaplanen for VE-anlæg justeres med de samlede ændringer, der fremgår af Bilag 4 - Ændringer til Temaplanen for VE-anlæg.

De indstillede ændringer vedrører i hovedtræk følgende emner:

- Der indarbejdes præciseringer om lavbundsarealer i retningslinjer og redegørelse.
- Vejdirektoratets indsigelse om Ring 6 (Overdrevsvejens forlængelse) indarbejdes som en ny retningslinje.
- Energinets indsigelse følges ved nye retningslinjer om hensynet til eltransmissions anlæg.
- Der indsættes en præcisering af retningslinje om afskærmende beplantning så det fremgår at den skal have skærmende effekt indenfor 3 år.

Derudover gennemføres der enkelte redaktionelle rettelser og konsekvensrettelser af redegørelsestekst samt kortbilag som følge af de besluttede ændringer.

Administrationens anbefalede ændringer ændrer ikke ved temaplanens overordnede formål og indhold, og de medfører således ikke en fornyet høring.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

Der er udarbejdet en miljøvurdering af forslag til Kommuneplan 2025.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplanen skal der, i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- hvordan miljørapporten og de indkomne høringssvar er inddraget,

- hvorfor den endeligt vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, samt
- hvordan kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Miljøvurderingen og den sammenfattende redegørelse udgør en del af beslutningsgrundlaget for endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025. Miljøvurderingen og den sammenfattende redegørelse er vedlagt som Bilag 5.

Bevilling

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven § 11a stk. 5.

Kompetence

Byrådet.

Kommunikation

Temaplan for VE-anlæg til Kommuneplan 2021 offentliggøres med en klagefrist på 4 uger. Private personer, foreninger og virksomheder som har indsendt høringssvar vil blive orienteret om endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025.

Indstilling

1. At Temaplan for VE-anlæg til Kommuneplan 2021 vedtages med de ændringsforslag, som fremgår af Bilag 4 - Ændringer til Temaplan for VE-anlæg.
2. At miljøvurderingen af Temaplan for VE-anlæg med tilhørende sammenfattende redegørelse vedtages endeligt som en del af beslutningsgrundlaget, jf. bilag 5.
3. At administrationen foretager konsekvensrettelser og mindre redaktionelle justeringer inden temaplanen offentliggøres.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 01-12-2025

Anbefaler administrationens indstilling med den ændring, at et mindre areal ved Toelt, vist på kort 3 i redegørelsesdelen, overføres fra neutralområde til negativområde på Kort 1 - Retningslinjekort.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Temaplan for VE-anlæg

Bilag 2 - Samlet høringsliste

Bilag 3 - Samlet høringsnotat for VE-anlæg

Bilag 4 - Ændringer i Temaplan for VE-anlæg

Bilag 5 - Sammenfattende redegørelse inkl. miljøvurdering

Punkt 131: Beslutning om endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025

25/24529

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025 og den tilhørende miljøvurdering.

Sagsfremstilling og økonomi

Byrådet vedtog forslag til Kommuneplan 2025 med tilhørende miljøvurdering d. 24. juni 2025. Se punkt nr. 65 i referatet, som kan ses via dette [link](#).

Forslaget blev efterfølgende sendt i offentlig høring fra den 3. juli til og med den 15. september 2025. Høringen blev gennemført via kommunens digitale høringsportal. Som led i offentlighedsprocessen blev der afholdt borgermøde den 20. august 2025 på Fredensborg Rådhus.

Forslag til Kommuneplan 2025 er digital og kan ses på kommunens hjemmeside på adressen kommuneplan2025.dk. I forbindelse med høringen blev forslaget desuden offentliggjort som en samlet pdf, der også kan ses via [link](#).

I høringsperioden er der i alt modtaget 276 høringssvar, som fordeler sig således:

- 247 høringssvar fra private personer
- 18 høringssvar fra foreninger, herunder politiske partier
- 5 høringssvar fra virksomheder
- 6 høringssvar fra statslige myndigheder

Administrationen har gennemgået høringssvarene og udarbejdet følgende bilag:

- Bilag 1: Høringssvar i deres fulde længde.
- Bilag 2: Høringsnotat Kommuneplan 2025, som indeholder et resumé af høringssvar med administrationens bemærkninger og forslag til ændringer.
- Bilag 3: Oversigt over ændringer af forslag til Kommuneplan 2025, som indeholder alle ændringer, som administrationen indstiller.

Høringssvarenes hovedtræk

De indkomne høringssvar omhandler især:

- ønsker om at udtage rammeområde FB45 (Sørupvej 23),
- modstand mod nyt rammeområde KE10 (erhvervsområde syd for Vandtårnsvej),
- ønsker om at bevare Humlebæk Syd som grønt rekreative område,
- ønsker til ændringer i afgrænsning af by- og landområder,
- bemærkninger vedrørende natur- og landskabsinteresser, samt
- synspunkter om befolkningstilvækst, byudvikling og infrastruktur.

Ændringsforslag

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen en række ændringer i forslag til Kommuneplan 2025, som fremgår af bilag 3. Oversigt over ændringerne omfatter både justeringer af rammeområder, præciseringer af retningslinjer og redegørelser.

Flere af høringssvarene fra de statslige myndigheder har form af indsigelse eller varsel om indsigelse (veto). Kommuneplanen kan ikke vedtages endeligt, hvis en statslig myndighed har fremsat eller opretholdt en indsigelse.

Administrationen har været i dialog med de statslige myndigheder, som har varslet eller fremsat indsigelse mod forslaget. Det er aftalt, at de varslede indsigelser kan frafalde, hvis der foretages ændringer som beskrevet nedenfor:

- KE11 – erhvervsområde vest for Helsingørmotorvejen, Kokkedal, udgår
- KE10 – erhvervsområde syd for Vandtårnsvej tilføjes begrænsninger i forhold til transportkorridoren
- Overdrevsvejens forlængelse indarbejdes i Kommuneplan 2025

Miljøvurdering og sammenfattende redegørelse

Der er udarbejdet en miljøvurdering af forslag til Kommuneplan 2025.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplanen skal der, i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- hvordan miljørapporten og de indkomne høringssvar er inddraget,
- hvorfor den endeligt vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, samt
- hvordan kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Den sammenfattende redegørelse og miljøvurderingen udgør en del af beslutningsgrundlaget for endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025 og fremgår af bilag 4.

Den videre proces for Fredensborg Kommuneplan 2025

Når Byrådet har truffet beslutning om den endelige vedtagelse, vil administrationen offentliggøre den endelige Kommuneplan 2025.

Ud over ændringer som følge af Byrådets beslutning vil der blive foretaget konsekvensrettelser i overensstemmelse med beslutningerne og mindre redaktionelle justeringer, inden kommuneplanen offentliggøres.

Det bemærkes, at udvalget parallelt med denne sag behandler sagen om endelig vedtagelse af temaplan for VE-anlæg i det åbne land. Temaplanen er udarbejdet som tillæg til Kommuneplan 2021 og vil, i overensstemmelse med udvalgets beslutning, blive indarbejdet i Kommuneplan 2025.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Retsgrundlag

Planloven og Lov om Miljøvurdering

Kompetence

Byrådet

Kommunikation

Private personer, foreninger og virksomheder som har indsendt høringsvar vil blive orienteret om endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025.

Indstilling

1. At Kommuneplan 2025 for Fredensborg Kommune vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af bilag 3 - Ændringer af forslag til Kommuneplan 2025.
2. At miljøvurderingen af Kommuneplan 2025 med tilhørende sammenfattende redegørelse vedtages endeligt som en del af beslutningsgrundlaget, jf. bilag 4.
3. At administrationen foretager konsekvensrettelser og mindre redaktionelle justeringer inden kommuneplanen offentliggøres.

Beslutning i Plan-, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 01-12-2025

Anbefaler administrationens indstilling 1-3 med følgende ændringer:

- 1) Kommuneplanens visionsafsnit tilføjes: *"Fredensborg Kommune ønsker fortsat, at den fysiske planlægning sker i den størst mulige dialog og med inddragelse af borgere og andre interessenter så tidligt i processen som muligt."*
- 2) *Rækkefølgeplanen ændres fra 2040 til 2044 for perspektivområdet Humlebæk Syd.*
- 3) I temaet Grønne byer tilføjes ny retningslinje til Bynære grønne områder: *"Bynær rekreativ natur, i fremtidige byudviklingsområder, herunder Humlebæk Syd, skal udvikles med høj biodiversitet til glæde for både natur og borgere."*
- 4) F stiller ændringsforslag om at retningslinje 2 for Lokalveje under temaet Trafik udgår. Retningslinjen har følgende ordlyd: *"Der kan etableres nye lokalveje i Humlebæk Syd, i form af forlængelse af Langebjergvej, Brogårdsvej og Boserupvej."*

For stemmer 1: F

Imod stemmer 5: A, B, C, U

1: L tog forbehold.

Forslaget faldt dermed.

- 5) Rammeområdet FC04, der omfatter Alexandrahousegrunden og det gamle posthus i Fredensborg ændres så *den maksimale etagehøjde nedsættes fra 3 til 2 ½ etage og den specifikke boliganvendelse etagebolig udgår.*

6) F stiller ændringsforslag om at rammeområdet FB45 for Sørupvej 23 udtages af Kommuneplan 2025.

For stemmer 1: F

Imod stemmer 6: A, B, C, L, U

Forslaget faldt dermed.

7) C stiller ændringsforslag om at rammeområdet FB45 for Sørupvej 23 ændres så den maksimale bebyggelsesprocent nedsættes fra 30 til max. 15 %, og at der maksimalt kan planlægges for i alt 12 boliger.

For stemmer 3: C, B, U

Imod stemmer 3: A, L

Undlader 1: F

Forslaget faldt dermed.

8) F stiller ændringsforslag om at rammeområde KE10, Erhvervsområde syd for Vandtårnsvej udgår og at rammeområde KT02 til tekniske anlæg, herunder VE-anlæg i Kommuneplan 2021 fastholdes.

For stemmer 1: F

Imod stemmer 6: A, B, C, L, U

Forslaget faldt dermed.

9) F stiller ændringsforslag om at for rammeområde KC03 (Cirkelhusgrunden) ændres anvendelsen så boligformål udgår og ændres til erhvervsformål.

For stemmer 1: F

Imod stemmer 6: A, B, C, L, U

Forslaget faldt dermed.

10) L stiller ændringsforslag om at de generelle rammer for parkeringsnorm for alle boligtyper i stationsnære områder hæves med 0,5.

For stemmer 2: L, C

Imod stemmer 5: A, B, F, U

Forslaget faldt dermed.

11) L stiller ændringsforslag om at der indføres en ny parkeringsnorm for stationer på 0,04 % af antallet af togpassager (påstigninger) om året.

For stemmer 2: L, U

Imod stemmer 5: A, B, C, F

Forslaget faldt dermed.

12) Udvalget opfordrer det nye byråd til at arbejde for at sikre flere stationsnære parkeringspladser

13) Der tilføjes afsnit til kommuneplanens tema Kulturhistorie i redegørelsen om kulturmiljøer; ”Der skal arbejdes videre med at udpege nye kulturmiljøer for karakteristiske boligområder fra perioderne 40’erne, 50’erne og 60’erne med særlig arkitektonisk og kulturmæssig værdi.”

14) U stiller ændringsforslag om, at under emnet Landområdet i temaet Jordbrug og Hestehold, Ridehaller ændres retningslinje 1-3 til:

1. Til erhvervsmæssig stuttedrift gives der som udgangspunkt tilladelse til en ridehal med en ridebane på 20x40 meter.
2. Til supplerende erhvervsaktiviteter relateret til hestehold kan der efter nærmere vurdering gives landzonetilladelse til en ridehal med en ridebane på 20x40 meter.
3. Til privat hestehold gives der som udgangspunkt ikke landzonetilladelse til en ridehal. Hvor helt særlige forhold gør sig gældende, kan der dog gives landzonetilladelse til en ridehal med en ridebane på op til 20x40 meter.

*I sagsbehandlingen vil det, såfremt der foreligger ansøgning herom, blive vurderet om der er særlige forhold, der taler for, at der kan gives landzonetilladelse til en ridehal med en ridebane på 20*60 meter for så vidt angår stuttedrift og supplerende erhvervsaktiviteter og om det kan forenes med de øvrige interesser i det åbne land.”*

For stemmer 6: A, B, C, F, U

Imod stemmer 1: L

Forslaget blev vedtaget

15) L stiller ændringsforslag om: at anbefale det nye Byråd, at kommende ændring af Planloven om ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger i landzone følges op af en ændring af kommuneplanen.

For stemmer 5: A, B, C, L

Imod stemmer 2: F, U

Forslaget blev vedtaget

16) Udvalget opfordrer det nye Byråd, til at man ved udarbejdelse af ny bevarende lokalplan for Grønholt udarbejder ny kulturmiljøanalyse for Grønholt landsby inklusive området vest for landsbyen.

Bilag

Bilag 1 Hørings svar

Bilag 2_Høringsnotat Kommuneplan 2025

Bilag 3_Ændringer af forslag til Kommuneplan 2025

Bilag 4 Sammenfattende redegørelse Kommuneplan 2025

Punkt 132: Sager på vej per. 1. december 2025

21/32099

Beslutningstema

Der gives en orientering om sager, der er besluttet behandlet på kommende udvalgsmøde, der.

Sagsfremstilling og økonomi

Følgende sager forventes behandlet på kommende udvalgsmøde, der:

Å

En kommende sag om driftelse af legeplads i Fredensborg Bymidte kan udvalget beslutte at genoptage efter der har været gennemført borgerinddragelse vedrørende den grænse slotsby som besluttet med Budgetaftale 2026-2029.

Å

Senere

Finansiering af vedligeholdelse af Vandstenen i Kokkedal

Louisiana - Trafiksanering ved hovedindgang

Å

Listen over sager på vej er ikke en komplet liste over kommende sager, men rummer strategiske sager og sager, der af et flertal i udvalget er besluttet optaget politisk ved senere udvalgsmøde, der.

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget.

Å

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 01-12-2025

Orienteringen tages til efterretning.

Å

Punkt 133: Orientering per 1. december 2025

21/32095

Sagsfremstilling og økonomi

Orientering om afgørelse i Planklagenævnet vedr. Gl Strandvej 129, tagkonstruktionen

Administrationen meddelte den 07-02-2022 tilladelse til om- og tilbygning af fiskerhuset. Der skulle ikke ændres på den dengang eksisterende tagkonstruktion bortset fra etablering af en ny attrap Skorsten og etablering af nye kviste.

I forbindelse med ombygningen blev taget hævet med 17 cm – uden indhentning af kommunens tilladelse - således at kiphøjden herefter var på 5,85 m.

Efter behandling i PTK blev der meddelt afslag til ansøgningen om retlig lovliggørelse af den forhøjede tagkonstruktion. For igen at opnå en bygningshøjde på 5,68 ombyggede ejer taget igen, således at toppen af spærene blev skåret af og rygningen blev usædvanlig bred.

Ansøgningen om retlig lovliggørelse af den afskårne tagkonstruktion blev også behandlet i PTK, der meddelte afslag til den afskårne tagkonstruktion.

Ejer ombyggede på ny tagkonstruktionen - nu med den ”knækket” tagflade, hvor de øverste tegl vender indad, og indsendte en ansøgning om retlig lovliggørelse.

Administrationen behandlede ikke denne ansøgning, idet ejer havde påklaget Kommunens afgørelse efter PTK til Planklagenævnet.

Planklagenævnet stadfæstelse den 23-09-2025 Kommunens afslag af den 15-02-2024 til forhøjelsen af tagkonstruktionen såvel som til ombygningen med flad kip.

Følgende fremgår af afgørelsen:

”Et enstemmigt planklagenævn finder, at afgørelsen om afslag på dispensation, som må antages at føre til et krav om fysisk lovliggørelse, ikke er i strid med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip. Nævnet lægger herved vægt på, at der i den konkrete sag er tilstrækkeligt tungtvejende planlægningsmæssige interesser i at håndhæve lokalplanen, da der er tale om en bevaringsværdig bygning, og det fremgår af lokalplanens formålsbestemmelse, at formålet bl.a. er at sikre, at bebyggelse i fiskerlejet bevares ved fastlæggelse af principper for vedligeholdelse, ombygninger og tilbygninger, således at de historiske og miljømæssige kvaliteter, der findes i Sletten, sikres. Nævnet lægger derudover vægt på hensynet til retshåndhævelsen, herunder hensynet til at undgå præcedens.”

Planklagenævnet havde i afgørelsen vurderet at afslaget til lovliggørelsen af tagkonstruktionen med flad kip ikke er i strid med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip”

Administrationen meddelte den 27-10-2025 afslag til ombygningen med den knækkede tagflade, der ikke var blevet behandlet i Planklagenævnet. Afslaget blev ledsaget af et varsel om påbud om fysisk at lovliggøre tagkonstruktionen, i overensstemmelse med den oprindelige tagkonstruktion.

Ejer har besluttet ikke at påklage denne seneste afgørelse og at ombygge tagkonstruktionen, i overensstemmelse med beslutningerne i PTK. Tagkonstruktionen vil blive ombygget, således at kiphøjden bliver på 5,68 m – som før ombygningen af huset, og at taghældningen bliver ens på hele tagfladen bortset fra det lille svaj ved tagfoden.

Administrationen har den 18-11-2025 godkendt ombygningen, med vilkår om at ombygningen skal være udført senest ultimo 2026.

Orientering om afgørelse i Planklagenævnet vedr. spejderhuset, Kongevejen 37

Efter behandling i PTK den 10-03-2025 meddelte administrationen landzonetilladelse til opførelse af en spejderhytte og en bålhytte. Kommunen traf samtidig afgørelse om, at en parkeringsplads ikke kræver landzonetilladelse og afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet af en nabo.

Planklagenævnet har den 18-11-2025 truffet følgende afgørelse i sagen:

Planklagenævnet stadfæster den del af kommunens afgørelse, der vedrører spejderhytten. Spejderhytten vil derfor kunne blive opført, som ansøgt.

Planklagenævnet ændrer den del af kommunens afgørelse, der vedrører bålhytten, til et afslag. Bålhytten skulle placeres ca. 190 m fra nærmeste bygning på ejendommen. Planklagenævnet finder at placeringen af bålhytten strider imod de planmæssige og landskabelige hensyn om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Planklagenævnet ophæver den del af kommunens afgørelse, der vedrører, at parkeringspladsen ikke kræver landzonetilladelse. Planklagenævnet finder, at anvendelsen af den etablerede parkeringsplads kræver landzonetilladelse. Nævnet lægger herved vægt på, at parkeringspladsen udgør et ikke ubetydeligt areal, og at parkering af 8-12 biler medfører påvirkning af landskabet og omgivelserne.

Spejderne har efterfølgende oplyst, at ansøgningen om bålhytten og parkeringspladsen indtil videre annulleres, hvorefter spejderhytten kan opføres.

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 01-12-2025

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 134: Digitalt underskriftsblad

21/30654

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 01-12-2025

Godkendt med digitalt underskriftsblad. Vedhæftet som bilag.

Bilag

Godkendelsesark fra Plan-, Trafik- og Klimaudvalget den 1. december 2025