

# REFERAT Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) d. 06-03-2018

**Mødedato**           Tirsdag d. 06. marts 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
Orientering om høring af lokalplan F118 for Kronprinsensvej.....	5
§ 14 forbud til lokalplan L4.....	8
Forslag til Lokalplan H111 for boliger ved Teglgårdsvej.....	11
Revision af lokalplan F116 ved Præstemosevej.....	13
Idéskitse for Fremtidens Nivå Bymidte.....	15
Nedrivning af bebyggelsen og opførelse af nyt enfamiliehus, Sørupvej 41 i Sørup.....	18
Lovliggørelsessag Sørupvej 64C.....	22
Ansøgning om ny anvendelse af udhus.....	24
Planlægningsmuligheder for nyt skydeanlæg.....	27
Nedrivning og nye bygninger, Humlebækvej 38.....	29
Udmøntning af pulje til bevaringsværdige bygninger.....	32
Henvendelse fra lodsejer om etablering af dobbelt/tredobbelt profil i Nivåen.....	34
Forslag om udpegning af vildtreservat i Nivå Bugt.....	36
Strandene langs den Danske Riviera.....	38
Sager på vej per 6. marts 2018.....	40
Orientering per 6. marts 2018.....	41

## **Punkt 43: Godkendelse af dagsordenen**

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

Dagsordenen godkendt.

## **Punkt 44: Træffetid**

### **Beslutningstema**

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

Pia og Christian Jørgensen havde foretræde i sag nr. 46 ”§ 14 forbud til lokalplan L4”. Omdelte bilag tilføjet dagsordenen.

Mads Frank Zandersen og Hanne Eberhardt havde ligeledes foretræde i sag nr. 46 ”§ 14 forbud til lokalplan L4”.

Peter Thomas Brandt og Lenette Qvist Brandt havde foretræde i sag nr. 50 ”Nedrivning af beboelse og opførelse af nyt enfamiliehus, Sørupvej 41 i Sørup”. Bilag: Sørupvej 41 omdelt.

Charlotte Mai og Christian Mark havde foretræde i sag nr. 45 ”Orientering om høring af lokalplan F118 for Kronprinsensvej”. Bilag med oversigtskort for 1-planshus henholdsvis 1½-planshus omdelt.

Per Henriksen, Ole Pedersen mfl. havde foretræde i sag nr. 45 ”Orientering om høring af lokalplan F118 for Kronprinsensvej”.

# Punkt 45: Orientering om høring af lokalplan F118 for Kronprinsensvej

17/26400

## Beslutningstema

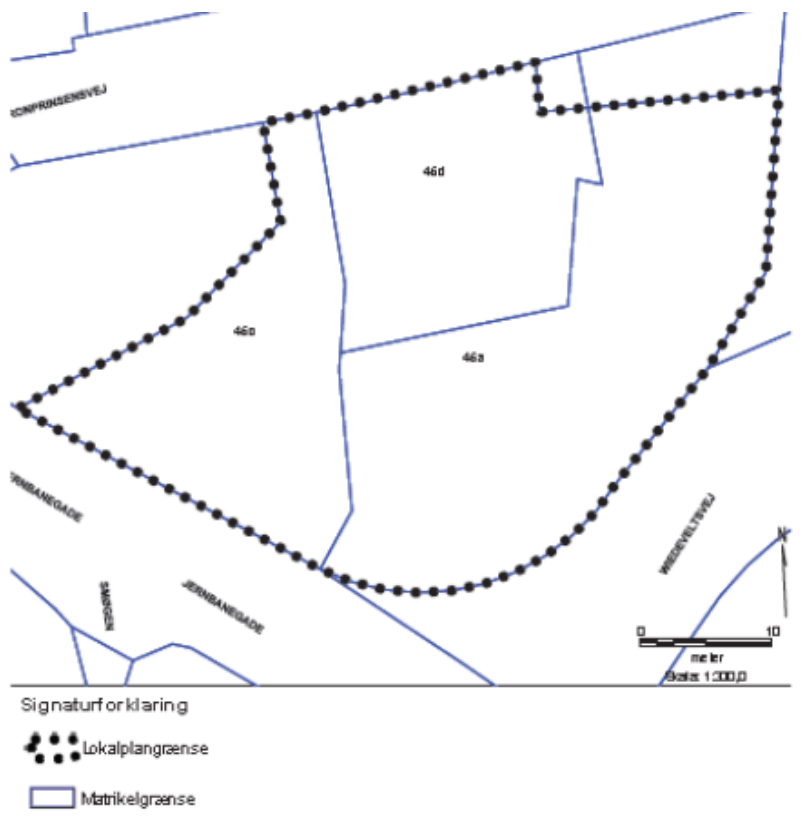
Orientering om de indkomne høringssvar og indsigelser samt ændringsforslag, i forbindelse med høringen af Lokalplan F118 For en del af Kronprinsensvej.

Lokalplanen kan tidligst vedtages den 9. marts 2018, pga. 4 ugers frist efter endt offentlig høring (§27 stk. 1 i planloven)

## Sagsfremstilling og økonomi

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanen omfatter matrikel 45c, 45d og 45a ved Kronprinsensvej i Fredensborg by. Afgrænsningen ses af nedenstående kort:



Lokalplanområdet er et skrånende areal, der afgrænser den højtliggende bymidte og den lavtliggende Kronprinsensvej, også kaldet dalen. Lokalplanens område rummer en byggeret samt et offentligt grønt areal.

Lokalplanens formål

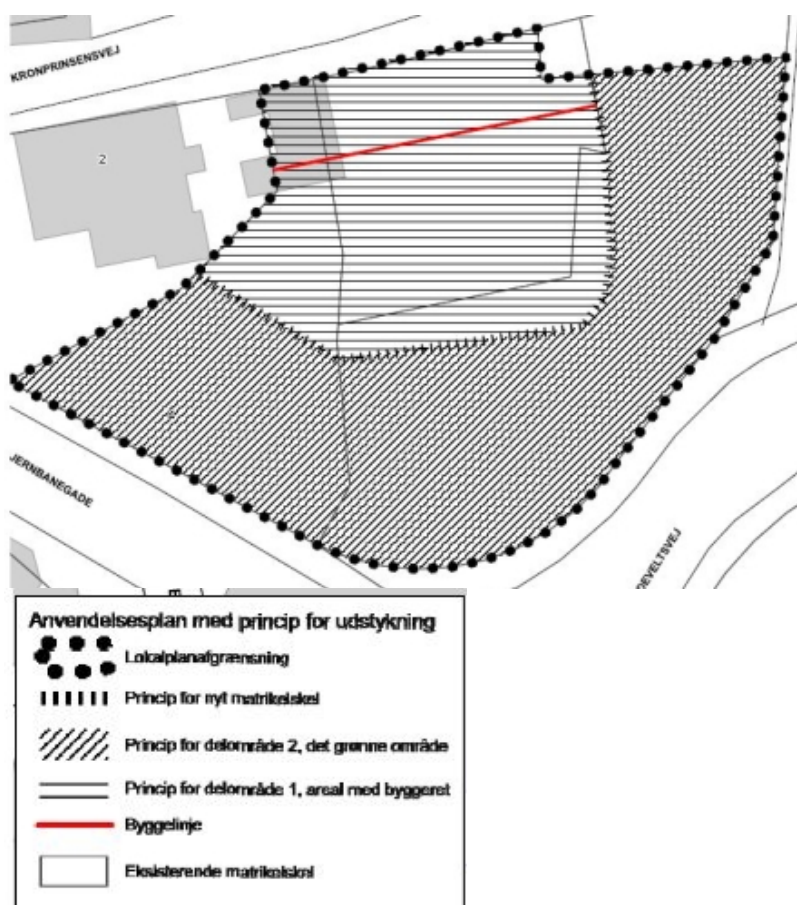
Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af et enfamiliehus under hensyn til det eksisterende bebyggede miljø, kulturmiljøet og det grønne område. Samt at bygningens arkitektur og materialevalg spiller sammen med kulturmiljøet Slotsbyen og skaber synergi med den strategiske helhedsplan for Den Grønne Slotsby.

Med lokalplanen flyttes byggeretten på den nuværende matrikel 45c til at ligge på 45d og 45a. De tre matrikler skal i forbindelse med et salg af kommunens matrikel 45d og en del af matrikel 45a sammenlægges, således at det bliver muligt at indpasset et enfamiliehus i et plan, langs Kronprinsensvej.

Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for igangsættelsen af lokalplanen er, at en uudnyttet byggeret på matrikel 45c skal tages i brug da matriklen har fået nye ejere. I den forbindelse er der på Fredensborg Kommunes initiativ indgået forhandlinger med ejer om en bedre indpasning af et nyt enfamiliehus, da byggeretten er beliggende i kulturmiljøet Slotsbyen. Den eksisterende lokalplan F1 har ingen bebyggelsesregulerende bestemmelser for opførelsen af et nyt hus på matrikel 45c, og dermed vil der kunne blive opført en bygning der ikke forholder sig til kulturmiljøets kvaliteter og sårbarhed, og som heller ikke

spiller sammen med helhedsplanen for Den Grønne Slotsby (vedtaget i januar 2017). Det er med dette udgangspunkt at lokalplanen blev iværksat. Det lokalplanforslag der har været i høring er vedlagt som bilag. Princippet for anvendelsesplanen og en ny matrikulering ser således ud:



#### Mageskifte

For at ovenstående omfordeling af arealerne kan realiseres, bliver forslaget til lokalplanen fulgt af en sag om mageskifte mellem ejerne af matrikel 45c og Fredensborg Kommunes matrikler 45d og 45e. Lokalplanen og sagen om mageskifte skal begge vedtages for at indpasningen af et enfamiliehus ved Kronprinsensvej 4 kan lade sig gøre. De to sager er dermed internt forbundne.

Sagen om mageskiftet var på dagsordenen i Økonomiudvalget den 22. januar 2018. Her blev beslutningen at udskyde sagen for at afvente den offentlige høring og vedtagelse af Lokalplanforslaget for lokalplan F118.

Da lokalplanen tidligst kan vedtages den 9. marts (pga. fire ugers fristen), kan lokalplanen ikke vedtages på nærværende møde 6. marts 2018. Administrationen indstiller derfor forslag til tidspunkt for endelig vedtagelse af lokalplan F118, med denne sag.

Konsekvensen ved at udskyde vedtagelsen af lokalplanforslaget længe, er at behandlingen af mageskiftet i Økonomiudvalget også udskydes. Det først kommende møde i Økonomiudvalget er den 19. marts. Derefter afholdes det næste møde i Økonomiudvalget den 23. april.

#### Høring og ændringsforslag

Lokalplanen er fremlagt som B-lokalplan med høring i 4 uger. Den offentlige høring forløb fra den 12. januar til den 8. februar 2018.

I høringsperioden er der indkommet 6 høringsvar. Derudover stilles også ændringsforslag af administrationen (se hvidbogen punkt 7):

- Aflysning af servitutter på kommunens matrikel 45a og 45d.
- Tilføjelse til lokalplanens redegørelse ang. materialevalg.
- Justering af makshøjde fra 6 meter til 7,20 meter.
- Muligøre placering af bygningen i skel mod Fredensborg Kommunes grønne areal.

Af bilag 1 ses høringsvarene i deres fulde længde. Af bilag 2 ses administrationens behandling af høringsvarene i en hvidbog hvor ændringsforslagene til lokalplanen også fremgår.

## Bevilling

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser

## **Retsgrundlag**

Planloven

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

## **Indstilling**

1. At udvalgets medlemmer tilkendegiver indstilling til lokalplanforslaget med ændringer.

Såfremt udvalget er positivt sindet, fastsættes et tidspunkt for endelig vedtagelse.

Lokalplanen kan tidligst vedtages den 9. marts 2018.

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

Udvalget beslutter at henlægge lokalplanforslag 118, hvorfor byggeri må ske inden for nuværende lokalplan F1.

For stemmer 8: C, B, O, F, Carsten Nielsen (A), Bo Hilsted (A), V

Imod stemmer 1: Ergin Özer (A)

## **Bilag**

Bilag 1\_samlede indsigelser og høringssvar.pdf

Bilag\_2\_Hvidbog\_LKP\_F118.pdf

Forslag til Lokalplan F118

Tegninger udleveret ved foretræde (1), 06.03.18.pdf

Tegninger udleveret ved foretræde (2), 06.03.18.pdf

## **Punkt 46: § 14 forbud til lokalplan L4**

17/27528

### **Beslutningstema**

Stillingtagen til om, der skal ske igangsætning af procedure for nedlæggelse af § 14 forbud mod arealoverførsel mellem matrikler i landsbyen Dageløkke.

### **Sagsfremstilling og økonomi**

#### **Baggrund**

Ejerne af matrikel 24f og 34e i Dageløkke landsby ønsker at Fredensborg Kommune giver tilladelse til, at der kan foretages en omlægning af de matrikulære skel ved Lille Mosevej 22. På matriklerne ligger i dag én boligejendom med adressen Lille Mosevej 22.

På bilag 1 kan ses ønskerne til de nye matrikelskel i området

På bilag 2 kan ses et luftfoto med de nuværende matrikelskel for området

Som det fremgår af bilag 2, er det tydeligt der er tale om en lille landsby; masser af træer og grønne områder, og et beskedent antal huse. Området rummer kulturhistorisk værdi i form af udstykningsmønstret i rektangulære moselodder der tilsammen danner en slags sildebensformation. Bygningerne ligger langs med vejene, hvor terrænet er højest, og baghaverne med træer og græs ligger som et sammenhængende naturpræget område.

Som det fremgår af bilag 1 ønskes matrikelskellene ændret meget markant. Den ønskede ændring indebærer at den ene matrikel får karakter af en koteletgrund.

#### **Administrationens vurdering**

Det er administrationens vurdering, at de matrikulære ændringer ønskes foretaget med det formål, at skabe mulighed for en ny boligejendom i Dageløkke. Boligejendommen vil komme til at ligge som en koteletgrund øst for den eksisterende boligejendom på Lille Mosevej 22. Der er ikke praksis for at give tilladelse til denne type ønsker. Dette skyldes en række forhold, hvoraf af de vigtigste for denne sag gennemgås nedenfor. Den aktuelle sag forlægges til politisk beslutning idet sagsbehandlingen har afdækket en række fejl i lokalplanen for området, som efter administrationen vurdering medfører, at kommunen ikke har hjemmel til at modsætte sig den ønskede matrikulære ændring. Administrationens vurdering er dog, at den matrikulære ændring bør forhindres. Årsagerne til dette fremgår af nedenstående.

#### **Kommuneplan 2017**

Dageløkke er en af kommunens små landsbyer. Som tidligere nævnt er Dageløkke omgivet af store områder med træer og marker, og med et kulturhistorisk særpræg i form af moselodderne. I Fredensborgs Kommuneplan er der fastsat retningslinjer for kommunens landsbyer, og her skal administrationen gøre særligt opmærksom på retningslinje 5.1.9:

”I landsbyer skal byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til det åbne land, være af begrænset omfang og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturværdier. Der må kun ske begrænset nybyggeri til lokalt behov. [...]”

Der er to væsentlige formål med denne retningslinje, som begge er beskrevet i kommuneplanen. Formålene er,

At sikre, at landsbyernes kvaliteter, kulturhistorie og særlige landskab fastholdes.

at det åbne land friholdes for yderligere byfunktioner og spredt bebyggelse, således at man fastholder en klar grænse mellem by og land. I supplement til dette kan tilføjes, at

Det er administrationens vurdering, at en tilladelse til den ønskede matrikulære ændring er i strid med begge formål. Den ønskede matrikulære ændring vil være et brud med landsbyens kulturhistorie og særpræg i form af de rektangulære moselodder. Dette brud vil i første omgang kun omhandle ejendommene ved Lille Mosevej 22, men andre ejere i området vil i princippet kunne søge om lignende ændringer. Tilladelsen vil derfor potentielt over tid kunne ændre strukturen for større dele af landsbyen.

De ønskede ændringer vil herudover være i strid med formålet om at fastholde en klar grænse mellem by og land. Det er både et formål i Planloven og i Fredensborgs Kommuneplan, at ny bebyggelse som udgangspunkt skal placeres i de større byer. Derfor er praksis ikke at fremme tiltag, som muliggør u-planlagt byvækst udenfor kommunens større byer. Skal der foretages yderligere byudvikling i landsbyerne, bør det ske ud fra en overordnet plan.

## Lokalplan L4 for Dageløkke landsby

I 1987 blev der udarbejdet en lokalplan for Dageløkke landsby. Lokalplanen er efterfølgende blevet revideret i 2006. I lokalplanen står beskrevet, at et af planens væsentligste formål er, at fastlægge retningslinjer for de fremtidige udstykningsmuligheder i området. Fra lokalplanens redegørelsesdel, bestemmelser og kortbilag fremgår det tydeligt, at intentionen har været, ikke at give mulighed for væsentlige ændringer af matrikelskellene i området. Dette harmonerer med almindelig planlægningsmæssig praksis for mindre landsbyer og er som sagt også beskrevet i både Planloven og kommuneplanen. Desværre er der konstateret en række fejl i lokalplanen, som administrationen vurderer giver juridisk mulighed for at ændre på matrikelskellene i området.

Administrationen står derfor i den situation, at kommunen pga. fejl i lokalplan L4, ikke kan håndhæve dens egentlige formål, og derved heller ikke de formål, der er beskrevet i både Planloven og i kommuneplanen.

### § 14 forbud

I et sådan tilfælde kan kommunen benytte planlovens § 14 til at nedlægge et forbud mod tiltag som i juridisk forstand er tilladt i lokalplanen. Administrationen vurderer, at der i denne sag bør nedlægges et § 14 forbud.

Efter der er nedlagt et § 14 forbud har kommunen 1 år til at tilvejebringe et forslag til ny lokalplan for området. Administrationen anbefaler at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Formålet med den nye lokalplan vil blive, at skabe overensstemmelse mellem planens bestemmelser og de faktiske forhold i området, og herved forhindre, at der fremadrettet foretages større matrikulære ændringer i område, således at de kulturhistoriske særpræg for Dageløkke landsby fastholdes.

Sagsbehandling siden 9. januar 2018

På udvalgs mødet den 9. januar blev der rejst spørgsmål:

Om hvorvidt arealet mellem Mosevej og Lille Mosevej er meget vådt og dermed potentielt oversvømmelsestruet, om der ved husnummerering i sin tid var reserveret et husnummer til begge de aktuelle matrikler om der på nuværende tidspunkt eksisterer en byggeret på begge de to matrikler.

Vedrørende oversvømmelsesrisiko kan det oplyses, at området ikke er markeret på klimatilpasningsplanens risikokort. Men området er vandlidende og lokalplan L4 indeholder forbud mod at opføre byggeri under en given kote.

Vedrørende husnummerering kan det oplyses at det nuværende hus på de aktuelle matrikler har nr. 22, og at naboerne til hver side har nr. 20 hhv. nr. 24. Men det kan samtidig oplyses, at nr. 18 ikke findes.

Vedrørende byggeret kan det oplyses, at der grundet den omtalte fejl i lokalplanen er byggeret på begge de to matrikler. Uanset spørgsmål om arealoverførsel kan der altså bygges en ny bolig ved Lille Mosevej 22. Det fremgår tydeligt af kortbilagene i lokalplan L4, at det ikke har været hensigten med lokalplanen, at planlægge for en ny boligejendom ved adressen. Som det allerede står beskrevet i dagsordenspunktet, så vil etablering ny boligejendom ved Lille Mosevej 22 være i strid med intentionerne i lokalplan L4, samt formålet om at fastholde en klar grænse mellem by og land, som beskrevet i Planloven og Kommuneplan 2017.

Administrationen anbefaler derfor et § 14 forbud, som både forhindrer aktualisering af den eksisterende byggeret samt den ansøgte arealoverførsel.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Retsgrundlag

Planloven

## Kompetence

Byrådet.

## Elektroniske bilag

[http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_1052003\\_APPROVED\\_1188370874088.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1052003_APPROVED_1188370874088.pdf)

## Indstilling

Der nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod ændring af matrikelskel mellem matrikel 27f og 34e Dageløkke By, Humlebæk.

Der udarbejdes en ny lokalplan til erstatning af lokalplan L4, således at bestemmelser og kortbilag bringes i overensstemmelse, og således at der i fremtiden kun kan foretages mindre matrikulære ændringer indenfor lokalplanområdet.

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

Sagen udsættes.

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

Sagen udsat.

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

Udvalget beslutter, at der - uanset at der er behov for at rydde op i matrikelgrænserne - ikke nedlægges et §14-forbud, hvorfor den ønskede matrikelære justering kan ske.

Udvalget ønsker en ny lokalplan optaget på listen over afventende lokalplaner.

### **Bilag**

Bilag 1 - Ønske til nye matrikelgrænser.pdf

Bilag 2 - luftfoto m matrikler.pdf

Kommentarer, Svar til byggesager incl tegninger\_28092017.pdf

Kommentarer fra Hanne og Mads, 020318.pdf

# Punkt 47: Forslag til Lokalplan H111 for boliger ved Teglgårdsvej

16/3967

## Beslutningstema

Stillingtagen til Forslag til Lokalplan H111 for et rækkehusområde ved Teglgårdsvej.

## Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund for lokalplanen

Økonomiudvalget besluttede i oktober 2015 at undersøge mulighederne for at sælge ejendommen beliggende på Teglgårdsvej 155 i Humlebæk. Ejendommen havde på dette tidspunkt ligget ubenyttet hen i flere år. I 2016 blev de planmæssige rammer for udbud og salg af ejendommen Teglgårdsvej 155 i Humlebæk besluttet.

På kortudsnittet nedenfor er ejendommen markeret med stiplede, rød linje.



De planmæssige rammer blev fastlagt med udgangspunkt i Kommuneplan 2013, som fastlagde områdets anvendelse til tæt lav boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på maksimal 30 og i maksimal 1 etage med udnyttet tagetage. Herudover blev der stillet krav om 1,5 parkeringsplads pr. bolig, og at vejadgang til ejendommen skal etableres over ejendommens nordlige skel. De planmæssige rammer stillede desuden krav til, at ny bebyggelse med placering og formsprog tilpasses således, at der opnås en god helhedsvirkning, samt at eventuel solenergi skal udføres i ikke reflekterende materialer og tilpasses arkitekturen. Området fremstår generelt grønt, og det var også intentionen med de planmæssige rammer at fastholde dette udtryk.

I 2017 blev ejendommen solgt til rækkehusformål. Intentionen med nærværende lokalplanforslag er at muliggøre en rækkehusbebyggelse, som fremstår i respekt for det omkringliggende boligområde og i overensstemmelse med de vedtagne planmæssige rammer for ejendommen.

I lokalplanprocessen er administrationen blevet opmærksom på, at der er risiko for at støjen fra Teglgårdsvej overstiger 58 dB, hvilket er den maksimale støjgrænse for boligområder. Lokalplanen kræver derfor, at der etableres støjhegn på ejendommen som forudsætning for ibrugtagning, med mindre at støjmålinger påviser støj lavere end 59 dB. For at sikre områdets grønne udtryk kræver lokalplanen at eventuelle faste (støj)hegn mod Teglgårdsvej skal være dækket af levende beplantning.

B-lokalplan, proces og dialog

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, såfremt der ikke indkommer kritiske høringssvar under den offentlige høring. Indkommer der ét eller flere kritiske høringssvar vedtager Plan-, Miljø- og Klimaudvalget planen

## Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af forslaget til Lokalplan H111 for et rækkehusområde ved Teglgårdsvej, og det vurderes at lokalplanforslaget ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, da lokalplanforslaget alene indeholder mindre ændringer for et område på lokalt plan. Lokalplanforslaget vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Retsgrundlag

Planloven

## Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

## Kommunikation

Lokalplanforslaget offentliggøres og udsendes til naboer og eventuelt øvrige berørte parter.

## Indstilling

1. At forslag til Lokalplan H111 fremlægges i offentlig høring i 4 uger.
2. At der ikke udarbejdes en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget.

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

Godkender den administrative indstilling.

## Bilag

Forslag til Lokalplan H111

MiljøScreening\_for Lokalplan H111.pdf

# Punkt 48: Revision af lokalplan F116 ved Præstemosevej

18/3542

## Beslutningstema

Stillingtagen til igangsætning af planlægning for revision af lokalplan F116 og tillæg til kommuneplan 2017 til særlig pladskrævende varer på Præstemosevej 4A og 4B i Fredensborg.

## Sagsfremstilling og økonomi

### Baggrund

Den 30. oktober 2017 blev lokalplan F116 for særlig pladskrævende varer, serviceerhverv og kontor vedtaget. Lokalplanen omfatter Præstemosevej 4A og 4B, matr. Nr. 7gy og 7gz, Asminderød By, Asminderød i Fredensborg. K3 Ejendomme har efter udarbejdelsen af lokalplan F116 søgt om udarbejdelse af en revision af lokalplanen og et kommuneplantillæg, da der ønskes etableret en ny forretning i området som ligger udenfor den eksisterende lokalplans rammer.

Lokalplanområdet har oprindeligt huset virksomheden Sika Danmark A/S, men er i dag ubenyttet, da den nuværende ejer ikke selv har haft behov for at udnytte pladsen. På lokalplanområdet ligger et højlager som jf. lokalplan F116 skal benyttes til butik til særlig pladskrævende varer, serviceerhverv eller kontor. Pt. pågår ombygning af en del af højlageret til Jem & Fix-byggemarked.

### Projektet

Den gældende lokalplan F116 giver mulighed for at etablere særlig pladskrævende varer i et omfang af maks. 1.300 kvm. Dette omfang blev planlagt i samråd med K3 Ejendomme ved udarbejdelse af lokalplan F116. De 1.300 kvm til særlig pladskrævende varer forventes benyttet af Jem & Fix til et byggemarked.

K3 Ejendomme har efter udarbejdelsen af lokalplan F116 søgt om udarbejdelse af en revision af lokalplanen og et kommuneplantillæg. I forbindelse med revisionen ønskes rammen på 1.300 kvm udvidet, således at der kan skabes plads til endnu en butik med særlig pladskrævende varer. Det endelige kvadratmeterantal fastsættes efterfølgende og vil komme til at fremgå ved fremlæggelsen af forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget.

### Planforhold

Ejendommens nuværende anvendelse er reguleret af bestemmelserne i ramme FE 07 og retningslinjerne 1.3.10, 1.3.12, 1.3.14 og 1.3.18 i Fredensborg Kommuneplan 2017 og af Lokalplan F116. Jævnfør kommuneplanrammen, retningslinjerne og lokalplanen må ejendommene anvendes til særlig pladskrævende varer, serviceerhverv og kontor.

En ændret anvendelse til særlig pladskrævende varer udover 1.300 kvm er ikke i overensstemmelse med gældende planlægning.

Hvis det skal være muligt at etablere særlig pladskrævende varer udover 1.300 kvm, skal der udarbejdes et nyt plangrundlag. Det vil sige, at kommuneplanens rammebestemmelser skal ændres og at der skal udarbejdes og vedtages en revision af lokalplan F116.

### Administrationens anbefaling

Ud fra en planmæssig betragtning vurderer administrationen, at ejendommen ligger godt i forhold til etablering af butikker med salg af særligt pladskrævende varegrupper. Trafikalt er ejendommen velbeliggende på indfaldsvejen til Fredensborg By. Samtidig er der allerede planlagt for særlig pladskrævende varer i højlageret og der ligger herudover et eksisterende byggemarked (Fog Trælast & Byggecenter) på den modsatte side af Kongevejen, ligesom Fredensborg Skov & Have for nyligt har etableret forretning med salg og reparation af havemaskiner mv. på Kongevejen 60, skråt over for SuperBrugsen.

Administrationen kan på denne baggrund anbefale, at der tilvejebringes et nyt plangrundlag, som kan muliggøre en butik udover Jem & Fix i højlageret, dog på betingelse af at de fremførte principper i næste afsnit følges.

Udarbejdelse af et nyt plangrundlag for Præstemosevej 4A og 4B er ikke blandt de prioriterede planopgaver for 2018. Planopgaven forventes dog ikke at have et stort ressourceforbrug, og anbefales prioriteret som en B-lokalplan.

### Lokalplantype og kommuneplantillæg

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, såfremt der ikke indkommer kritiske høringssvar under den offentlige høring. Indkommer der ét eller flere kritiske høringssvar vedtager Plan-, Miljø- og Klimaudvalget planen.

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.

Principper for fremtidige planforhold

Administrationen foreslår følgende principper for udarbejdelse af nyt plangrundlag for Præstemosevej 4A og 4B:

Kommuneplan

Der afgrænses et nyt rammeområde hvor anvendelsen fastlægges til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper samt til kontor- og serviceerhverv. Der fastlægges en øvre grænse for kvm til pladskrævende varehandel, når det endelige arealbehov er kendt. For kontorerhverv fastsættes en øvre grænse på 1.500 etagemeter.

Lokalplan

Udover anvendelsesbestemmelserne som fremgår ovenfor foreslås følgende hovedprincip for en ny lokalplan:

At der alene gives mulighed for at højlageret, samt en tilhørende læsserampe, kan benyttes til særlig pladskrævende varer, og at principperne i gældende lokalplan F116 herudover fastholdes.

At bygherre redegør for, at miljøstyrelsens støjgrænser kan overholdes

Den videre proces

Såfremt Plan-, Miljø-, og Klimaudvalget følger administrationens indstilling igangsættes arbejdet med tilvejebringelse af nyt plangrundlag i marts 2018.

Forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg udarbejdes i marts og behandles politisk på møde i april.

Lokalplanforslaget sendes i høring i april måned med henblik på politisk vedtagelse i maj 2018.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Retsgrundlag

Planloven

Lokalplan F116

## Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

## Elektroniske bilag

[http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_3762413\\_1509703408275.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_3762413_1509703408275.pdf)

## Indstilling

1. At de overordnede principper for udarbejdelse af revision af lokalplan F116 og kommuneplantillæg for etablering af detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper samt kontor- og serviceerhverv godkendes.

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

Den administrative indstilling godkendt efter afstemning

For stemmer 8: A, B, C, O, V

Imod stemmer 1: F

## **Punkt 49: Idéskitse for Fremtidens Nivå Bymidte**

17/25545

### **Beslutningstema**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget skal beslutte at idéskitsen til byudviklingsplan for Fremtidens Nivå Bymidte skal danne udgangspunkt for udviklingen af en strategisk byudviklingsplan for Nivå Bymidte.

Økonomiudvalget skal godkende at kommunens egen finansiering af projektet på 3.301.000 kr. finansieres af anlægsbevillingen ”Fremtidens Skole i Fredensborg Kommune og Nivå Bycenter.

### **Sagsfremstilling og økonomi**

Den 29. januar fik Byrådet forelagt sag omkring udvikling af Fremtidens Nivå Bymidte, samt at Realdania har bevillet 2.375.000 kr. i støtte til udvikling af en strategisk byudviklingsplan for Nivå Bymidte.

For at realisere visionen om Nivå Bymidte, som et levende mangfoldigt, trygt og dynamisk centrum, der skaber rammerne for et aktivt hverdagsliv på tværs af generationer skal der udvikles en strategisk byudviklingsplan.

Udarbejdelsen af denne har Fredensborg Kommune ansøgt Realdania om støtte til. Ansøgningen er udformet som en idéskitse, se bilag 1.

Byudviklingsplanen skal indeholde følgende elementer:

- Afdækning af behovet for funktioner i bymidten, således at både ude- og inderum imødekommer brugere og borgeres behov, og at der så vidt muligt tænkes i at udnytte fællesfunktioner. Dette skal ske gennem en omfattende borger- og brugerinddragelse.
- Gennemførelse af en række analyser, som kan danne et validt og fremtidssikret perspektiv på fx indkøbsmønstre, placering af institutioner, boligmarked, trafik og mobilitet samt kortlægning af de borgere, der skal skabe liv i bymidten.
- Udarbejdelse af en fysisk plan, der indeholder overvejelser om infrastruktur, boligtyper, bynatur, jord- og regnvandshåndtering, mv. Herudover skal den fysiske plan indeholde et projektforslag for ”Generationernes Hus, samt et grundlag for udvikling af bebyggelsesplaner og arkitektur for de private investeringer.
- Udarbejdelse af en strategi for byliv, som skal indeholde borgerinddragelsesaktiviteter, events og midlertidige anlæg som skal foregå under hele projektperioden.
- Strategien skal endvidere indeholde en kommunikationsstrategi, som blandt andet skal sikre nem og tilgængelig information og aktiv kommunikation, fx på de sociale medier

#### **Samarbejde og borgerinddragelse**

Den strategiske byudviklingsplan skal udvikles i tæt samarbejde med kerneinteressenter i form af Realdania, KFI, MT, Højgaard, DSB og VIBO. Der skal ligeledes etableres et samarbejde med lokale interessenter såsom Nivå Centerforening, NKK-hallen, kommunale institutioner, Nivå Nu, FællesVærket og Smuk Nivå Bymidte. Samarbejdet skal have til formål at understøtte byliv i bymidten og sikre ejerskab til den strategiske byudviklingsplan.

Herudover vil den brede offentlighed i Nivå have mulighed for at deltage i en række forskellige arrangementer i udviklingen af projektet. Det kan være i form af arbejdsgrupper, workshops, events og borgermøder.

#### **Økonomi**

<b>Beløb i 1.000 kr.</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2018-21 i alt</b>
Programfasen	1.350	0	0	0	1.350
Strategi for Byliv i programfasen	400	0	0	0	400
Fysisk byudviklingsplan	700	1300	0	0	2.000
Strategi for Byliv i udviklingsfasen	400	600	0	0	1.000
Afsluttende revision	0	0	10	0	10
Fondsskat 17,5 pct. af støtte	0	249	166	0	416
Projektledelse	300	200	0	0	500
<b>I alt</b>	<b>3.150</b>	<b>2.349</b>	<b>176</b>	<b>0</b>	<b>5.676</b>
Støtte fra RealDania	0	-1.425	-950	0	-2.375
<b>Kommunal egenfinansiering</b>	<b>3.150</b>	<b>924</b>	<b>-774</b>	<b>0</b>	<b>3.301</b>

Det forventes, at der skal afsættes 5.676.000 kr. til udvikling af den strategiske byudviklingsplan for Fremtidens Nivå Bymidte.

Heraf udgør Fredensborg Kommunes egenbetaling 3.301.000 kr. I budget 2018-2021 er der de næste 13 år afsat 705.000.000 kr. til Fremtidens Skole i Fredensborg Kommune og Nivå Bycenter. Det anbefales, at finansiering til projektet tages fra denne bevilling.

## Bevilling

Der foreslås bevilliget 5,7 mio. kr. over budgetperioden til ”Strategisk byudviklingsprojekt for Fremtidens Nivå Bymidte”. Beløbet foreslås finansieret med 2,4 mio. kr. i medfinansiering fra RealDania mens de resterende 2,3 mio. kr. tages fra anlægsprojektet ”Fremtidens Skole i Fredensborg Kommune og Nivå Bycenter”

<b>Beløb er i 1.000 kr.</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2018-21 i alt</b>
Strategisk byudviklingsprojekt for Fremtidens Nivå Bymidte	2.850	1.900	10	0	4.760
Projektledelse	300	200	0	0	500
Fondsskat	0	249	166	0	415
Indtægt fra RealDania	0	-1.425	-950	0	-2.375
Fremtidens Skole i Fredensborg Kommune og Nivå Bycenter	-3.150	-924	774	0	-3.300
<b>Tillægsbevilling netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kompetence

Økonomiudvalget

## Kommunikation

Idéskitsen til en strategisk byudviklingsplan for Fremtidens Nivå Bymidte offentliggøres på hjemmesiden, når Plan-, Miljø- og Klimaudvalget har vedtaget den som grundlag for arbejdet med udvikling af Nivå Bymidte.

## Indstilling

1. At Plan-, Miljø- og Klimaudvalget godkender Idéskitsen som grundlag for udvikling af en strategisk udviklingsplan for Nivå Bymidte.
2. At Økonomiudvalget godkender at kommunens egen finansiering af projektet på 3.301.000 kr. tages fra anlægsprojektet ”Fremtidens Skole i Fredensborg Kommune og Nivå Bycenter”.

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

Den administrative indstilling anbefales.

Udvalget betoner vigtigheden af

- at processen holder momentum
- at en proces for eventuel svømmehal følger budgetforliget
- at nye boliger ikke nødvendigvis omfatter involvering af almene boligselskaber

Ovennævnte tydeliggøres i den borgerrettede idéskitse/formidling til borgerne.

## Bilag



# Punkt 50: 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 Rådvaad 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. Sørokrogens Vejlaug har givet de nye ejere tilladelse til en ny vejret til Sørokrogen.

Redegørelse for bebyggelsen og omgivelserne

Det eksisterende hus er ifølge BBR opført år 1900 i bindingsværk med stråtag. Center for bygningsbevaring i Raadvaad 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 glaspazier.

§ 5, stk. 10, idet skorstenen 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 grunden 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 oplyste 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 sagsbehandlingen 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 teglstensklinker 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 Sørups 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:

At der meddeles tilladelse til nedrivning

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 Søkrøgen 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.

## **Bilag**

Udleveret ved foretræde, Sørupvej 41.pdf

# Punkt 51: Lovliggørelsessag Sørupvej 64C

17/23473

## Beslutningstema

Stillingtagen til om en terrasse skal lovliggøres fysisk eller retligt.

## Sagsfremstilling og økonomi

På ejendommen Sørupvej 64C er der uden tilladelse opført en terrasse på ca. 54 m<sup>2</sup>, som er hævet ca. 1 m over terræn. Terrassen er opført i tilknytning til en bygning som er omfattet af lokalplanens bevaringsbestemmelser.

### Baggrund

I august 2015 meddelte administrationen en landzonetilladelse til en udvidelse af beboelseshuset, ved at en gammel garagebygning blev ombygget. Garagebygningen er omfattet af lokalplanens bevaringsbestemmelser. Som en del af projektet blev en gammel lade, som var sammenbygget med garagebygningen, nedrevet, og den nye terrasse har nogenlunde den samme placering som den tidligere lade.

Administrationen meddelte også en dispensation fra lokalplanen til at beboelseshuset kunne ombygges, og garagebygningens bevaringsværdige ydre kunne ændres.

Endvidere meddelte administrationen også en dispensation fra naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje til opførelse af nye garagebygninger og udhusbygninger som erstatning for den tidligere garage.

### Regler

Det kræver ikke tilladelse eller dispensation at etablere en terrasse i niveau med terræn, og i sammenhæng med beboelsen.

Eftersom terrassen er hævet ca. 1 m fra terræn, og der i øvrigt er etableret værn langs kanten, er terrassen omfattet af lokalplanens bestemmelser om bebyggelse. Terrassen forudsætter derfor en dispensation fra Lokalplan nr. F33, § 7, stk. 3, eftersom dele af terrassen er opført indenfor lokalplanens byggelinje mod søen. Etablering af terrassen er heller ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 1, som bestemmer at man ikke må ændre den ydre fremtræden ved udpegede bygninger som den aktuelle tidligere garagebygning som nu er indrettet til beboelse. Bibeholdelse af terrassen forudsætter derfor en lovliggørende dispensation.

Eftersom terrassen er hævet ca. 1 m fra terræn forudsætter terrassen også en dispensation fra søbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1.

Kommunen skal inddrage en række hensyn i vurderingen af sagen. De vigtigste forhold i lokalplansagen er hensynet til lokalplanens intentioner og hensyn til naboer og ejere. I spørgsmålet om søbeskyttelseslinjen skal kommunen vurdere oplevelsen af søen samt dyreliv og planteliv ved søen.

### Høring og naboorientering

Sagen har været udsendt i naboorientering og kommunen har modtaget 4 høringssvar fra de omboende. De væsentligste synspunkter oplystes her:

Terrassen er ikke i overensstemmelse med lokalplanens hensigt om at bevare det landsbymæssige præg i området.

Terrassen er for dominerende og skæmmende.

Terrassen burde være mindre og ikke så højt hævet over jorden.

Værnet omkring terrassen er ikke pænt.

Der er ikke taget hensyn til natur, miljø eller helheden.

Herudover har kommunen modtaget en række bemærkninger om andre forhold, fx tilfredshed med at der er ryddet op og den gamle lade er fjernet.

Ejerne har modtaget kopi af naboernes bemærkninger samt vejledning fra administrationen om alternative muligheder. Ejerne fastholder et ønske om at beholde terrassen som den er etableret, og begrundet det med anvendelsen og udsigt over søen, samt at der ikke er indbliksgener til nogle naboer. Administrationen har således afsøgt muligheder for lovliggørelse af terrassen.

### Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at terrassen har et omfang som ikke er i overensstemmelse med de hensyn, som lokalplanen søger at varetage.

Lokalplanens formål bør tillægges stor betydning, herunder følgende punkter: at sikre bevarelsen af eksisterende karakteristisk bebyggelse med tilhørende omgivelser, samt at sikre bebyggelsens landsbykarakter ved at ny bebyggelse gives en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition

Administrationen vurderer, at det vil være meget uheldigt hvis flere grundejere med tilsvarende forhold opfører lignende terrasser.

Administrationen er af den opfattelse, at terrassen burde være etableret på terræn, således at den maksimalt var hævet 30 cm. I så tilfælde kunne terrassen etableres uden dispensationer. En sådan terrasse ville i det væsentlige have de samme anvendelsesmuligheder som den opførte.

Administrationen vurderer, at kommunen alternativt kan være principielt positiv til en dispensation til en langt mindre dominerende terrasse, som holdes indenfor byggelinjen mod søen, og som er mindre dominerende i forhold til bygningens facade. Det forudsætter i givet fald en ansøgning herom.

Med hensyn til naturbeskyttelsesloven vurderer administrationen at det mest er et spørgsmål om de visuelle forhold ved terrassen, herunder den samlede effekt hvis også andre grundejere etablerer lignende terrasser. Også i denne sammenhæng vurderer administrationen at der kun bør tillades terrasser på terrænniveau, i tilknytning til beboelsen, så forholdet ikke udløser et krav om dispensation.

## **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Lokalplan F33.

Naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje.

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

## **Kommunikation**

Afgørelsen sendes til ejer af ejendommen samt de naboer som indsendte bemærkninger.

## **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 kommunen meddeler afslag på ansøgningen om en dispensation fra lokalplanen.
2. At kommunen meddeler påbud om at terrassen skal fjernes.
3. At kommunen opfordrer ejerne til at etablere terrassen på terræn, eller maksimalt 30 cm over terræn, således at den ikke forudsætter dispensationer.
4. At kommunen – i tilfælde af at ejeren fastholder ønsket om en hævet terrasse – er principielt positiv til en mindre terrasse på maksimalt 20 m<sup>2</sup> i samme niveau som den etablerede terrasse, forudsat terrassen holdes indenfor lokalplanens byggelinje.

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

Et flertal godkender administrationens indstilling.

Carsten Bo Nielsen (V) stemmer imod, idet han ønsker at der skal ske en retlig lovliggørelse.

## Punkt 52: Ansøgning om ny anvendelse af udhus

17/20356

### Beslutningstema

Stillingtagen til ansøgning om anvendelsesændring af udhusbygning på Niverødvej 18.

### Sagsfremstilling og økonomi

Fredensborg Kommune har modtaget ansøgning om tilladelse til at benytte den eksisterende udhusbygning på Niverødvej 18 til enten en selvstændig bolig, anneks til den eksisterende bolig eller til erhverv.

Bygningen er i dag godkendt til udhus, se afsnit om historik. Bygningen ligger i skel mod naboejendommen Niverødvej 16 og i skel mod jernbanen.



Ejer ønsker at anvende bygningen til et andet formål end udhus, idet bygningen er blevet sat i stand i forbindelse med den tidligere virksomhed på ejendommen. Pt. ønsker ejeren at fastholde den som erhverv, for derefter at ændre den til bolig.

Oprindeligt har ejeren ansøgt om tilladelse til at indrette en selvstændig bolig i bygningen. Efterfølgende har ejers rådgiver oplyst, at ejeren også vil være interesseret i at anvende bygningen som enten anneks til eksisterende bolig på ejendommen eller til erhverv, hvis ikke den kan godkendes som en selvstændig bolig.

Ejendommen ifølge BBR

Ejendommen består af 2 matrikler, som ikke er sammatrikuleret. Det betyder, at det matrikulære areal ikke kan sammenlægges for de 2 matrikler.

Byggeriet på ejendommen ligger på matrikel 1ao Nivågård, Karlebo, som har et matrikulært areal på 1.070 m<sup>2</sup>.

I BBR er følgende bygninger og enheder registreret på ejendommen:

Bygning 1: Etagebolig med 2 boligenheder og et værelse – en boligenhed i stueetagen og en boligenhed på tagetagen. Værelset er placeret i kælderen. Bygningen har ifølge BBR et boligareal på 236 m<sup>2</sup>.

Bygning 2: Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed og har ifølge BBR et areal på 117 m<sup>2</sup>.

Historik på ejendommen

Af en tidligere byggesag på ejendommen, fremgår det på en situationsplanen, at bygning 2 oprindeligt er opført som en udhusbygning.

I 1986 er der meddelt dispensation fra byplanvedtægten til at drive kontor og blikkenslagervirksomhed på ejendommen. Dispensationen er givet personligt til ejerens virksomhed og dispensationen gælder kun for den virksomhed, der er søgt om. Det er beskrevet, at dispensationen ikke gælder, hvis der sker et ejerskifte eller der sker et skift i virksomhedstypen.

Virksomheden, som dispensationen er givet til, fremgår ikke af cvr-registret. Det betyder, at bygningen på nuværende tidspunkt alene er godkendt som en udhusbygning, idet den virksomhed, som fik den midlertidige og personlige dispensation ikke længere er i bygningen/på ejendommen.

## Byplanvedtægt

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 1 for en del af Nivaa og Niverød.

Ejendommen er en af de oprindelige ejendomme i området, og den var bebygget inden vedtagelsen af byplanvedtægten. I byplanvedtægten fremgår det, at området udlægges til 1-etages gårdhavehuse.

Ejendommen er ikke en del af den gårdshavebebyggelse, som bliver nævnt i byplanvedtægten.

Byplanvedtægtens § 5 stk. 1 bestemmer bl.a.

Bebyggelsen i byplanområdet kun må anvendes og indrettes til egentlig helårsbeboelse med tilhørende garager og kollektive anlæg (varmecentraler, vaskerianlæg og lign.)

Der må ikke placeres nogen form for institution inden for byplanområdet med undtagelse af en børnehaveafdeling + evt. en vuggestueafdeling. Denne institution må kun placeres på det på kortbilaget viste areal ved Smedebakken.

Erhvervsvirksomhed er heller ikke tilladt, når dog undtages sådan virksomhed, som i almindelighed trives i boligkvarterer, som indrettes i forbindelse med en bolig, og som ikke efter kommunalbestyrelsens skøn kan være til ulempe for de omkringboende eller forringe kvarteret som boligkvarter.

Byplanvedtægtens § 6 stk. 2 bestemmer bl.a.

Der må kun indrettes én bolig på hver grund ( parcel).

## Kommuneplanen

I kommuneplan 2017 er rammerne for byfortætning beskrevet. I kommuneplanen er det beskrevet, at ejendommen ligger i et stationsnært område – kerneområde 600 m.

Kommuneplanens § 7.1.6 har følgende i forbindelse med evt. byfortætning:

Grundstørrelse for enfamiliehuse må ikke blive mindre end 500 m<sup>2</sup>.

Grundstørrelse for hver boligenhed i et to-familiehus/dobbelthus må ikke blive mindre end 350 m<sup>2</sup>.

Hvis der skal opføres en selvstændig boligenhed i bygning 2 vil det kræve, at matrikelarealet for ejendommen mindst er 1.200 m<sup>2</sup>, hvis retningslinjerne i kommuneplanen skal følges.

## Bygningsreglementets bestemmelser

De steder, hvor lokalplanen ikke har præcise bestemmelser omkring de bebyggelsesregulerende forhold, vil det være bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser som er gældende. I denne sag er det vurderet, at afstandsbestemmelserne i lokalplanen ikke er præcist beskrevet for denne ejendom, hvorfor afstandsbestemmelserne skal vurderes i forhold til bygningsreglementets bestemmelser.

Ifølge bygningsreglement 2015 er den ansøgte ændring ikke omfattet af en byggeret, og der skal derfor foretages en helhedsvurdering af byggeriet.

## Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at en selvstændig boligenhed på ejendommen vil medføre en fortætning af forholdene på ejendommen, som er udover det forventelige i området, idet der i byplanvedtægten er beskrevet, at der kun må være 1 boligenhed på ejendommen. I forvejen er der 2 selvstændige boligenheder på ejendommen, og den ansøgte boligenhed vil medføre, at der kommer 3 selvstændige boligheder på ejendommen. Kommuneplanen er vejledende i forhold til fremtidig planlægning af området, men i forbindelse med vurderingen af fortætningen af denne ejendom, har administrationen vurderet, at kommuneplanen kan være retningsgivende for vurderingen af, om der skal meddeles dispensation til antallet af boligenheder på ejendommen. Kommuneplanen lægger op til fortætning i området, men 3 boligenheder på denne ejendom ville kræve at ejendommen har et matrikulært areal på 1.200 m<sup>2</sup>. Når kommuneplanens rammer og byplanvedtægtens bestemmelser sammenholdes, vurderer administrationen, at der ikke skal meddeles dispensation fra byplanvedtægten til en ny selvstændig boligenhed på ejendommen.

Det er administrationens vurdering, at en selvstændig bolig placeret direkte op af skel mod jernbanen ikke er en tidssvarende bolig, idet støjen fra jernbanen kan påvirke indeklimaet i boligen. Administrationen vurderer ikke, at det er denne type bolig, som skal fremmes i forbindelse med byfortætning.

Derudover vil der i forbindelse med sagen skulle foretages en helhedsvurdering, hvis man ønsker at etablere en selvstændig boligenhed i bygningen pga. placeringen. Det er administrationens vurdering, at en helhedsvurdering ville medføre, at der på ejendommen ikke kan placeres en bolig i bygningen.

Det er administrationens vurdering, at en anneksbygning til den eksisterende bolig i stueetagen i bygning 1 ikke vil være en god løsning, idet bygningen/boligdelen som nævnt ligger direkte op af skel mod jernbanen og naboejendommen. Dette vil derfor også være en boligdel, som ikke er tidssvarende i forhold til placeringen ved jernbanen. Derudover vil en tilladelse til at anvende bygningen som anneks også betyde, at der ikke både kan være bad/ toilet og køkken i bygningen, idet bygningen ellers vil fremstå som en selvstændig boligenhed pga. placeringen af bygningen i forhold til den eksisterende boligbebyggelse på ejendommen. Dette kan i denne situation være svært at fastholde efter der er meddelt tilladelse, idet man godt må foretage indvendige ombygninger i en bolig uden byggetilladelse. Annekset vil være forholdsvist stort i forhold til selve boligen i den eksisterende boligbebyggelse.

Et afslag til bolig-anneks i bygningen skal gives efter en helhedsvurdering. Det er administrationens vurdering, at en helhedsvurdering ville medføre, at der på ejendommen ikke kan placeres et bolig-anneks i bygningen.

Det er administrationens vurdering, at en tilladelse til erhverv i bygningen, som ikke har tilknytning til hverken ejer eller beboere på ejendommen, ikke vil være i overensstemmelse med intentionerne området. Området fremstår som et boligområde, hvor der er mulighed for at drive traditionelt liberalt erhverv fra ejendommene. En tilladelse til erhverv i bygningen som ligger ud over byplanvedtægtens rammer vil bryde med områdets karakter, som boligområde. Den tidligere dispensation er givet til ejerens virksomhed og det var præcist beskrevet i dispensationen, at det alene var denne virksomhed, som fik dispensationen.

Det er administrationens vurdering, at bygningen fremadrettet skal anvendes til udhusformål til boligerne på ejendommen. BBR skal derfor ændres tilbage til udhus. Derudover skal evt. køkken og bad/toilet fjernes fra bygningen.

Såfremt udvalget beslutter at der ikke skal meddeles afslag, skal der foretages naboorientering og partshøring i henhold til Planlovens og Forvaltningslovens bestemmelser, inden der træffes en afgørelse i sagen.

## **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Byplanvedtægt 1 for en del af Nivaa og Niverød  
Bygningsreglement 2015 – BR15  
Kommuneplan 2017

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

## **Elektroniske bilag**

[http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_1052510\\_APPROVED\\_1188897424346.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1052510_APPROVED_1188897424346.pdf)

## **Indstilling**

1. At der meddeles afslag til den ansøgte ændrede anvendelse. Bygningen kan alene anvendes som udhusbygning til de eksisterende boliger på ejendommen.

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

Udvalget beslutter, at der kan meddelelse dispensation til indretning af anneks til boligformål.

# Punkt 53: Planlægningsmuligheder for nyt skydeanlæg

15/32760

## Beslutningstema

Stillingtagen til den videre proces for etablering af et nyt skydeanlæg.

## Sagsfremstilling og økonomi

På møde den 18. april 2017 besluttede Økonomiudvalget, at administrationen skulle igangsætte en undersøgelse af de planmæssige muligheder for etablering af nyt skydebaneanlæg ved 3 lokaliteter:

1. Ved Kejsersdal,
2. Hundetræningsbanen ved Langstrup Mose og
3. Areal nordvest for Vejenbrød Landsby.

Fælles for de 3 lokaliteter er, at de i Kommuneplan 2017 alle er udpeget til friluftszoner for støjende friluftsanlæg.

Administrationen har vurderet mulighederne for placering af ny skydebane på de 3 lokaliteter. En detaljeret gennemgang af de planmæssige begrænsninger og muligheder samt jagtforeningernes umiddelbare kommentarer hertil fremgår af bilag 1 - Planmæssige vurderinger af lokaliteter til etablering af nyt skydebaneanlæg.

Vurderingens væsentligste konklusioner er gennemgået nedenfor.

### Væsentlige konklusioner

De væsentligste konklusioner i vurderingen af de planmæssige muligheder for placering af ny skydebane ved de 3 lokaliteter er følgende:

#### Lokalitet 1 Ved Kejsersdal

Der er flere udfordringer ved etablering af nyt skydebaneanlæg ved Kejsersdal. Primært er området beliggende i transportkorridoren. For arealer beliggende i transportkorridoren gælder, at der ikke kan tillades ny permanent og omkostningstung bebyggelse og anlæg, som ikke har en landbrugsmæssig funktion.

Jagtforeningerne ønsker ikke at etablere et omkostningstungt nyt skydebaneanlæg på vilkår af midlertidighed. Endvidere har arealet ifølge jagtforeningerne en størrelse og udstrækning som vanskeliggøre indpasning af de ønskede skydediscipliner.

#### Lokalitet 2 Hundetræningsbanen ved Langstrup Mose

Området er ligesom Kejsersdal beliggende i transportkorridoren med de deraf følgende begrænsninger for etablering af permanente anlæg. Derudover er arealet udpeget som råstofvindingsområde i Region Hovedstads råstofplan. Region Hovedstaden skal som følge heraf i givet fald godkende etablering af et skydebaneanlæg.

Ifølge jagtforeningerne vil en forudsætning for indpasning af et skydebaneanlæg være, at Langstrupstiens linjeføring rykkes til øst om et nyt skydebaneanlæg, samt at det privatejede areal langs motorvejen inddrages sammen med hundetræningsbanen.

#### Lokalitet 3 Nordvest for Vejenbrød Landsby

Arealet er privatejet og anvendes til jordbrugsformål. Der har været afholdt møder mellem ejer, borgmester og administration. Administrationen har efterfølgende haft opfølgende dialog med ejer om et eventuelt salg af arealet. Ejer har overvejet forslaget, men har over for kommunen meddelt, at han ikke ønsker at deltage i en videre realisering af projektet.

### Administrationens bemærkninger

Fredensborg Kommune har henvendt sig til de øvrige kommuner i Nordsjælland og forespurgt om eventuelle alternative placeringsmuligheder. Kommunen har endnu ikke modtaget svar herpå.

På baggrund af administrationens planmæssige vurdering af de 3 konkrete lokaliteter, jf. gennemgang ovenfor anbefaler administrationen, at processen for nuværende sættes i bero. Eventuel genoptagelse af processen kan besluttes af udvalget, hvis de planmæssige forudsætninger eller andre forhold ændrer sig væsentligt. Eksempelvis hvis ejerforhold eller forhold omkring transportkorridoren ændrer sig.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser på nuværende stade.

## **Retsgrundlag**

Planloven  
Kommuneplan 2017

## **Kompetence**

Økonomiudvalget.  
Den konkrete planlægning hører under Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

## **Indstilling**

1. At processen for udpegning af ny placering til et skydebaneanlæg for nuværende sættes i bero.
2. At processen kan besluttes genoptaget, hvis de planmæssige forudsætninger eller øvrige forhold ændrer sig væsentligt.

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

Udvalget ønsker, at der skal arbejdes med løsningsmuligheder uden for kommunen, fx i forbindelse med militære øvelsesområder og gerne i samarbejde med Danmarks Jægerforbund. Samtidig anmodes administrationen om at udarbejde en liste med sekundært mulige løsninger udsøgt efter færre konfliktkriterier.

## **Bilag**

Bilag\_Planmæssig vurdering af mulighederne for etablering af nyt skydebaneanlæg\_07.02.18.pdf

# Punkt 54: Nedrivning og nye bygninger, Humlebækvej 38

17/11684

## Beslutningstema

Stillingtagen til en ansøgning om nedrivning af en bevaringsværdig landbrugsbygning, samt principiel stillingtagen til en ansøgning om landzonetilladelse til nyt stuehus, maskinhus, ridehal, mv.

## Sagsfremstilling og økonomi

Ejeren af Humlebækvej 38 ønsker at ændre anvendelse af en kombineret stald- og maskinbygning, samt at nedrive de øvrige 4 bygninger på ejendommen og erstatte dem med 5 nye bygninger. Nærværende sag handler om alle eksisterende bygninger samt de 5 nye bygninger.

### Ejendommen

Ejendommen er en mindre landbrugsejendom, som består af 2 matrikler på tilsammen 7,1 ha.

På ejendommen er der hovedsageligt ældre bygninger, samt en hal fra 2005 på ca. 540 m<sup>2</sup> som anvendes til løsdriftsstald, maskinhus og diverse oplag. En højspændingsledning krydser ejendommens østlige del tæt på de eksisterende bygninger. Umiddelbart syd for bebyggelsen er en mindre sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er tilladelse til hestepension. Der er 14 heste. Ejeren har ikke selv heste, men benytter store dele af ejendommen til hestepension. Derudover har ejeren en mindre maskinstation.

Der er en vis trafik til og fra ejendommen i forbindelse med hestepensionen.

### Området

Området er omfattet af den gældende kommuneplans bestemmelser om beskyttelse af landskabsværdier. Ifølge landskabskarakteranalysen er området en del af 'Langstrup bølgede dyrkningslandskab', som blandt andet er sårbart overfor større faste anlæg som ridebaner. Landskabets karakter skal derfor beskyttes, og der må kun opføres bygninger som er nødvendige for landbrugsdriften. Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanens bestemmelser om naturværdier, geologiske værdier eller kulturhistoriske værdier.

Området er omfattet af kommuneplanens bestemmelser om særligt værdifulde landbrugsområder, som skal søges opretholdt til landbrugsformål.

### Nye bygninger

Ejeren søger om tilladelse til følgende:

- Et nyt stuehus på 210 m<sup>2</sup> i stueplan, med en ny placering på toppen af bakken. Herudover en sammenbygning med garagen.
- En ny garagebygning på 108 m<sup>2</sup> ved siden af det nye stuehus.
- Nyt maskinhus på 375 m<sup>2</sup> bag ved den eksisterende hal, og med en højtliggende placering ved siden af garagen.
- Ny ridehal på 1.056 m<sup>2</sup> med en ridebane på 20x40 m.
- Ny udendørs ridebane på 20x60 m.
- Ny bygning til håndtering af mødding på 40 m<sup>2</sup>.
- Flytbart læskur på 31 m<sup>2</sup>.

På et senere tidspunkt ønsker ejeren at søge om tilladelse til en bolig nr. 2 ved siden af det nye stuehus.

Kommunen har tidligere behandlet en ansøgning om ridehal ved et forløb i 2007-2011, hvor ejeren modtog afslag. Natur- og Miljøklagenævnet traf afgørelse i sagen i 2012, hvor nævnet stadfæstede kommunens afgørelse om, at en ridehal ikke var erhvervsmæssig nødvendig og krævede en landzonetilladelse, samt at der skulle meddeles afslag på landzonetilladelse. Nævnet pointerede, at nævnets praksis er restriktiv, når der er tale om ridehaller, som ønskes opført i områder med særlige landskabelige værdier.

### Bevaringsværdig bygning

Stuehuset og 3 landbrugsbygninger var tidligere registreret med en bevaringsværdi på 4, men efter ændringen i Kommuneplan 2017 er det kun en udlænge som er udpeget som bevaringsværdig. Bygningen er fra 1926, og indgår som

en del af et gårdanlæg.

Stuehuset og landbrugsbygningernes bevaringsmæssige værdi var særligt knyttet det kulturhistoriske gårdanlæg. Det var altså bygningerne betragtet som en helhed som var afgørende for vurderingen.

Administrationen har offentliggjort nedrivningsansøgningen, jf. lovkrav herom, og sendt kopi til Danmarks Naturfredningsforening, Bevaringsforeningen Fredensborg og Museum Nordsjælland. Kommunen har ikke modtaget indsigelser.

Kommunen kan nedlægge et forbud mod nedrivningen ved at meddele et såkaldt '§-14-forbud', hvorefter kommunen inden 1 år skal udarbejde en lokalplan for ejendommen.

#### Terrænreguleringer

Grunden er kuperet, med op til 5 m højdeforskel fra det laveste punkt ved ridebanen til det højeste punkt ved stuehuset. Dele af det ønskede byggeri forudsætter omfattende terrænreguleringer. Den største forskel er omkring ridehallen, med ca. 3 m forskel fra det laveste til det højeste sted.

I tilfælde af, at udvalget er principielt positiv til det ønskede skal der indhentes yderligere oplysninger inden kommunen kan gå videre med sagen. I tilfælde af, at udvalget beslutter at meddele et afslag er der dog tilstrækkelige oplysninger hertil.

#### Miljøforhold

I tilfælde af, at udvalget er principielt positiv til det ønskede skal der indhentes yderligere oplysninger om miljøforhold vedr. staldbygningen og den nye møddingsplads.

#### Lovgivning

En ændret placering af stuehuset forudsætter en landzonetilladelse, ligesom nye bygninger og anlæg som ikke er nødvendige for landbrugsdriften også forudsætter en landzonetilladelse. Eftersom hestepension og maskinstation ikke er landbrugsdrift, betyder det i praksis, at samtlige forhold i denne sag forudsætter en landzonetilladelse.

Kommunen skal inddrage mange hensyn i vurderingen af sagen. Vigtige forhold er beskrevet i Kommuneplan 2017, fx landskabelige hensyn.

I en sammenlignelig sag på Endrupvej meddelte kommunen i marts 2017 en landzonetilladelse til en ridehal, men Planklagenævnet ændrede afgørelsen til et afslag i november 2017. Ejendommen var omfattet af værdifuldt landskab, og der var tale om en ridehal til privat brug og mindre erhvervsaktivitet, hvor der ifølge kommuneplanens retningslinjer kun kan gives landzonetilladelse i få tilfælde.

#### Administrationens vurdering

Med hensyn til den bevaringsværdige bygning vurderer administrationen, at et forbud mod nedrivning ikke vil stå i et rimeligt forhold med de kulturhistoriske værdier som kan bevares. Administrationen tillægger det betydning, at bygningens primære kvalitet er at indgå i sammenhæng med de øvrige bygninger, som ejeren påtænker at nedrive.

Administrationen vurderer, at kommunen kan være principielt positiv til en landzonetilladelse til nyt stuehus, garage, maskinhus og en udendørs ridebane, men at den eksponerede placering ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens pointering af det sårbare landskab.

Administrationen vurderer, at det er sagligt at tillægge det betydning, at der ønskes en større afstand fra boligen til den eksisterende højspændingsledning. Administrationen anbefaler dog at ejer revurderer den samlede plan, så bygningerne placeres mere skånsomt i landskabet.

Administrationen vurderer, at kommunen ikke bør meddele tilladelse til en ridehal. Der er tale om en stor bygning, som ikke er nødvendig for landbrugsdriften, og som vil have en betydelig påvirkning af det sårbare landskab. Administrationen gør desuden opmærksom på klagenævnspraksis om ridehaller, herunder ovennævnte afgørelse fra Endrupvej, om ridehaller til privat brug og mindre erhvervsvirksomhed.

I tilfælde af, at udvalget er principielt positiv til en ridehal bør placeringen ændres, så bygningen ikke får så stor påvirkning af det sårbare landskab.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Planloven.

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

## **Kommunikation**

Kommunen skal gennemføre en naboorientering inden kommunen kan meddele en landzonetilladelse.

## **Indstilling**

1. At kommunen meddeler nedrivningstilladelse til den bevaringsværdige bygning.
2. At kommunen er principielt positivt indstillet til en landzonetilladelse til nyt stuehus, garage, maskinhal og en udendørs ridebane, forudsat der findes en mere skånsom placering som beskrevet i dagsordenen.
3. At kommunen meddeler afslag til en landzonetilladelse til en ridehal.

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

Administrationens indstilling pkt. 1 og 2 godkendes.

Et flertal vedtager at kommunen meddeler afslag til en landzonetilladelse til en ridehal.

For stemmer 5: B, F, A

Imod stemmer 4: O, C og V idet de begærer sagen i Byrådet.

# Punkt 55: Udmøntning af pulje til bevaringsværdige bygninger

17/19931

## Beslutningstema

Stillingtagen til udmøntning af pulje til bevaringsværdige bygninger.

## Sagsfremstilling og økonomi

Byrådet har i budget 2016 og 2017 afsat i alt 300.000 kroner i en pulje til forbedring af bevaringsværdige bygninger, og herefter 200.000 årligt.

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger, som kan komme i betragtning til puljen, er sket i forbindelse med kommuneplanen. Udpegningen blev besluttet i Byrådet i oktober 2017 og Kommuneplan 2017 indeholder nu et bilag med alle bevaringsværdige bygninger oplistet (alt i alt 1.397 bygninger).

Tildeling af midler fra puljen til bevaringsværdige bygninger kan ske på flere forskellige måder:

1. Byrådet kan nedsætte et såkaldt Bygningsforbedringsudvalg (jf. byfornyelsesloven) til at varetage tildelingen af midler fra puljen.
2. Tildeling af midler fra puljen kan besluttes af Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.
3. Plan-, Miljø- og Klimaudvalget kan delegeres til administrationen at træffe beslutninger om tildeling af midler fra puljen.

### Retningslinjer for tildeling af midler

Uanset hvem der skal træffe beslutning om tildeling af midler, skal der foreligge retningslinjer for ansøgningsprocedure, kriterier for tildelingen, vilkår for tildeling mv. Administrationen har udarbejdet et forslag til sådanne retningslinjer (bilag 1). De foreslåede kriterier for tildeling, samt vilkår for tildeling svarer til byfornyelseslovens regler herom.

### Den videre proces

Den videre proces for anvendelsen af puljen til bevaringsværdige bygninger vil afhænge af, hvilken tildelingsprocedure, Plan-, Miljø- og Klimaudvalget beslutter.

Når tildelingsprocedure og retningslinjer for tildeling ligger fast, vil administrationen informere ejere af bevaringsværdige bygninger om støttemuligheden og ansøgningsproceduren.

Forbruget fra puljemidlerne vil i bero dels på hvilke kriterier for tildeling, der besluttes. Og dels – naturligvis - hvor mange og hvilke ansøgninger der modtages. Uanset disse ukendte faktorer forventes dog, at en væsentlig del af de nuværende midler i puljen anvendes i 2018.

### Tidligere tildelte midler

Fredensborg-Humblebæk og derefter Fredensborg Kommune har i perioden 2003 til 2009 haft et Bygningsforbedringsudvalg, som tildelte støtte til bevaringsværdige bygninger. Støtten blev tildelt som lån, der bliver indfriet ved ejerskifte. Lånene har dog ikke første prioritet i en eventuel tvangsauktion, hvilket betyder at kommunen ikke kan være 100% sikre på at få pengene retur.

Den samlede sum af lån, der endnu ikke er indfriet udgør i alt knap 600.000, fordelt på beløbsstørrelser fra kr. 20.000 til 200.000. Administrationen anbefaler, at pengene fra lån, der indfris, fremover tilgår puljen til bevaringsværdige bygninger.

## Bevilling

Byrådet har i budget 2016 og 2017 afsat i alt 300.000 kroner i en pulje til forbedring af bevaringsværdige bygninger. Disse kan overføres til 2018, ifølge økonomihåndbogens regler om 100% overførsel af puljemidler.

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget hvad angår hvad angår indstillingens punkt 1.  
Økonomiudvalget hvad angår indstillingens punkt 2 og 3.

## **Indstilling**

1. At Plan-, Miljø- og Klimaudvalget delegerer til administrationen at træffe beslutninger om tildeling af midler fra puljen (jf sagsfremstillingens alternativ 3).]
2. At de i 2016 og 2017 afsatte puljemidler til bevaringsværdige bygninger, overføres til 2018.
3. At penge fra tidligere lån, der indfris, fremover tilgår puljen til bevaringsværdige bygninger.

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

Anbefaler administrationens indstilling, idet udvalget dog ønsker at der med passende intervaller forelægges en orientering om tildelinger - dette med henblik på evaluering.

## **Bilag**

Bilag 1. Retningslinjer for tildeling af støtte FORSLAG

# Punkt 56: Henvendelse fra lodsejer om etablering af dobbelt/tredobbelt profil i Nivåen

18/1826

## Beslutningstema

Udvalget anmodes om at behandle en henvendelse fra en lodsejer om etablering af et dobbelt/tredobbelt profil på 800 m i Nivåen.

## Sagsfremstilling og økonomi

### Baggrund

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget og administrationen har den 12. december 2017 modtaget en henvendelse fra en privat lodsejer med forslag om etablering af et dobbelt-/tredobbelt profil på en 800 meter strækning langs Nivåen. Profilet etableres ved afgravning af den ene vandløbsbrink, således at vandløbets bredde øges. Henvendelsen er vedhæftet som bilag 1.

Strækningen ligger på begge sider af Helsingør Motorvejen mellem Brønsholm Kongevej og Vejenbrødvej. Lodsejeren ejer strækningen med undtagelse af en mindre matrikel på sydbredden af Nivå ved Åvænget. Strækningen kan ses på vedhæftede kort (bilag 2). Strækningen kaldes i nedenstående projektstrækningen.

Lodsejer begrundet forslaget med, at vandet ikke kan komme væk fra de dyrkede arealer, samt at der er forringede levedmuligheder for planter og fugle ved de nuværende forhold.

### Forhold i og omkring vandløbet

Nivå er et offentligt vandløb som vedligeholdes af Fredensborg Kommune. Der foreligger et regulativ for vandløbet som bl.a. beskriver vedligeholdelsesbestemmelser. I henhold til regulativet skal vandløbet vedligeholdes således, at vandløbets fastsatte teoretiske skikkelse ikke ændres. Dette skal gøre med videst mulig hensyntagen til miljøet i og omkring vandløbet.

Vandløbet er også beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder at tilstanden på vandløbet ikke må ændres uden forudgående dispensation. Dette gælder ikke for sædvanelig vedligehold af vandløbet. Der kan kun gives dispensation til tiltag i § 3 beskyttede vandløb, som forbedrer naturtilstanden. Klagenævnets praksis er meget striks, dvs. afvandingmæssige eller økonomiske interesser alene vil ikke kunne begrunde en dispensation.

Nivåen er derudover målsat i "Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland" til god økologisk tilstand. Vandløbet har i dag ikke opnået målopfyldelse, og tilstanden på projektstrækningen er dårlig økologisk tilstand.

Der er eng- og mosearealer på arealerne langs projektstrækningen. Disse arealer er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke må ske ændringer på områdernes tilstand, men mindre disse tiltag er naturforbedrende. Det er desuden generel praksis, at der ikke gives dispensation til at ændre fra en naturtype til en anden. De beskyttede naturtyper i området kan ses på bilag 3.

### Eksisterende overtrædelse på strækningen

I starten af 2011 blev en del af projektstrækningen opgravet ulovligt af lodsejeren. Administrationen gav påbud om reetablering. I forbindelse med forarbejderne til påbud blev vurderet, om det var muligt at retlig godkende forholdet. Allerede den gang vurderede administrationen, at det ikke var muligt på grund af områdets § 3 beskyttelse.

Påbuddet har været prøvet i Natur- og Miljøklagenævnet, By- og Landsretten, hvor kommunens påbud blev stadfæstet. Lodsejer har endnu ikke efterfulgt dette påbud.

Så længe påbuddet ikke er efterlevet, kan der ikke laves yderligere tiltag på strækningen.

### Lovgivning

Tiltag, der ændrer vandløbets skikkelse, herunder vandløbets forløb, bredde, bundkote og skråningsanlæg, kræver en reguleringstilladelse efter vandløbslovens § 17. Denne tilladelse meddeles af vandløbsmyndigheden, og bredejerne afholder udgifterne.

Vandløbsmyndigheden skal ifølge lovgivningen både tage hensyn til afvandingen samt sikre opfyldelse af målsætningen i Vandområdeplanen.

Da Nivå er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, kan en reguleringstilladelse først godkendes, når der foreligger en endelig afgørelse om dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

#### Administrationens vurdering

Projektet vil, som beskrevet ovenfor, kræve en § 3 dispensation og en reguleringstilladelse. En § 3 dispensation vil kun kunne gives hvis tiltaget er naturforbedrende.

Administrationen vurderer ikke, at tiltaget med dobbelt-/tredobbelt profil er naturforbedrende, og der dermed ikke kan opnå en dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Vurderingen begrundes med, at der vil ske afgravning af et areal i den eksisterende naturbeskyttede mose og eng, som omdannes til vandløb. Det er som ovenfor nævnt ikke praksis i håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, at dispensere til ændring fra en naturtype til en anden.

Det er endvidere administrationens vurdering, at det foreslåede projekt ikke vil medføre at vandet ledes hurtigere væk. Projektstrækningen har således et meget lille fald (0,4 promille), som etablering af et dobbelt-/tredobbelt profil ikke vil ændre på. Og hvis det gjorde, ville det kunne påvirke miljøtilstanden i den § 3 beskyttede våde naturtype langs vandløbet, og der vil ikke kunne meddeles dispensation til forringelse.

#### Alternative løsninger

Administrationen har lige fået lavet en forundersøgelse af området nedstrøms for projektstrækning (øst for Brønsholm Kongevej) med henblik på mulighederne for at lave et kvælstofvådområde. Indsatsen med etablering af vådområder er udpeget i Vandområdeplanen. Lodsejer er tidligere blevet tilbudt at deltage i forundersøgelsen til vådområdeprojektet, men har ikke ønsket at indgå i projektet.

Det kunne igen undersøges om projektstrækningen kunne indgå i vådområdet. Et af tiltagene ved etablering af kvælstof vådområder er afskrabning af de eksisterende vandløbsbrinker, så brinken bliver mindre stejl. Derved dannes der et mere naturligt engareal, hvor vandløbet normalt løber over ved store afstrømninger. Lodsejere, der lægger jord til, har mulighed for at vælge mellem 20-årigt fastholdelsestilskud, erstatningsjord eller salg.

En anden mulighed er at undersøge, om der kan gennemføres et mageskifte mellem kommunal højbundsjord og arealet langs åen.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Retsgrundlag

Lov om vandløb (LBK nr. 302 af 26-01-2017)

Lov om naturbeskyttelse (LBK nr 934 af 27-06-2017)

Bekendtgørelse om vandløbsregulering og –restaurering m.v. (BEK nr. 834 af 27-06-2016)

## Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget

## Indstilling

1. At der meddeles afslag på forslaget om at etablere et dobbelt/tredobbeltprofil i Nivåen på baggrund af, at tiltagene ikke vil kunne opnå dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Hvis lodsejeren er interesseret, kan muligheden for at deltage i kvælstofvådområdet eller mageskifte undersøges nærmere.

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

Den administrative indstilling godkendt, men udvalget vil dog genoptage en sag hvis grundejer får udarbejdet et projekt, der dokumenter positive effekter for området opstrøms og nedstrøms.

## Bilag

Bilag 1. Indstilling til Fredensborg kommune - december 2017.pdf

Bilag 2. Kort bilag til indstillingen.pdf

Bilag 3. Kort over beskyttede naturtyper langs projektstrækningen.pdf

# Punkt 57: Forslag om udpegning af vildtreservat i Nivå Bugt

15/36043

## Beslutningstema

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget skal på baggrund af dialogproces med ejere, foreninger og Miljøstyrelsen tage stilling til, om kommunen kan anbefale, at der oprettes et vildtreservat i Nivå Bugt.

## Sagsfremstilling og økonomi

### Forslag om udpegning af vildtreservat i Nivå Bugt

Fredensborg Kommune har i 2015 modtaget et forslag fra Fugleværnsfonden og Dansk Ornitologisk Forening (DOF) om at udpege hele eller dele af Nivå Bugten inkl. strandenge til vildtreservat. Forslaget indeholder primært ønske om et forbud mod strandjagt, men indeholder også et ønske om zoner for brætsejlad. Henvendelsen er vedhæftet som bilag 1.

### Vildtreservater

Vildtreservater oprettes af Miljøstyrelsen (tidl. Naturstyrelsen) med det formål at beskytte og øge bestande af vildtlevende fugle og pattedyr. Vildtreservater kan omfatte fiskeriterritoriet, offentlige og private arealer. Vildtreservater kan indeholde områder, som helt friholdes for jagt og andre væsentlige forstyrrende aktiviteter samt omkringliggende bufferzoner med færre restriktioner, f.eks. forbud mod visse jagtformer og andre aktiviteter.

### Tidligere politisk behandling

Plan-, Klima- og Miljøudvalget behandlede forslaget den 5. april 2016 og bemyndigede administrationen til at igangsætte en dialogproces med Naturstyrelsen, foreninger og klubber for at afklare, om kommunen kan anbefale, at der oprettes et vildtreservat i Nivå Bugt. Udvalget lagde vægt på, at de lokale foreninger inddrages først, og at inddragelsen af Naturstyrelsen afventer, se mere <https://www.fredensborg.dk/politik/dagsordener-og-referater/plan---miljoe--og-klimaudvalget/2016/april/5--april-2016--referat/93>

Ligeledes besluttede Idræts- og Kulturudvalget den 6. april 2016, at igangsætte dialogprocessen, idet udvalget også lagde vægt på, at de lokale foreninger samt driftsbestyrelsen for Nivå Havn og Strandpark inddrages først, og at inddragelsen af Naturstyrelsen afventer, se <https://www.fredensborg.dk/politik/dagsordener-og-referater/fritids--og-idraetsudvalget/2016/april/6--april-2016--referat/46>

### Dialogproces med foreninger, ejere og Miljøstyrelsen

Administrationen har på baggrund af udvalgenes beslutninger drøftet forslaget på møder med Dansk Sejlunion, Nivå Bådelaug, Nivå Havnebestyrelse, Grønt Råd, Nive Å's Sportsfiskerforening, Danmarks Jægerforbund og lokale jægerorganisationer. Fugleværnsfonden og DOF har deltaget i nogle af møderne. Derudover har administrationen drøftet forslaget med ejere af strandengene i området, herunder Naturstyrelsen, samt Miljøstyrelsens vildtkonsulent.

### Resultatet af dialogprocessen

På dialogmøderne fremkom der uddybende oplysninger om antallet af besøgende i området, strandjagtens omfang og muligheden for sejlad nord og syd for tangen. Bl.a. viser Fugleværnsfondens tæller ved indgangen til området ved fugletårnet, at der er ca. 50 besøgende om dagen.

Ift. strandjagt er området omkring fugletårnet det eneste sted mellem København og Helsingør, hvor der må drives strandjagt fra pram. Jagtperioden er 5 måneder fra 1/9-30/1. Pramme kan sættes lovligt ud fra Nivå Havn. Det er ikke tilladt at gå over strandengene med sin pram, drive jagt på strandengene eller skyde fugle på land. Der er tidligere observeret ulovlig adgang fra strandengene. Omfanget af strandjagten er overordnet set begrænset, og Fugleværnsfonden og DOF vurderer ikke, at strandjagten påvirker bestanden af fugle. Det er således af hensyn til de besøgende og ornitologernes oplevelse af området, at der ønskes et forbud mod jagt.

Hvad angår sejlad, er det ikke muligt at sejle syd for tangen uden at støde på grund. Der er set enkelte kite- og windsurfere, som er stødt på grund og trukket deres bræt ind til tangen, hvor der er færdsel forbudt. Det drejer sig om et fåtal, som ikke kender forholdene i området

Alle adspurgte i dialogprocessen har stor forståelse for, at ulovlig strandjagt ikke er acceptabelt. Endvidere er der en erkendelse af, at jagt omkring fugletårnet indebærer nogle konflikter både for ornitologerne og de mange besøgende i området. Der er imidlertid ikke bred opbakning fra foreningerne til, at området skal udpeges som vildtreservat. Tre ud af fire ejere af strandenge og det grønne råd stiller sig mere neutrale. En enkelt ejer er positiv over for forslaget og ønsker, at jagten ophører, og at der stilles begrænsninger for surferne af hensyn til naturen. Endvidere ønskes der faste adgangsregler

i området. To borgere har på eget initiativ udtrykt deres holdning til forslaget – den ene ønsker at strandjagten opretholdes, den anden ønsker, at strandjagten ophører, da det ødelægger oplevelsen og er farligt.

Miljøstyrelsen har udtalt, at det ikke er praksis at udpege mindre områder uden tilknytning til internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000), som der er tale om her. Endvidere har de udtalt, at det ikke ligger indenfor deres ramme, at udpege til vildtreservat af hensyn til lokale/regionale bestande eller af hensyn til rekreative interesser.

De forskellige synspunkter fremkommet under dialogprocessen er resumeret i vedhæftede notat (bilag 2).

### **Administrationens vurdering**

Administrationen anerkender, at der kan være en interessekonflikt mellem de mange besøgende, strandjægere og surfere, men administrationen vurderer ud fra dialogprocessen, at problemernes omfang ikke er stort nok til, at kommunen bør anbefale udpegning af området som vildtreservat. Endvidere ligger begrundelsen for udpegning, områdets størrelse og karakter uden for Miljøstyrelsens rammer for udpegning til vildtreservat.

### **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Retsgrundlag**

Lov om jagt og vildtforvaltning.

### **Kompetence**

Plan-, Klima- og Miljøudvalget.

### **Kommunikation**

Der er gennemført en dialogproces med foreninger, ejere og Miljøstyrelsen, se bilag 2 for resume.

### **Indstilling**

1. At kommunen meddeler afslag på anmodningen om at støtte forslaget om udpegning til vildtreservat.

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

Administrationens indstilling godkendt.

### **Bilag**

Bilag 1 Henvendelse fra Fugleværnsfonden og DOF om vildtreservat i Nivå Bugt

Bilag 2 Resume af dialogproces.pdf

# Punkt 58: Strandene langs den Danske Riviera

17/24132

## Beslutningstema

Sagen fremlægges til orientering.

## Sagsfremstilling og økonomi

Naturstyrelsen Nordsjælland, Visit Nordsjælland, NSPV og kommunerne Halsnæs, Gribskov, Helsingør og Fredensborg har sat sig sammen for at skabe rammerne for en bæredygtig udviklingsstrategi for nordkystens strande på Sjælland. Der tages afsæt i vedlagte kommissorium vedrørende projektet ”Udvikling af kysten – zoner, faciliteter og events”. Strategien skal styrke udvikling, myndighedsbehandling og drift af de kystnære, offentlige områder og derved øge muligheder for vækst og udvikling af turistsektoren, det lokale erhvervsliv og af lokalsamfundene. Formålet er, at forbedre brugernes oplevelse af kysten, gøre det nemmere at koordinere og fordele aktiviteter langs nordkysten hensigtsmæssigt, løfte serviceniveau og kvalitet (funktionelt og æstetisk) i de faciliteter, der tilbydes og sikre en ensartet og hurtig myndighedsbehandling og effektiv drift.

Første delopgave i projektet er færdig og fremlægges hermed til orientering.

Rapport: Udviklingsstrategi for nordkystens strande på Sjælland

Med udgangspunkt i aktørinddragelse, gennem workshops med strandenes gæster/aktører, har VisitNordsjælland opnået en kvalificeret viden om brugernes nuværende brug af kysten samt ønsker til den fremtidige udvikling og service. Herfra er de fire strandkategorier

- bystrande
- lokalstranden
- naturstranden
- den hemmelige strand

Kategorierne er udarbejdet for at sikre, at alle brugergrupper har mulighed for at få deres ønske til et strandbesøg opfyldt og give mulighed for vækst og udvikling inden for turisme og erhverv.

I vedhæftede rapport udarbejdet af COWI for VisitNordsjælland indgår forslag til en kortlægning af strandene ud fra de fire kategorier, som dækker over forskellige identiteter og mulighederne for fx aktiviteter og initiativer.

Hensigten med opdelingen af strandene er, at kunne være åben overfor initiativ, vækst og udvikling, men samtidig, at kunne værne om den naturkvalitet, der kendetegner kyststrækningen. Optimalt set vil opdelingen af kystområderne i strandkategorier udmønte sig i konkrete retningslinjer, der vil lette både ansøgningsprocessen og myndighedsbehandlingen.

Rapportens kategorisering af strandene i Fredensborg Kommune langs Øresund fremgår af vedlagte bilag:  
Strandkategorisering i Fredensborg Kommune

Næste skridt i projektet

Zoneringen kan indarbejdes i de deltagende kommuners kommuneplaner i forbindelse med kommende kommuneplanrevision. Herudover kan der udarbejdes lokalplaner med miljøkonsekvensvurdering for de enkelte bystrande. Flere af tiltagene kræver i første omgang tilladelse fra Kystdirektoratet, hvorfor mulighederne for at få en rammedispensations fra strandbeskyttelseslinjen til konkrete aktiviteter på enkelte strande, bør undersøges.

Som anført i bilaget er Nivå Havn og Strandpark Fredensborg Kommunes bystrand. En bystrand, er defineret ved nærhed til by og store menneskemængder, turismepotentiale regionalt, nationalt og internationalt, rummer muligheder for aktiviteter og anlæg, musik og salg, har gode tilkørselsforhold og p-muligheder.

Som nævnt har der i kortlægningsprocessen været afholdt workshop, hvortil der blev inviteret nøgleaktører blandt andre Nivå Havn og Strandpark, Nivå Kajakklub, Vandskiklubben og Fredensborg afdeling af Naturfredningsforeningen. Rapportens input vil indgå i den videre proces vedr. udviklingsplanen for Nivå Havn og Strandpark, som er forankret i Fritids- og Idrætsudvalget. Planen er under udvikling i tæt samarbejde med bruger, borgere og andre interessenter. Evt. planmæssige implikationer på baggrund af udviklingsplanen vil skulle varetages af Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

## Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

## **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget for så vidt angår planforhold.

## **Indstilling**

1. At orienteringen tages til efterretning.

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

Orienteringen tages til efterretning.

## **Bilag**

Projektkatalog Strandene langs den danske Riviera - Udviklingsstrategi\_2.0\_web\_opslag.pdf

Kommissorium kystudvikling 05-05-2017.pdf

COWIs zonerings af strandene i Fredensborg Kommune.pdf

## **Punkt 59: Sager på vej per 6. marts 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.

April

Endelig vedtagelse af lokalplan for Toelt

Planlægning for tidligere Prøvelyst Teglværk i Karlebo

Orientering om Bygningsreglement 2018

Orientering om servicemål for sagsbehandlingstider

Maj

Fælles indsamlingssystem for husholdningsaffald i Allerød, Fredensborg, Hørsholm, Rudersdal

Senere

Endelig vedtagelse af Fællesregulativ for vandløb

Endelig vedtagelse af Vandløbsregulativ for Usserød Å

Støj fra motorvej

### **Bevilling**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Kompetence**

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

### **Indstilling**

At orienteringen tages til efterretning.

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

Delegationsplan optages under ”senere” – afventer behandling i Økonomiudvalget.

## **Punkt 60: Orientering per 6. marts 2018**

17/8120

### **Sagsfremstilling og økonomi**

Udvalgets møde med vandløbsinteressenterne afholdes onsdag den 9. maj 2018 kl. 18-20. På mødet skal typiske vandløbssager mellem kommunen og vandløbsinteressenterne drøftes. Endvidere skal Fællesregulativet og Usserød Å regulativet gennemgås med henblik på endelig vedtagelse på Plan-, Miljø- og Klimaudvalgets møde den 29. maj 2018.

Administrationen har afgjort, at ny anvendelse af det tidligere Prøvelyst Teglværk ved Karlebo er omfattet af planlovens regler om lokalplanpligt. Administrationen er fortsat i dialog med ejeren og dennes rådgivere (jf. orienteringssag til udvalget 7. november 2017). Borgmesteren har endvidere været på besøg på ejendommen. Administrationen forventer at forelægge et dagsordenspunkt om sagen til aprilmødet.

Temamøde for Byrådet om affald og genanvendelse afholdes onsdag den 25. april 2018 kl. 16.30-18.30 hos Norfors, Savsvinget 2, 2970 Hørsholm.

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

Orienteringen tages til efterretning.