

REFERAT Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) d. 06-11-2018

Mødedato Tirsdag d. 06. november 2018 kl. 16:00

Mødested Lilletrommen

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Træffetid.....	4
Landzonesag, Toelt Losseplads.....	5
Ny fredning af Esrum Søes omgivelser - budgethøring.....	9
Kommissorium for boligpolitik.....	12
Landzonesag, Kirkeltevej 142.....	15
Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af landbrugsejendom, Fredtoftevej 3.....	18
Beslutning om scenarier for oprensning på den nedlagte Karlebo Flugtskydebane.....	22
Tilladelse efter Husdyrloven til Digelsvej 5.....	25
Placering af løsdriftsstalde på ejendommen Lågegyde 145.....	28
Resultatet af naturrådets arbejde.....	31
Skiltning og navngivning af stier.....	33
Orientering per 6. november 2018.....	35
Sager på vej per 6. november 2018.....	36

Punkt 162: Godkendelse af dagsordenen

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

Dagsordenen godkendt, idet sag 167 blev dog udsat, således at administrationen kan behandle tilsendt materiale fra grundejer.

Punkt 163: Træffetid

18/6222

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

Kjeld Thørup og Alex Thørup havde foretræde i sag nr. 168. ”Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af landbrugsejendom, Fredtoftevej 3”. Bilag Situationsplan 1:2500 og afgørelser nr. 137 – Store stuehuse i landzone og nr. 163 – Bygningers omfang i m² – i landzone og i lokalplanlagte områder fra Nævnenes Hus omdelt.

Punkt 164: Landzonesag, Toelt Losseplads

18/19946

Beslutningstema

Stillingtagen til ansøgning om landzonetilladelse til en ny halbygning, etablering af jordvolde samt andre forhold.

Sagsfremstilling og økonomi

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget blev orienteret om sagen på mødet den 14. august 2018. Administrationen har gennemført høring af berørte naboer og omboende, herunder offentliggjort høringen på kommunens hjemmeside. Ansøger har haft mulighed for at forholde sig til de indsendte bemærkninger. Kommunen har modtaget 13 høringsvar. Se nedenunder.

Bygningen

Der søges om tilladelse til en 'genbrugsgård' på knap 2.000 m². Omlasteaktiviteterne andrager knap 1.500 m², velfærdsfaciliteter ca. 260 m², og ny garage/lager og kemioplæg ca. 190 m². Bygningen placeres indenfor lokalplanens byggefelt i det nordøstlige hjørne, og har en højde på ca. 10,5 m. Der ønskes solceller på en del af den vestlige tagflade, som vender ind mod lossepladsen.

Bygningen forudsætter en landzonetilladelse og en helhedsvurdering efter bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Omlasteaktiviteter

Sorteringsaktiviteterne er ændret lidt i forhold til dem, som indgik i landzonesagen til sorteringspladsen i 2013. Det bør indgå i en ny landzonetilladelse, at der er mulighed for sortering og omlastning af tørre affaldsfraktioner fra husholdningsaffald mv.

Jordvolde

Der søges om tilladelse til 2 jordvolde, begge placeret mod øst ved indgangen til lossepladsen. Nord for vejen etableres en stor jordvold med en maksimumshøjde på ca. 10 m langs med den nye bygning. Syd for vejen en meget mindre jordvold langs med vejen på vejmatiklen, med en højde på 1-2 m.

Jorden som skal bruges til at etablere jordvoldene med, kommer blandt andet fra udgravning af en erstatningssø. Herudover har ansøger oplyst, at der muligvis kan blive suppleret med ren jord fra eksterne kilder. Der vil ikke blive anvendt forurenede jord. Voldene vil fungere støjdæmpende og beplantes så de fremstår grønne.

Jordvoldene forudsætter en landzonetilladelse, og den højeste vold forudsætter også en dispensation fra lokalplanen på grund af sit omfang.

Jordvoldene forudsætter også en miljøgodkendelse.

Miljøforhold

Kommunen har mulighed for at betinge udnyttelse af landzonetilladelsen af, at de fornødne miljømæssige tilladelser foreligger. I forbindelse med byggetilladelsen skal kommunen påse, at det ansøgte ikke er i strid med anden lovgivning, herunder miljøforhold.

Andre forhold

Kommunen har tidligere meddelt landzonetilladelse til at etablere en sø nordøst på området. Der er tale om en erstatningsbiotop, eftersom der er ønske om at opfylde en sø inde på området. Det ansøgte rummer en mindre justering i forhold til tilladelsen, og skal derfor indgå i en ny afgørelse. Det er en forudsætning at justeringen er i overensstemmelse med naturbeskyttelsesloven.

Der etableres supplerende spildevands- og regnvandsopsamling. Disse forhold indgår indirekte i sagen. Kommunen skal træffe selvstændige (tekniske) afgørelser om disse forhold.

Ansøger har oplyst, at der ikke sker væsentlige ændringer i trafikken til lossepladsen der forventes at ligge indenfor de udsving der har været ift. tidligere trafikniveauer. Forholdet indgår som forudsætning for afgørelsen om landzonetilladelse.

Den eksisterende containerplads på sorteringspladsen tages til efterretning som et lovliggørende forhold, og indgår således i sagen, eftersom containerpladsen ikke specifikt indgik i sagen i 2013-14. Forholdet indgår i landzonesagen og dispensation fra lokalplanen.

Om lokalplanpligt

Det ansøgte forudsætter ikke i sig selv en ny lokalplan. Administrationen lægger vægt på, at aktiviteterne i det væsentlige er omfattet af landzonetilladelsen fra 2013-14, samt at bygningen ikke medfører ændringer for omgivelserne som udløser krav om en ny lokalplan. Administrationen bemærker, at der foreligger en lokalplan for området, at der foreligger en lovliggørende landzonetilladelse, og at lossepladsen er medtaget i kommuneplanen og Fingerplanen.

Der sker en løbende udvikling af aktiviteterne med at håndtere affald, og på et tidspunkt kan ændringerne være blevet så væsentlige at anvendelsen muligvis er blevet lokalplanpligtig. Der er ikke en entydig grænse for en sådan gradvis udvikling.

Høringssvar

Høringssvar og indkomne spørgsmål er samlet i et bilag til sagen, hvor administrationen også kort besvarer de stillede spørgsmål.

Administrationen kan sammenfatte de væsentligste høringssvar således:

- Kritik af mangelfuldt materiale.
- Synspunkter om, at der er tale om en industriel aktivitet som hører hjemme i et erhvervsområde, og ikke i landzonen.
- Synspunkter om, at det ansøgte forudsætter en ny lokalplan.
- Indsigelser imod støj, lugt, lys, mv.

Ansøger har indsendt sine bemærkninger til høringssvarene, og har i det væsentlige henvist til sin ansøgning. Om alternative løsninger har Norfors oplyst, at de har forholdt sig til hvilke muligheder de havde, og Toelt Losseplads er den eneste placering som opfyldte kriterierne for sorteringsfunktionerne.

Administrationen har følgende bemærkninger til høringssvarene:

- Ansøgningsmaterialet er fuldt tilstrækkeligt i forhold til en almindelig landzonesag. Materialet er også tilstrækkeligt til at vurdere om det ansøgte er lokalplanpligtigt. Kommunen skal ikke inddrage forhold som er dækket af anden lovgivning, fx miljøgodkendelser, men kan betinge udnyttelsen af en tilladelse af at der foreligger de fornødne tilladelser (herunder byggetilladelse, miljøgodkendelser, mv.)
- Natur- og Miljøklagenævnet har i 2014 taget stilling til, at affaldssortering hører hjemme på Toelt Losseplads.
- Kommunen har mulighed for at udarbejde en ny lokalplan, eller et tillæg til den eksisterende lokalplan, hvis kommunen finder den løsning rigtigst i forhold til den aktuelle sag. Kommunen kan også meddele en landzonetilladelse, som ansøgt, hvis kommunen ønsker det.
- Miljøforhold varetages i denne sag først og fremmest af speciallovgivning via miljøgodkendelsen. Kommunen kan inddrage sådanne forhold i vurderingen af landzonesagen, men de kan ikke i sig selv være afgørende for sagens resultat.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer samlet, at kommunen som planmyndighed har mulighed for at meddele landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen som ansøgt.

Administrationen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som landzonebestemmelserne søger at varetage. Administrationen lægger vægt på, at der er tale om eksisterende lovlige aktiviteter, og at en ny hal og jordvolde ikke medfører en væsentlig ændring for omgivelserne. Administrationen vurderer, at der er taget fornødent hensyn til landskab, omgivelser og naboer ved at placere bygningen indenfor lokalplanens byggefelt, og ved at etablere jordvolde med beplantning. I forhold til de landskabelige forhold er inddragelse af erstatningssøen er en positiv kvalitet ved projektet.

Administrationen vurderer, at det ansøgte også er i overensstemmelse med de hensyn som lokalplanen søger at varetage. Det bemærkes, at det kun er jordvoldens omfang som vurderes at være dispensationskrævende, eftersom lokalplanen muliggør jordvolde på stedet.

Administrationen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som skal inddrages i vurderingen af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet. Administrationen lægger vægt på de generelle kriterier, som altid skal anvendes ved sådanne helhedsvurderinger, herunder bebyggelsens samlede omfang, lysforhold og indblik, mv.

På denne baggrund anbefaler administrationen at der meddeles en landzonetilladelse med følgende indhold:

- At der kan opføres en hal på op til 2.000 m², herunder bygningens placering og udformning som beskrevet ovenfor.
- At der kan placeres solcelleanlæg på den vestlige del af hallens tag.
- At der kan etableres 2 jordvolde som beskrevet i dagsordenen, den nordlige jordvold kan have en højde på op til kote 54,5.
- At der stilles vilkår om, at den store jordvold skal justeres, så erstatningssøen etableres med fornøden afstand til naboskel.
- At der stilles vilkår om, at udnyttelsen af landzonetilladelse forudsætter at der foreligger øvrige fornødne tilladelser (herunder byggetilladelse, miljøgodkendelser, mv.).
- At der stilles vilkår om, at der ikke må etableres yderligere belysning på området, dog må der etableres belysning omkring hallen med en maksimal lyspunkthøjde på 8 m.
- At der kan foregå sorteringsaktiviteter som ansøgt, i det omfang aktiviteterne ikke er omfattet af landzonetilladelsen fra 2013.
- At brugen af containere på området tages til efterretning, som et lovliggørende forhold i relation til landzonetilladelsen fra 2013.

Herudover anbefaler administrationen at kommunen meddeler dispensation fra lokalplanen til at der kan etableres en stor jordvold på et areal som er forbeholdt perkolatbassin og containerplads, samt at brugen af containere på området tages til efterretning, som et lovliggørende forhold i relation til lokalplanen.

Yderligere sagsbehandling

I forlængelse af udvalgets beslutning på mødet 03-10-2018, har administrationen været i dialog med Norfors.

Med hensyn til alternative placeringer har Norfors oplyst, at der ikke er andre egnede placeringer i Hørsholm, Rudersdal og Allerød kommuner. I Fredensborg Kommune har administrationen vurderet, at det er muligt at finde alternative placeringsmuligheder, men det er uklart om alle kommuner har anvendt de samme kriterier for vurderingen. I Fredensborg Kommune er der fx erhvervsområdet ved Møllevej 7 og 9. Der har været foreslået en alternativ placering ved Vandtårnet i Kokkedal, men denne placering er ikke mulig grundet Fingerplanens grønne kile og kystnærhedszonen.

Med hensyn til visualiseringer, lysforhold, mv. har Norfors indsendt en redegørelse. Se bilag.

Med hensyn til de matrikulære forhold bemærkes, at dele af arealet ved indgangen samt den ansøgte lille jordvold syd for indgangsvejen ligger på vejmatiklen. Hvis kommunen meddeler en landzonetilladelse bør den betinges af, at der sker en regulering af de matrikulære forhold.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven, lokalplan L2 for Toelt Losseplads
 Naturbeskyttelsesloven
 Byggeloven, bygningsreglementet BR18

Andre virkninger (FN's Verdensmål m.m.)

FN's verdensmål 11 og delmål 11.6's ambition handler om at reducere den negative miljøbelastning pr. indbygger inden 2030, blandt andet ved at tage fat på affaldshåndtering.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

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

Indstilling

1. At kommunen træffer afgørelse om, at det ansøgte ikke forudsætter en ny lokalplan.

2. At kommunen meddeler landzonetilladelse som beskrevet i dagsordenen.
3. At kommunen meddeler dispensation fra lokalplanen som beskrevet i dagsordenen.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 03-10-2018

Sagen udsættes med henblik Norfors' belysning af, om sorteringsanlægget kan ligge et andet sted/mere centralt i Norforsområdet.

Når sagen genoptages ønskes yderligere visualiseringer (360 grader) samt redegørelse for belysning, matrikulære forhold vedr. jordvold og lovliggørende forhold vedr. container og støj.

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

Administrationens indstilling godkendt efter afstemning.

For stemmer 5: B, F, Carsten Bo Nielsen (V), Ergin Özer og Bo Hilsted (A)

Imod stemmer 2: Carsten Nielsen (A), der ønsker at processen vedr. analyse af optisk sortering skal færdiggøres inden beslutning og (C) der finder placeringen uhensigtsmæssig.

Undlader at stemme 1: Mie Stattau (V) der finder at omlastningshallen, af transportmæssige hensyn, kan placeres mere hensigtsmæssigt.

Bilag

Høringssvar

Supplerende oplysninger til PMK nov 18

Punkt 165: Ny fredning af Esrum Søs omgivelser - budgethøring

18/27157

Beslutningstema

Godkendelse af høringssvar vedr. budgetoverslag for ny fredning af Esrum Søs omgivelser.

Sagsfremstilling og økonomi

Fredningsforslag

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 3 kan Miljø- og Fødevarerministeren, kommunalbestyrelser og Danmarks Naturfredningsforening rejse en frednings sag for fredningsnævnet. Fredningen rejses ved at indsende et fredningsforslag til fredningsnævnet med beskrivelse af fredningsbestemmelser for det angivne område, matrikelbetegnelse for de berørte ejendomme og redegørelse for sagens baggrund.

Danmarks Naturfredningsforening rejser om kort tid nyt fredningsforslag for Esrum Sø's omgivelser. Hillerød Kommune er medrejsler for arealer i Hillerød Kommune.

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget har den 3. oktober 2017 besluttet at Fredensborg Kommune ikke vil være medrejsler på fredningsforslaget.

Fredningen omfatter 718 ha i Fredensborg, Hillerød, Gribskov og Helsingør kommuner. Heraf er 560,7 ha i forvejen fredet, mens 157,1 ha nye arealer foreslås fredet.

De tre primære formål med fredningsforslaget er:

- Øge offentlighedens adgang til det fredede område
- Sikre de bevaringsværdige landskabs-, natur- og kulturværdier.
- Samle eksisterende fredninger til en tidssvarende fredning.

Fredningen vil hvis gennemført især have fokus på etablering af en rekreativ sti rundt om Esrum Sø, som er udlagt i de 4 kommunale kommuneplaner og fingerplan 2017 samt udarbejdelse af plejeplan for naturpleje. Fredningsforslaget omfatter etablering af ca. 8,8 km ny vandresti samt forbud mod nedlæggelse af ca. 11,7 km eksisterende veje og stier.

Kommunen skal - hvis fredningsforslaget vedtages - anlægge stien og stå for den fremtidige vedligeholdelse samt den fremtidige naturpleje for at sikre udsigt over Esrum Sø og gode forhold for områdets natur indenfor kommunegrænsen. Stien skal anlægges som gangsti i 2 meters bredde med mulighed for udvidelse til cykelsti, hvis det ønskes af kommunen.

Budgetoverslag

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 36, stk. 5 skal fredningsforslaget ledsages af et budgetoverslag for realisering af fredningen. Danmark Naturfredningsforening har den 7. september 2018 sendt budgetoverslaget til kommentering hos Miljøstyrelsen og de 4 kommuner med 4 ugers svarfrist, senest den 8. oktober 2018.

Den samlede fredningerstatning for hele den nye fredning er opgjort til kr. 2.270.815. Heraf skal staten afholde $\frac{3}{4}$ af erstatningen. Den samlede udgift til de 4 kommuner beløber sig til kr. 567.704.

Der fremgår ikke af budgetoverslaget, hvor stor en andel af den kommunale erstatning Fredensborg kommune skal afholde.

Budgetoverslag skal iht. delegationsplanen behandles af Byrådet.

Administrationens svar til det fremsendte budgetforslag

Da fristen for afgivelse af høringssvar var 4 uger, har administrationen svaret Danmarks Naturfredningsforening at budgetoverslaget forelægges til politisk behandling i forhold til kommunens delegationsplan. Kommunen anmoder Danmarks Naturfredningsforening om, at svarfristen forlænges, så Byrådet får mulighed for politisk stillingtagen. Kommunen forbeholder sig mulighed for at afgive en senere udtalelse om budgetoverslaget. Der er ikke tale om en fredning, hvor fredningsinteresserne er akut truet.

Kommunens administration har endvidere den 8. oktober 2018 fremsendt følgende kommentarer til fredningsforslag og budgetoverslag:

Fredningsforslag

Generelt pålægger fredningsforslaget, såfremt fredningen gennemføres, kommunen betydelige udgifter og forpligtelser i forhold til anlæg af sti, udarbejdelse af plejeplan samt fremtidig vedligeholdelse af sti og naturpleje.

Kommunen vil senere i fredningsforløbet, når fredningsforslaget er rejst og efter afholdelse af offentligt møde, fremsende uddybende bemærkninger til fredningsforslagets indhold og bestemmelser.

Budgetoverslag

Kommunen vurderer, at budgetoverslagets beregninger for erstatningsgodtgørelse er i overensstemmelse med gældende praksis for erstatningsudbetalinger i fredningssager. Miljøstyrelsen har efterfølgende fremsendt høringsudtalelse, hvoraf det fremgår at der er nogle fejl i de anvendte erstatningstakster.

Kommunen finder, at budgetoverslaget ikke gør det muligt at vurdere kommunens samlede omkostninger til realisering af fredningen og de fremtidige afledte økonomiske byrder til anlæg af sti, udarbejdelse af plejeplan og fremtidig vedligeholdelse af sti og naturpleje.

Budgetoverslaget indeholder ikke en opgørelse af den faktiske erstatningsgodtgørelse for de enkelte kommuner, men kun en samlet erstatning for den samlede fredning. Da der er væsentlig forskel i inddragelse af nye arealer, anlæg, naturpleje mm. mellem de fire kommuner, bør erstatningsgodtgørelsen specificeres for de fire kommuner.

Budgetoverslaget indeholder ikke overslag for udgifter til anlæg af ny sti, boardwalks, bortkørsel jord, opsætning af skilte, bomme, hegn mm, udarbejdelse af plejeplaner og overslag for fremtidig vedligeholdelse af sti og naturpleje.

Det fremgår af Vejledning om de nye fredningsbestemmelser i naturbeskyttelsesloven af 5. juni 2004, at det anbefales at anvende skemaet i vejledningens bilag 2 ved udarbejdelse af et budgetoverslag ved rejsning af en fredningssag.

Det fremsendte budgetoverslag følger kun delvis vejledningens bilag 2. Kommunen finder, at budgetoverslaget bør udarbejdes efter bilag 2, således at anlægsomkostninger, driftsomkostninger, plejeomkostninger fremstår overskueligt og skematisk, så den enkelte kommune kan se hvilke udgifter fredningens realisering indebærer.

Det fremgår af ”Vejledning om de nye fredningsbestemmelser i naturbeskyttelsesloven af 5. juni 2004”, side 4, at indførelsen af krav om udarbejdelse af budgetoverslag for alle fredninger skal bidrage til at skabe et bedre overblik over omkostningerne knyttet til fredningsindsatsen i de enkelte år.

Det er ikke muligt for kommunen ud fra det fremsendte budgetoverslag, at vurdere omkostninger til realisering af fredningsforslaget. Kommunen betragter derfor budgetoverslaget som mangelfuldt, da det ikke indeholder oplysninger om de forventede afledte omkostninger, jf. naturbeskyttelseslovens § 36, stk. 5.

Kommunen imødeser de manglende oplysninger – gerne inden den politiske behandling.

Andet

Kommunen vil efter rejsning af fredningsforslaget have mulighed for at afgive flere udtalelser om fredningsforslagets indhold og økonomi i forbindelse med Fredningsnævnets for Nordsjællands behandling af sagen.

Den videre proces

Danmarks Naturfredningsforening og Hillerød Kommune har sendt fredningsforslag og budgetforslag med evt. rettelser på baggrund af budgethøring til Fredningsnævnet for Nordsjælland.

Danmarks Naturfredning har oplyst, at fredningen skal miljøvurderes, hvorfor den sendes til kommentering hos kommunen snarest mulig. Fredningsnævnet for Nordsjælland har netop sendt udkast til miljøvurdering til kommentering hos kommunen med høringsfrist den 19. november 2018.

Fredningsnævnet annoncerer fredningen i Statstidende og indkalder til offentligt møde og besigtigelse. Fredningsnævnet vil herefter indhente høringssvar fra lodsejere og myndigheder inden Fredningsnævnet træffer afgørelse om fredning og erstatningsgodtgørelse til ejere.

Fredningsnævnet skal træffe afgørelse indenfor 2 år efter fredningen rejses med mulighed for fristforlængelse i yderligere 2 år, hvis nødvendigt. Fredningsnævnet afgørelse vil efterfølgende forelægges til behandling i Miljø- og

Fødevarerklagenævnet, da erstatningen beløber sig til mere end kr. 500.000.

Bevilling

Hvis fredningen gennemføres vil kommunen skulle afholde ¼ af erstatningsgodtgørelse til lodsejere indenfor kommunegrænsen. Beløbet er ikke udspecificeret for kommunen, men er kun opgjort for den samlede fredning. Administrationen beder om at udgiften specificeres for den enkelte kommune.

Såfremt fredningsforslaget realiseres vil det desuden kræve bevilling til anlæg af sti, bortskaffelse af jord, etablering af boardwalks, stenter, færister, hegn, opsætning af skilte, bomme mm, udarbejdelse af plejeplan samt efterfølgende vedligeholdelse af sti og naturpleje. Administrationen har bedt om at disse udgifter specificeres.

De nødvendige bevillinger til anlæg af sti, plejeplan mm og fremtidig vedligeholdelse behandles senere, når de er konkretiseret efter fredningsnævnets behandling af sagen og administrationens forhandling med lodsejerne om den nøjagtige placering af sti.

Retsgrundlag

Naturbeskyttelseslovens § 36, stk. 5

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag

5. Et aktivt fritids- og kulturliv er også velfærd

FN's verdensmål

15. Livet på land

Kompetence

Byrådet.

Indstilling

1. At administrationens høringssvar godkendes.

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

Anbefaler administrationens indstilling.

Udvalget forudsætter, at forslagsstillerne inddrager grundejerne så hurtigt som muligt i den videre proces.

Punkt 166: Kommissorium for boligpolitik

18/26000

Beslutningstema

Beslutning af kommissorium for udarbejdelse af boligpolitik med fire overordnede temaer og tidsplan, sammentænkt med proces for planstrategi.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Med budgetforliget for 2019-2022 blev det besluttet at ”arbejde for en målrettet boligpolitik, der kan tage højde for fremtidens bæredygtige boligformer og bosætning i kommunens bysamfund, når efterspørgslen på yderligere boliger stiger, samtidig med at det sikres, at kommunens grønne og naturlige præg fastholdes”.

Byrådets arbejdsgrundlag 2018-2021 siger: ”Vi vil formulere en boligpolitik, som sikrer, at alle kommunens boligområder er velfungerende også i mange år frem.”

Igangsættelse af arbejdet med en boligpolitik bygger på oplæg fra budgetseminar i april og august 2018. Oplæggene omhandlede den historiske og fremadrettede boligudbygning, analyser af boligmassen, forholdet mellem boligtyper i de respektive bysamfund, demografiske forhold, samt en prognose over de fremtidige indkomstskatter.

Analyser

Analyserne viste, at boligsammensætningen i kommunes bysamfund kun har mindre forskelle. I Fredensborg, Kokkedal og Nivå er der et flertal af rækkehuse og enfamiliehuse, mens flertallet af boliger i Humlebæk udgøres af etageejendomme. Antallet af enfamiliehuse er stort set ens i Kokkedal, Fredensborg og Humlebæk, mens Nivå har flere rækkehuse. I såvel byzonen som i kommunens landsbyer er lidt over halvdelen af alle boliger privatejet. Der forventes fortsat vækst i kommunens befolkningstal, og de gældende lokalplaner giver mulighed for knap tusind nye boliger.

Sammenfatningen på analyserne er, at:

- Kommunen har gode muligheder for at opleve befolkningstilvækst, tiltrække og fastholde borgere
- Kommunen har begrænset mulighed for direkte at styre, at særlige borgere flytter til bestemte boliger
- Væsentlige ”hårde” virkemidler er den fysiske planlægning under planloven, trafik og mobilitetsindsats, samt at sikre at de kommunale faciliteter er velfungerende og tilpasset behovet
- For at styrke og ændre byernes identitet samt ændre fx Nivå og Kokkedals renommé kan der også anvendes ”bløde” virkemidler som information og markedsføring, samt sociale indsatser og arbejde med hvordan byerne anvendes af borgerne
- Strategisk byudvikling i bymidterne er et helt centralt for tiltrækning af borgere og for at understøtte en positiv udvikling.

Kommissorium

Hvad kan en boligpolitik?

- En boligpolitik kan bidrage til at skabe attraktive byer og en bæredygtig kommune
- En boligpolitik kan sætte retning for en boligtilvækst i social balance
- En boligpolitik kan bidrage til at sikre en boligudbygning, der værner om og forbedrer bysamfundenes kvaliteter, samt håndterer udfordringer.

4 temaer sætter rammen

Som næste skridt foreslås en politisk drøftelse på et temamøde i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget primo 2019. Temadrøftelsen vil sætte rammerne for det videre arbejde med boligpolitikens overordnede målsætninger og indsatsområder. Det kan overvejes, at hele byrådet inviteres til temadrøftelsen.

Temamødet vil tage afsæt i følgende 4 overordnede temaer og spørgsmål:

1. Demografi - Hvem er vi? Hvordan sikrer vi mangfoldighed?

Med boligpolitikken skal der sættes målsætninger for en mangfoldig udvikling i kommunens 4 byområder samt for landområdet – både set under et men navnlig også set som afgrænsede lokalområder. Hvilke borgergrupper bor hvor, og hvem har svært ved at finde bolig i de enkelte lokalområder. En mangfoldig beboersammensætning understøtter tryghed, tillid og social balance i lokalområderne.

2. Geografi - Hvor bor vi? Hvor kan vi bygge flere boliger?

Med boligpolitikken skal der sættes målsætninger for kommunens boligudbygning med afsæt i de konkrete geografiske rammer. Boligudbygning omfatter både omdannelse af eksisterende byområder samt udbygning i nye områder. Omdannelse udgør et væsentligt tema, idet Fingerplanens rammer for inddragelse af det åbne land til byudvikling er begrænsede.

3. Typologi og kvalitet - Hvordan bor vi? Hvordan vil vi bo i fremtiden?

Med boligpolitikken skal der sættes målsætninger for sammensætningen af kommunens boligudbud, så det også i fremtiden opleves som attraktivt at flytte til kommunen og så kommunens egne borgere nemt kan finde en egnet bolig afhængig af livssituation og økonomi.

Temaet sætter fokus på boligen som en konkret ramme om levet liv i fremtiden. Hvilke typer boliger efterspørges af de nye generationer og fremtidens ældre og hvordan kan vi ved udvikling af nye boligområder imødekomme efterspørgslen?

4. Beliggenhed - Hvorfor bor vi her? Er boligens omgivelser attraktive?

Med boligpolitikken skal der sættes målsætninger, som understøtter de enkelte lokalområders kvaliteter. Det skal sikre, at alle nye boligområder udvikles med fokus på at fastholde og udvikle kommunens grønne kvaliteter og byområdernes sociale fællesskaber i hverdagen.

Eksempler fra andre kommuner

Mange andre kommuner har også en boligpolitik. Som eksempel kan henvises til Gladsaxe kommunes By- og boligpolitik [klik her](#)

Proces og tidsplan

Der er udarbejdet følgende tidsplan for boligpolitikken. Inddragelse af interessenter som boligforeninger, grundejerforeninger og borgere foregår i høringsperioden.

	Overordnet tidsplan for boligpolitik
April og august 2018	Oplæg på budgetseminar og analyser
6. november	Kommissorium i PMK
November-februar	Tværgående udvikling og koordinering
Marts 2019	Temadrøftelse i PMK, evt. invitation af Byrådet om bl.a. overordnede målsætninger og indsatsområder
April	1. udkast i PMK (og evt. Byråd)
Juni	Udkast godkendes i PMK til høring
August - September	Høring med debat med interessenter og borgere
Oktober - November 2019	Endelig vedtagelse i PMK og Byråd

Samspil med planstrategi og analyse af almene boliger

Boligpolitikken skal implementeres i den kommende planstrategi. Planstrategien skal vedtages senest i december 2019, da offentliggørelse af planstrategien ifølge Planloven skal ske inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode. Planstrategien skal bl.a. indeholde byrådets vurdering af og strategi for udviklingen i kommunen, hvorfor de politiske standpunkter og målsætninger i boligpolitikken skal udmøntes med planstrategien.

Udarbejdelse af en boligpolitik skal ligeledes koordineres med det igangværende arbejde med at analysere boligområder med særligt fokus på den almene boligsektor. Denne analyse forventes behandlet i Social og Seniorudvalget i starten af 2019. Analysens resultater vil indgå i arbejdet med boligpolitikken, så behovet for og kapaciteten af boliger til løsning af kommunens boligsociale opgave indgår.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

En boligpolitik forventes at kunne understøtte MÅL 11: BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget igangsætter arbejdet med boligpolitikken.

Indstilling

1. At kommissorium for udarbejdelse af boligpolitik med de 4 overordnede temaer og tidsplan vedtages.

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

Godkender administrationens indstilling.

Udvalget ønsker at bopælspligt, seniorboliger, kommunens grønne kvaliteter, klima, bæredygtighed, udsatte boligområder, infrastruktur og tilgængelighed indgår i kommissoriet og i det videre arbejde.

Seniorrådets kommentarer indgik i sagens behandling.

Bilag

SR - kommentarer Sag 166 Kommissorium for boligpolitik nov. 2018.pdf

Punkt 167: Landzonesag, Kirkeltevej 142

18/4540

Beslutningstema

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

Udvalget skal behandle sagen igen som følge af hørings svar.

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

Sagsfremstilling og økonomi

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

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

Fredningsnævnet har meddelt dispensation fra Kirkeltedefredningen i juni 2018.

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

Baggrund

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

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

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

Hensyn til ejerens forhold

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

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

Hensyn til naboer og omgivelser

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

Hensyn til landskab, natur, mv.

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

Hensyn til planlægningsmæssige forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser.
Fingerplanens bestemmelser om Transportkorridoren.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

-

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

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

Indstilling

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

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

Sagen udsat.

Bilag

Høringssvar

Punkt 168: Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af landbrugsejendom, Fredtoftevej 3

18/2994

Beslutningstema

Stillingtagen til ansøgning om landzonetilladelse og ansøgning efter husdyrbrugloven til nyt stuehus og landbrugsbygninger i forhold til en tidligere gård, der er nedbrændt.

Sagsfremstilling og økonomi

På vegne af ejerne til Fredtoftevej 3 I/S, der ledes af Kjeld Thørup, har Bozel Totalenterprise v/Frank Petersen søgt om landzonetilladelse og om miljøtilladelse til at opføre en ny landbrugsejendom med en placering ca. 250 m væk fra den oprindelige gårdbebyggelse, der er nedbrændt omkring 2008.

Der søges om tilladelse til at opføre et 3-længet gårdanlæg bestående af et stuehus, 2 sidelænger á 180 m² samt en maskinhal/lade på 1200 m² ved siden af. Endvidere ønskes der opført to lystdriftsstalde på henholdsvis 183 m² og 170 m² placeret på marken mellem Stasevang og de øvrige bygninger. En eksisterende bygning opført til maskinhus på 388 m² skal bibeholdes og anvendes til lade. Den landbrugsmæssige produktion på ejendommen vil være ammekvæg.

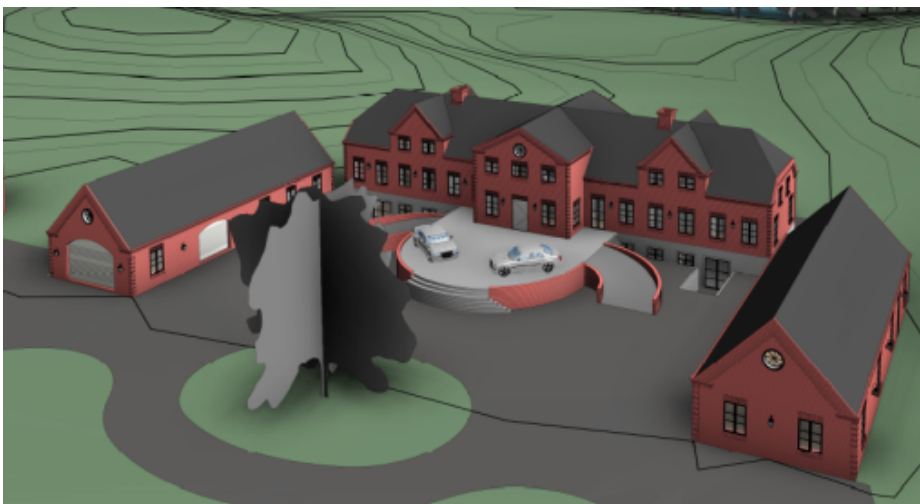
Stuehuset skal anvendes til bolig for familien. Stuehuset ønskes opført i 1½ etage med kælder. Ansøger angiver at etagearealet (stueplan + del af tagetagen med etagedæk) er på 500 m².

Bygningens grundareal (stueplan) er på 355 m², kælderen er på 355 m², og den del af tagetagen, der ønskes udnyttet er på 145 m². Hvis der blev etableret etagedæk i hele tagetagen vil dette areal udgøre ca. 280 m². Det udnytbare etageareal (kælder, stueplan og hele tagetagen) er i alt på ca. 1000 m².

Bebyggelsen ønskes opført i røde teglsten med valmet tag belagt med sorte teglsten.

Stuehuset fremtræder som et længehus med to tagkviste og 1 stor frontkvist på hver side af facaden. Flere af kvistene er placeret i den del af huset, hvor der ikke ønskes etagedæk mellem stueetagen og 1. sal. Ved indgangen etableres et stort hævet plateau med ramper til biler, og mod havesiden en stor hævet terrasse. Stuehusets kiphøjde er på 9,50 m, hvilket er en overskridelse på 1,00 m i forhold til byggeretten i BR18 på 8,50 m.

Den ene sidelænge skal anvendes til garage og værksted. Den anden sidelænge oplyses at skulle rumme mulighed for bokse til kvæget i forbindelse med afhentning til slagteri eller til opstilling af sygebokse hvis dette måtte blive nødvendigt, dyrlægerum, kemikalierum mv. Der er afsat areal på 10 m² pr. dyr. De 2 sidelænger har boliglignende karakter med ”stuehusvinduer”.



Figur: Ansøgers illustration af stuehus med to sidelænger. Dertil ansøges om maskinhal/lade ved siden af samt to stalde på marken. Desuden ønskes yderligere en eksisterende bygning bevaret og anvendt til lade

I forbindelse med ansøgningen om miljøtilladelsen har ansøger oplyst, at den store maskinhal/lade på 1200 m² skal anvendes som maskinhus i samdrift med denne ejendom og ejers 2 øvrige ejendomme med et samlet areal på 70,5 ha.

Ejendommen og området

Ejendommen er en landbrugsejendom med landbrugspligt med et samlet grundareal på ca. 18,8 ha. Ejer har 2 andre landbrugsejendomme beliggende Dageløkkevej 35D i Humlebæk og Attemosevej 5 i Hillerød, således at det samlede landbrugsareal vil blive på ca. 70,5 ha.

Den brændte gård lå på matr. nr. 11a, nord-øst for maskinhuset, som er den eneste bygning på ejendommen, der ikke nedbrændte. Det nye byggeri ønskes opført på matr. nr. 11d. Fredensborg Kommune har i 2017 givet tilladelse til etablering af en ny adgangsvvej. Vejen er endnu ikke etableret.

Ejendommen ligger i det åbne land udenfor lokalplanlagt område. Ejendommen er mod syd og øst omgivet af landbrug, mod nord ligger ”Fredtoften” og mod vest skovområdet Stasevang.

Landskabet på ejendommen er et småbakked dyrkningslandskab. Henover ejendommen løber en højspændingsledning på master.

Lovgrundlag

Et stuehus på mere end 500 m² og garager over 50 m² kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1. Stuehus og garage/værksted kræver endvidere landzonetilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygningerne, idet disse ikke opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Såfremt Plan-, Miljø- og Klimaudvalget er positiv overfor stuehus og garage, skal ansøgningen udsendes i naboorientering/partshøring inden der kan træffes endelig afgørelse om placeringen af byggeriet, stuehusets omfang samt den tilhørende garage/værksted.

Driftsbygninger på ejendommen skal behandles efter de nye regler i husdyrbruglovens § 16 b, hvilket vil sige at miljøtilladelsen skal indeholde en vurdering af de landskabelige værdier ved etablering af driftsbygninger til landbruget. Miljøtilladelsen skal inden endelig godkendelse udsendes i nabohøring.

En del af den nye bebyggelse vil komme til at ligge indenfor 300 m skovbyggelinjen til Stasevang, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

I kommuneplan 2017 ligger hele ejendommen i et potentielt naturområde. Indenfor naturområderne og potentielle naturområder må der ikke gennemføres byudvikling, rekreative eller tekniske anlæg, der forringer områderne.

Redegørelse for praksis vedrørende store stuehuse

I en af Natur- og Miljøklagenævnets principielle afgørelser, NoMo 137, fremgår følgende:

Ifølge planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, kræver byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet ikke landzonetilladelse, jf. dog stk. 2, og 3. Stuehuse på landbrugsejendomme anses som erhvervmæssigt nødvendige for landbrugsejendomme uanset ejendommens størrelse. Ifølge praksis kræver opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom landzonetilladelse, hvis dets bruttoetageareal overstiger 500 m² mere end uvæsentligt. Ved ansøgninger om boliger på mere end 500 m² i det åbne land afhænger vurderingen af en række momenter - navnlig landskabets karakter og områdets planlægningsmæssige temaer - men også byggeriets placering, volumen og eventuelt udformning, ejendommens størrelse og øvrige bygninger på ejendommen, risiko for præcedens samt eventuelt særlige konkrete omstændigheder.

Den konkrete vurdering af størrelsen på nye stuehuse i landzonen hænger snævert sammen med de øvrige kriterier og hensyn, der efter praksis inddrages i vurderingen af disse sager. De planlægningsmæssige og landskabelige hensyn er i praksis tillagt betydelig vægt ved afgørelser af sager om stuehuse. Kommuneplanerne fungerer i den forbindelse som grundlag for administration af planlovens landzonebestemmelser både ved 1. instans afgørelser og ved afgørelse af klagesager i Natur- og Miljøklagenævnet. For så vidt angår kulturhistoriske hensyn er disse tillige tillagt betydelig vægt i praksis. Kulturhistoriske hensyn indebærer bl.a. et hensyn til den byggeskik – herunder størrelsen på sammenlignelige boliger – der er fremherskende i et givent område. Blandt de hensyn og kriterier, der efter Natur- og Miljøklagenævnet praksis navnlig indgår i vurderingen af stuehuses størrelse, er endvidere områdets og landskabets karakter, byggeriets placering på ejendommen og ejendommens størrelse.

Om arealberegningen er Natur- og Miljøklagenævnets praksis at bygningsreglements arealberegningsregler kan være relevante, men ikke kan stå alene, men at sagsbehandlingen af en bygnings størrelse og volumen fortrinsvist skal tilgodese de hensyn som planloven skal varetage, herunder de landskabelige og kulturhistoriske forhold, jf. NoMo 163

Den landskabelige vurdering af driftsbygninger i miljøtilladelsen

Af lovforslaget til husdyrbrugloven fremgår, at der kræves en vurdering af virkningerne på de landskabelige værdier i følgende tilfælde:

- 1) Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.
- 2) Bebyggelse, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendig for ejendommens drift, herunder meget store landbrugsbygninger med industriel karakter eller fællesanlæg, der knytter sig til driften på flere ejendomme.

I dette tilfælde er maskinhuset både et fællesanlæg, som knytter sig til driften af flere ejendomme og alle landbrugsbygningerne opføres uden tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer.

Administrationens vurdering

Administrationen er som udgangspunkt positiv overfor den ansøgte placering af en ny bebyggelse, idet det vurderes at landskabet ikke er sårbart overfor bebyggelse det pågældende sted. Administrationen er også positiv overfor bebyggelsens traditionelle materialevalg samt længehusarkitekturen med den fagedelte facadeopdeling.

Administrationen vurderer, at stuehuset er af usædvanligt stort omfang i forhold til de almindelige stuehuse i Fredensborg Kommune. Det vurderes endvidere, at frontkviste/kviste over de dobbelthøje rum ikke er i overensstemmelse med traditionelt byggeri. Endvidere vurderes det, at adgangsplateauet er fremmed for byggeri på landet i Nordsjælland, hvor der ikke findes herregårde. Samlet set vurderes det at den samlede bygningskompleks ikke er i overensstemmelse med den nordsjællandske byggetradition og kulturhistorie.

Uanset at etagearealet i henhold til beregningsreglerne i BR18 udgør 836 m², virker bygningen meget større, da den har et volumen svarende til 1000 m² og en højde på 9,2 m til kip.

Tilsvarende finder administrationen, at maskinhuset og den ene staldlængde er usædvanlig stor for en landbrugsejendom af denne størrelse.

I forbindelse med at udvalget drøfter sagen bør følgende forhold indgå i vurderingen i forhold til Natur- og Miljøklagenævnets praksis:

1. Byggeriets nye placering
2. Byggeriets visuelle fremtræden
3. Byggeriet størrelse
4. Bygningshøjden.

Såfremt udvalget er positivt indstillet overfor stuehus og garage, skal det ansøgte udsendes i naboorientering inden endelig afgørelse kan træffes, jfr. planloven.

Miljøtilladelsen skal først i nabohøring, når forslag til tilladelse foreligger jfr. husdyrbrugloven.

Sagens behandling siden den 03.10.2018

Udvalget udsatte sagen med henblik på administrationens kommentering på partindlæg fra ejer. Der er udarbejdet notat om dette (se bilag).

I dagsordenpunktet havde administrationen taget udgangspunkt i stuehusets volumen. På baggrund af ejers partsindlæg har administrationen nu foretaget en udregning af etagearealet, jf. BR18, og må konstatere, at stuehuset etageareal er på 836 m², og ikke på 500 m², som oplyst af ansøger i ansøgningen. Den nærmere redegørelse for arealerne kan læses i bilaget.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1
Naturbeskyttelseslovens § 17
Kommuneplan 2017
Husdyrbruglovens § 16b
Bygningsreglement 2018

Andre virkninger (handicap, integration, ligestilling, miljø, sundhed)

Byrådets arbejdsgrundlag

4. Bygninger og byrum skaber liv

FNs verdensmål

11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

Kompetence

Plan,- Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At udvalget drøfter om byggeriets placering, den visuelle fremtræden, byggeriets størrelse og stuehusets højde giver anledning til ændringer i projektet.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 03-10-2018

Sagen udsat.

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

Udvalget forholder sig positivt til et større byggeri på ejendommen, men konstaterer samtidig, at det påtænkte byggeri er temmelig voluminøst. Inden sagen atter forelægges udvalget ønsker man at administrationen tager en dialog med ansøger om mulighederne for en modificering og inden for byggelovgivningens regler.

Bilag

Partsindlæg fra ejerne

Notat vedr. Fredtoftevej 3_011118.pdf

Udleveret ved foretræde - Situationsplan 1-2500.pdf

Udleveret ved foretræde - Afgørelse nr. 137.pdf

Udleveret ved foretræde - Afgørelse nr. 163.pdf

Punkt 169: Beslutning om scenarier for oprensning på den nedlagte Karlebo Flugtskydebane

18/10859

Beslutningstema

Beslutning om niveau for oprensning af affald og jordforurening efter skydebaneaktivitet på den nedlagte Karlebo Flugtskydebane. Der orienteres endvidere om status vedrørende de udførte forureningsundersøgelser samt arkæologisk overvågning af gravearbejdet.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Den 30. maj 2017 besluttede Plan-, Miljø- og Klimaudvalget, at der skal gennemføres et projekt for oprensning efter skydebaneaktiviteterne på det kommunalt ejede areal ved den nedlagte Karlebo Flugtskydebane på matr. 3aø og 3ae, Niverød By, Karlebo.

Det blev dengang besluttet, at projektet skulle omfatte både fjernelse af affald (lerduer og plasthaglskåle) og afgravning af forurenede jord med henblik på, at arealet efterfølgende kan udgå af kortlægningen som forurenede areal. Der blev ved budgetforlig 2018-2021 bevilget kr. 4.370.000 til projektet til gennemførelse i 2018 og 2019.

På møde i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 14. august 2018 blev der orienteret om, at der var udført undersøgelser med henblik på afgrænsning af forureningen på arealet, men at forureningen endnu ikke var endeligt afgrænset.

På mødet blev det desuden oplyst, at der er risiko for at træffe fortidsminder i Langstrup Mose, og at Museum Nordsjælland anbefaler, at der udføres en forundersøgelse, for at afklare om der er fortidsminder på de arealer, hvor der skal graves. Som alternativ til en forundersøgelse blev det nævnt, at Museum Nordsjælland kan følge gravearbejderne ved selve oprensningsprojektet. Det blev oplyst, at beslutning omkring udførelse af forundersøgelse kunne medføre en væsentlig påvirkning af projektet, såvel tidsmæssigt, som økonomisk, og at administrationen derfor på et kommende møde ville fremlægge en sag med prisoverslag for de to alternativer til politisk beslutning.

Med henblik på at tilvejebringe et realistisk budget for gravearbejde og jordhåndtering, blev der den 12. oktober 2018 afholdt en testdag i mosen. På testdagen, som omfattede 2 forskelligartede områder i mosen, blev metode for slåning af tagrør og anden høj vegetation afprøvet og vurderet i forhold til udfordringer med at beskadige lerdUER og eller trykke dem længere ned i jorden. Derudover blev afgravning af lerdUER/lerduefragmenter samt afgravning af jord i tynde lag på 0,1 m testet og vurderet. Formålet med testdagen var således at afprøve skånsomme og effektive oprydningmetoder til fjernelse af lerdUER, haglskåle og forurenede jord.

Udover graveentreprenør, administration og kommunens rådgiver deltog mulige jordmodtagere og Museum Nordsjælland på testdagen.

Det skal bemærkes, at testdagen blev afholdt efter en lang periode med meget tørt vejr, og at forholdene på testdagen derfor har været optimale. Der plejer at være meget vådt i mosen, og det er derfor sandsynligt, at forholdene vil være anderledes når gravearbejderne skal udføres i foråret 2019.

Arkæologiske undersøgelser

På baggrund af de udførte prøvegravninger, vurderede Museum Nordsjælland, at der ikke er arkæologiske interesser ved gravning til maksimalt 30 cm.

På flere områder skal der kun fjernes affald eller afgraves jord til mindre en 30 cm. Efter testdagen har Museum Nordsjælland derfor anbefalet, at forundersøgelsen udføres i form af en overvågning af entreprenørens gravearbejder i udvalgte områder.

Museum Nordsjælland har udarbejdet et budget for denne overvågning, som udgør 68.227,63 kr. Budgettet er godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen den 17. oktober 2018.

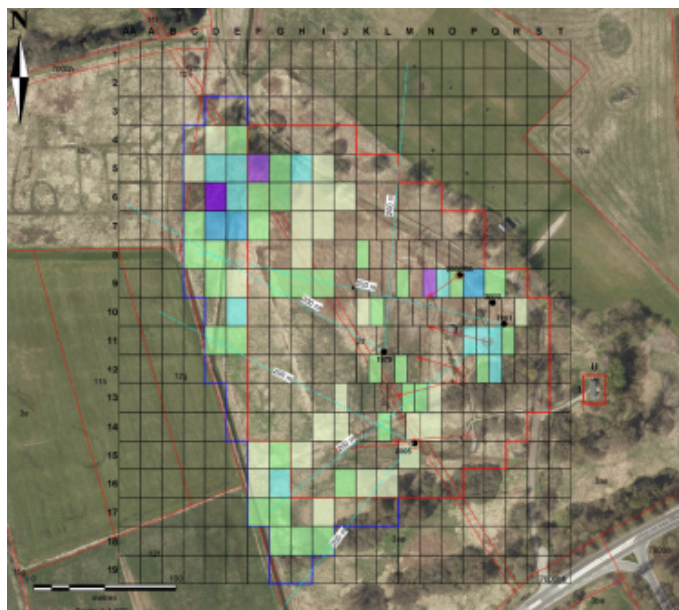
Administrationen og kommunens rådgiver Niras er enige med Museum Nordsjælland i, at overvågning af gravearbejdet er den bedste fremgangsmåde.

Hvis der konstateres væsentlige fortidsminder, der ikke kan udgraves og registreres indenfor rammerne af forundersøgelsen, skal der udarbejdes et budget for en egentlig undersøgelse. Hvis bygherre (kommunen) ikke ønsker at udføre denne undersøgelse, kan det aftales med museet, at der ikke udføres gravearbejder på disse områder, som da bevares urørte for eftertiden.

På denne baggrund vurderer administrationen ikke, at der er behov for beslutning i forhold til metode for de arkæologiske forundersøgelser.

Supplerende undersøgelser og status vedr. afgrænsning af forureningen

Efter Plan-, Miljø- og Klimaudvalgets møde den 14. august 2018 har Niras udført flere supplerende undersøgelser til afgrænsning af forureningen. Resultatet af undersøgelserne er illustreret på kortet nedenfor. På kortet fremgår det i hvilke felter, der er påvist forurening, der giver anledning til kortlægning, og det er med forskellige farvesignaturer angivet til hvilken dybde, der skal afgraves forurenede jord, for at udgå af kortlægningen.



Med de samlede undersøgelser vurderes forureningen at være afgrænset både horisontalt og vertikalt mod nord, syd og øst. Mod vest er der udtaget og analyseret jordprøver helt op til skel mod 3 nabomatrikler, hvoraf matr. 12f er kommunens. I flere af disse prøver er jorden forurenede på et niveau, som vil give anledning til V2-kortlægning (konstateret forurening) hos regionen. Det vurderes derfor, at der sandsynligvis findes forurening i samme niveau på nabomatriklerne, og dermed at de udførte undersøgelser vil medføre, at Region Hovedstaden vil V1-kortlægge (mistanke om forurening) dele af disse grunde.

Revurdering af scenarier for oprensning

Projektet er planlagt ud fra en screeningsundersøgelse udført af Rambøll i 2017. Med udgangspunkt i denne undersøgelse, var det forventet, at forureningen var afgrænset indenfor den tidligere skydebanes areal. Med de af Niras udførte undersøgelser er der imidlertid tilvejebragt oplysninger om forureningens udbredelse, der gør, at vi forventer at dele af nabomatriklerne mod vest, herunder kommunens grund, matr. 12f er forurenede på et niveau, der vil give anledning til V1-kortlægning.

På grund af de nye oplysninger om forureningens omfang mener administrationen, at niveauet for oprensning skal vurderes på ny, og der er derfor opstillet to scenarier med henblik på politisk beslutning. Begge scenarier omfatter udgravning til tre mindre søer, som planlagt. Niras har på baggrund af påviste koncentrationer samt oplysninger fra testdagen beregnet økonomiske overslag for de to scenarier:

1) Fjernelse af synligt affald og forurenede jord, så den tidligere skydebanes arealer, matr. 3aø og 3aø kan udgå af kortlægningen hos Regionen.

Ved dette scenarie vil både synligt affald og forurenede jord blive fjernet. Jordarbejderne vil udgøre bortskaffelse af i størrelsesordenen 5.400 m³ forurenede jord.

Pris kr. 5,5 – 7,0 mio.

Ved valg af scenarie 1 fjernes forurening på den tidligere skydebanes areal og disse arealer udgår af kortlægningen. Men med de udførte undersøgelser forventes det, at der vil ske V1-kortlægning (mulig forurening) af nye arealer, herunder dele af kommunens grund, matr. 12f. Der er ikke udført undersøgelser på nabomatriklerne, da det ligger udenfor denne sag. Der er derfor ikke kendskab til en eventuel forurenings udbredelse og dermed omkostninger til at fjerne forureningen.

2) Fjerne synligt affald.

I dette scenarie fjernes alt synligt affald i form af lerduer og plasthaglskåle på hele området. Der afgraves jord til der ikke findes synligt affald indlejret i jorden. Det forventes at der maksimalt skal afgraves 15 cm jord. Jordarbejderne vil udgøre bortskaffelse af i størrelsesordenen 2.000 m³ forurenede jord.

Pris kr. 2,8 – 3,5 mio.

Ved valg af scenarie 2 foretages en oprydning så arealet fremstår uden synlige tegn på fysisk forurening, mens der efterlades forurenede jord. Arealets kortlægningsmæssige status vil ændres fra at hele arealet nu er V1-kortlagt (mulig forurenede) til at de arealer, hvor der ved de udførte undersøgelser er påvist forurenede jord vil blive V2-kortlagt (konstateret forurenede).

Hvis det vurderes, at den påviste forurening udgør en sundhedsmæssig risiko ved den eksisterende anvendelse af arealet, kan kommunen iht. Jordforureningsloven meddele påbud til ejer om at udføre mindre omkostningskrævende tiltag, som eksempelvis indhegning. Da adgangen til forureningen i mosen er begrænset af den kraftige vegetation, vurderer administrationen umiddelbart, at det ikke vil være nødvendigt at udføre foranstaltninger ift. forureningen. Dette vil dog skulle undersøges nærmere, hvis dette scenarie vælges.

Tidsplanen for projektet er bl.a. afhængig af fuglenes yngleperioder. For at kunne gennemføre gravearbejderne i foråret 2019 har administrationen lagt en stram tidsplan, som gør, at det er nødvendigt, at udvalget på dette møde beslutter, hvilket scenarie administrationen skal arbejde videre med. Træffes der ikke en beslutning vil projektet tidligst kunne udføres i efteråret 2019

Administrationens anbefaling

Administrationen anbefaler at scenarie 2 vælges.

Hvis scenarie 1 vælges vil det betyde, at der skal bevilges et beløb i størrelsesordenen kr. 1,5-3 mio.

Retsgrundlag

Jordforureningsloven.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Delmål 12.4 - Håndtere affald på en miljømæssig fornuftig måde og nedbringe udslip til jorden for at minimere skader på menneskers helbred og miljøet.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At udvalget bemyndiger administrationen til at arbejde videre med scenarie 2.

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

Udvalget ønsker, at der skal ske oprensning efter scenarie 1 og anmoder Økonomiudvalget om at forholde sig til bevilling hertil.

Punkt 170: Tilladelse efter Husdyrloven til Digelsvej 5

17/10588

Beslutningstema

Der skal tages stilling til, om der kan gives tilladelse til lovliggørelse og udvidelse af dyreholdet på ejendommen Digelsvej 5 samt dispensation fra afstandskrav til skel for ny stald- og ladebygning.

Sagsfremstilling og økonomi

Ejerne af Digelsvej 5 har søgt om en såkaldt §10 tilladelse efter husdyrloven til lovliggørelse og udvidelse af dyreholdet på ejendommen samt om dispensation fra afstandskrav til skel for ny stald- og ladebygning.

Baggrund

De nuværende ejere overtog for år tilbage ejendommen og indsatte kødkvæg, fjerkræ og får. De tidligere ejere havde oprindeligt haft malkekvæg, men havde i de senere år før salget nedbragt dyreholdet til et mindre fjerkræhold og nogle få heste og fedekalve. Efter overtagelse af ejendommen indsatte de nuværende ejere flere dyr uden anmeldelse eller tilladelse fra kommunen.

Når lovgivning ændrer sig, kan man fortsætte med eksisterende lovlig anvendelse. Men i dette tilfælde havde dyreholdet været meget lille i en årrække, hvorfor den nye ejer skulle have anmeldt det nye dyrehold til kommunen, som så skulle behandle sagen efter gældende regler. Dette har administrationen indskærpet overfor ejerne, som derfor har søgt om lovliggørelse og udvidelse af dyreholdet.

Den eksisterende stald og mødding ligger meget tæt på naboer – mindre end 20 m. Da afstandskravet til nabobeboelse skal være over 50 m, hvis der skal kunne meddeles dispensation, kan den eksisterende stald og mødding ikke anvendes i forbindelse med udvidelse af dyreholdet. Dette har administrationen meddelt ejerne, og efter flere års dialog har ejerne sendt ansøgning om miljøtilladelse til udvidelse af dyreholdet og etablering af en ny stald.

Ansøgning om lovliggørende miljøtilladelse

Der er tale om et dyrehold med fedekvæg med opdræt, som er på græs på andre ejendomme i sommerhalvåret, nogle får og heste, samt et fjerkræhold bestående af høns, ænder og gæs. Ænder og gæs opfedes i sommerhalvåret og slagtes i slutningen af året.

Ansøger ønsker at sætte 7 heste i den eksisterende stald, ækvivalent med den tidligere ejers dyrehold i stalden. Fjerkræet går i eksisterende stalde og læskure.

Derudover ønskes der etableret en stald med en placering, så afstanden til nabobeboelse på 50 m kan overholdes.

Ved lovliggørelse skal husdyrbruget have tilladelse efter § 10 i den husdyrgodkendelseslov, der var gældende på ansøgningstidspunktet. Tilladelsen skal, udover miljømæssige forhold påse, at de landskabelige værdier tages i betragtning. Tilladelsen vil kunne påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Der er søgt om en bygning på 50 x 22 m, som skal rumme et afsnit med stald til kvæg og får samt et afsnit med lade.

Der søges samtidig om dispensation fra afstand til naboskel, idet stalden ønskes placeret 4 m fra henholdsvis naboskel mod nord og mod vest. Afstandskravet er 30 m, med mulighed for dispensation.



Ønsket placering af stald/ladeEjendommen

Planmæssige rammer

Kommuneplan 2013 var gældende på ansøgningstidspunktet. Ifølge denne ligger ejendommen i et område, der er udpeget til særligt værdifuldt landbrugsområde. Inden for disse skal landbrugsinteresserne generelt prioriteres højt. Kun samfundsmæssigt vigtige hensyn kan tilsidesætte arealernes fortsatte anvendelse til jordbrug. Ifølge Kommuneplanens retningslinjer kan driftsbygninger kun tillades opført uden tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger, hvis der foreligger en særlig begrundelse for at fravige dette udgangspunkt.

Ejendommen ligger ikke i områder, der er udpeget til beskyttelse af naturværdier, kerneområder eller spredningskorridorer, og ligger også udenfor landskabsstrøg.

Nabohøring

I Udkast til Miljøtilladelse for husdyrbruget Digelsvej 5 af august 2018, som har været i nabohøring inden udvalgets behandling af sagen, har administrationen foreslået dispensation til den ønskede placering af stalden. Udkastet er vedlagt dagsordenen.

Naboerne mod nord, ejerne af Humlebækvej 35, har fremsendt et svar på nabohøringen. I høringssvaret, som er vedlagt dagsordenen, tages der kraftigt afstand fra udvidelsen af dyreholdet og byggeriet, som man mener vil skæmme landskabet pga. placeringen, og man ønsker ikke under nogen omstændigheder opførelse af bygningen 4 m fra skel, ligesom man anfører, at stalden med dybstrøelse vil give lugt-, støj- og fluegener, samt at der ikke er areal til spredning af gødningen på ejendommen. Man foreslår, at byggeriet kan flyttes til østsiden af Digelsvej, hvor der ikke vil være problemer med afstandskrav til nabobeboelserne. Endvidere nævnes det at ejendommens jordtilliggende ikke er en størrelse, der egner sig til stordrift.

Ansøger har haft naboens bemærkninger til kommentering og ansøgers konsulent anfører i begrundelse for placeringen af stalden bl.a. at stalden hovedsageligt bruges i vinterhalvåret og indrettet med dybstrøelse, da det er bedst til kvæg. Det anføres endvidere, at placeringen er optimal ift. daglig drift og ejendommens arrondering. Placeringen så tæt på skel hindrer, at området mellem skel og stald bliver anvendt til skæmmende oplag. Det vurderes, at tager bedst mulig hensyn til eksisterende beplantning og landskab. Endvidere påpeges det, at nabomatriklen mod nord anvendes til jordbrugsdrift og den tilhørende bolig ligger mere end 300 m derfra.

Administrationens bemærkninger

Da den nye stald er erhvervsmæssigt nødvendig for den fremtidige landbrugsmæssige drift, og bygningen med den ønskede placering kommer længere væk fra naboer og dermed giver færre gener, samt at den eksisterende beplantning i nogen grad afskærmer mod det synsmæssige indtryk, har administrationen vurderet, at der foreligger en særlig begrundelse for at tillade den ønskede placering i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Administrationen har i den forbindelse lagt vægt på, at bebyggelsen samles på den ene side af Digelsvej og at stalden etableres ca. 40 m fra de eksisterende bygninger på ejendommen. Det er normal praksis, at dispensere fra afstandskravet til skel mod marker, som i dette tilfælde.

Hvad angår lugt- og fluegener for de nærmeste naboer vurderes de at blive væsentligt nedsat ved det nye byggeri, idet den eksisterende stald og mødding ligger henholdsvis 20 m og 25 m fra de nærmeste nabobeboelser. Beboelsesbygningen på den naboejendom, hvis ejere har påpeget de mulige gener, ligger over 300 m fra den ønskede placering af stalden, hvorfor

generne vurderes som minimale. Dybstrøelse, hvor dyrene går i et tykt lag halm, hvori gødning og urin afsættes, er i øvrigt en almindelig brugt og tilladt driftsform.

Med hensyn til udspretningsareal for gødningen oplyser ejer, at gødningen skal udbringes på forpagtede arealer. § 10 tilladelsen skal i øvrigt ikke forholde til udspretningsarealer.

Som følge af ovenstående skal administrationen anbefale, at der meddeles dispensation fra afstand til skel samt at den lovliggørende miljøgodkendelse meddeles.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug, nr. 442 af 13-5 2016, §10

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag

8. Bæredygtighed og miljø – vejen frem

FNs verdensmål

11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

Kompetence

Plan,- Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

En evt. tilladelse skal offentligøres på kommunens hjemmeside.

Indstilling

1. At der meddeles dispensation fra nedsættelse af afstandskravet til naboskel til 4 m i forbindelse med byggeriet af stald-/ladebygning.
2. At der meddeles lovliggørende miljøtilladelse til det ansøgte.

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

Godkender administrationens indstilling.

Bilag

_§ 10 tilladelse Digelsvej 5 udkast udsendt i nabohøring.pdf

Høringssvar nabohøring Digelsvej 5.pdf

Punkt 171: Placering af løsdriftsstalde på ejendommen Lågegyde 145

18/16612

Beslutningstema

Der skal tages stilling til placering af en løsdriftsstald samt til dispensation fra afstandskrav til vej til en anden løsdriftsstald i forbindelse med ansøgning om §16b tilladelse af stutieriet på ejendommen.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Agrovi har på vegne af ejeren af ejendommen Lågegyde 145, 2980 Kokkedal søgt om §16b tilladelse til stutieriet på ejendommen.

Ejendommen har en §10 miljøtilladelse fra 2015 samt et tillæg fra 2017. Der er nu indsendt ny ansøgning, da der ønskes dels 2 yderligere løsdriftsstalde og dels en ændret placering af en nuværende.

Inden udarbejdelse af §16b tilladelsen ønskes udvalgets stillingtagen til placeringen af to løsdriftsstalde.

Løsdrift 3

Løsdrift 5



Blå skravering: Fredning

Rød skravering: Byzone

Ansøgning

Den ene af de to løsdriftsstalde, Løsdrift 3, er på 60 m² og ønskes placeret lige nord for Ullerødvej indenfor beplantningen i skellet mod vejen og indenfor afstandskravet på 30 m til skel. Ansøgers konsulent anfører om ønsket om dispensation fra afstandskravet, at beplantningen sikrer at bygningen ikke vil være markant synlig for naboerne syd og vest for ejendommen, at den ligger optimalt for driften, samt at den vil ligge synligere i landskabet, såfremt den flyttes mod nord for at kunne overholde afstandskravet.

Den anden løsdriftsstald, Løsdrift 5 på 100 m², ønskes placeret på den fold syd for Ullerødvej, der i dag er friholdt for bebyggelse. Ansøger anfører som begrundelse for at etablere stalden uden forbindelse til ejendommen øvrige

bygningssmasse, at man på grund af hestelovens krav til bokstørrelse har fået behov for flere løsdriftsstalde. Det forhold, at dele af ejendommen ligger indenfor fredningen betyder, at der ikke kan etableres det fornødne antal løsdriftsstalde i tilknytning til foldene nord for vejen. Folden syd for Ullerødvej benyttes til ungheste, som ikke skal rides hver dag og derfor ikke skal trækkes frem og tilbage over Ullerødvej hver dag.

Kommuneplan 2017

Ejendommen ligger i rammeområde LJ3, Lyngbæksgaards dyrkningslandskab. Af rammerne fremgår bl.a. at:

- a) I området må der ikke opføres bebyggelse, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.
- b) Bebyggelse som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Opførelsen på den ønskede placering strider med ”b” i rammerne.

Området er endvidere udpeget som værdifuldt landskab, jf. retningslinje 5.4 i Kommuneplan 2017: Landskabets karakter skal beskyttes og friholdes for spredt bebyggelse. Der må kun opføres byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbruget. Byggeri skal i de tilfælde udformes og indpasses under hensyn til landskabets karakter.

Området er kortlagt efter landskabskaraktermetoden, og ligger i landskabsområde 3, LKO3, Lyngbæksgårds dyrkningslandskab, hvoraf fremgår: De karaktergivende landskabselementer udgøres af bakkede landbrugsflader og folde. Landsskabsrummene fremstår enten åbne og vidtstrakte eller afgrænses af trærækker. Landskabselementerne udgør et åbent, storskala landskab med en tydelig struktur.

Administrationens bemærkninger

Stalden nord for Ullerødvej, Løsdrift 3:

Administrationen har ingen bemærkninger til ønsket om at dispensere fra afstand til vej. Løsdriftsstalden ligger på samme side af vejen som de øvrige bygninger på ejendommen, men vil ligge noget adskilt fra disse. Imidlertid vil bevoksningen ud mod vejen i stor udstrækning sløre bygningen, hvorfor det anbefales, at det stilles som vilkår, at det eksisterende beplantningsbælte bibeholdes.

Stalden på folden syd for Ullerødvej, Løsdrift 5:

Folden ligger mellem boligbebyggelsen Hjortevænget og Lågegyde mod øst og vest. Folden har form og karakter af en grøn kile, der ligger mellem de bymæssige bebyggelser og adskiller bebyggelserne. Folden ligger i et bakket landskab med væsentlige højdeforskelle (7,5 – 12,5 meter over havet). Mod syd og vest afgrænses folden (delvist) af kratbeplantning. I kanten er krattet mod syd er der opstillet en overdækket foderplads.

Administrationen vurderer, at landskabet er sårbart overfor byggeri og anlæg, som er meget synligt i landskabet. Det ansøgte byggeri ligger ikke i tilknytning til det nuværende byggeri. Byggeriet vil derfor virke meget eksponeret i landskabet og strid mod den åbne landskabskarakter. Placeringen er heller ikke i overensstemmelse med den nuværende bebyggelsesstruktur på ejendommen, bestående af en mere samlet bebyggelse nord for Ullerødvej. Administrationen skal på den baggrund anbefale, at der meddeles afslag til den ansøgte placering med opfordring til at finde en alternativ placering i sammenhæng med den øvrige bygningssmasse.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Husdyrbrugloven, Lovbekendtgørelse nr. 1020 af 6/7 2018

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

FNs verdensmål

11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

Byrådets arbejdsgrundlag

8. Bæredygtighed og miljø – vejen frem

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

Nabohøring og annoncering i forbindelse med endelig tilladelse.

Indstilling

1. At der meddeles dispensation fra afstandskravet på 30 m til vej til løsdriftstald 3 på vilkår at eksisterende beplantning bibeholdes,
2. At der meddeles afslag til den ønskede placering af løsdriftstald nr. 5 med opfordring til, at stalden placeres i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse nord for Ullerødvej.

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

Et flertal godkender administrationens indstilling punkt 1.

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

Imod stemmer 2: F og Ergin Özer (A)

Undlader at stemme 1: Bo Hilsted (A)

Administrationens punkt 2 sat til afstemning.

For stemmer 4: B, F og Bo Hilsted og Ergin Özer (A).

Imod stemmer 3: V og C idet de finder at det bør være muligt, idet de finder, at der ved dialog mellem ansøger og ejer, bør kunne udformes således at en løsdriftstald ikke vil skæmme omgivelserne.

Undlader at stemme 1: Carsten Nielsen (A)

Administrationens indstilling punkt 2 hermed godkendt.

Punkt 172: Resultatet af naturrådets arbejde

17/13380

Beslutningstema

Naturrådet for Nordsjælland har afsluttet sit arbejde med en rapport med anbefalinger til udpegning af Grønt Danmarkskort. Naturrådets resultater forelægges til orientering.

Sagsfremstilling og økonomi

Grønt Danmarkskort - baggrund

Som en del af den nye planlov skal kommunen i kommuneplanen udpege arealer, der skal indgå i et landsdækkende Grønt Danmarkskort. Grønt Danmarkskort skal erstatte og supplere kommunernes hidtidige planlægning for naturbeskyttelsesinteresserne.

Udpegning af Grønt Danmarkskort skal ses som et led i en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder - også hen over kommunegrænser. Grønt Danmarkskort skal ligeledes tjene som et strategisk planlægnings- og prioriteringsværktøj for naturindsatsen. Staten stiller digitale kortdata til rådighed, for at opnå ensartet og høj kvalitet i udpegningen.

For at rådgive kommunerne i deres udpegninger til Grønt Danmarkskort blev der ved en bekendtgørelse oprettet lokale naturråd i hele Danmark. De lokale naturråd er ikke tillagt myndighedsbeføjelser og har ikke vetoret over de kommunale beslutninger. Det er kommunerne, der har det endelige ansvar for, at der foretages en udpegning af områder, som skal indgå i Grønt Danmarkskort. De lokale naturråd har til opgave at bistå kommunerne med udpegningerne.

Naturrådets sammensætning og medlemmer

Det lokale naturråd for Nordsjælland har arbejdet med naturområderne inden for og på tværs af kommunegrænserne i Gribskov, Fredensborg, Helsingør, Hillerød, Frederikssund og Halsnæs kommuner. Byrådet gav i december 2017 administrationen kompetence til at indstille medlemmer til rådet [klik her](#).

Naturrådet består af 15 medlemmer, repræsenteret af 13 organisationer fordelt på bruger, benytter og beskytter. Naturrådet har holdt syv møder. Dagsordenspunkter, referater, slides fra møder mv. fremgår af Halsnæs Kommunes hjemmeside [klik her](#)

Halsnæs Kommune har varetaget sekretariatsbetjeningen af det lokale naturråd, mens de øvrige kommuner og Naturstyrelsen har været observatører.

Naturrådet har afsluttet sit arbejde med en rapport og tilhørende bilag (se bilag 1).

Naturrådets anbefalinger

Naturrådsrapporten er resultatet af naturrådets arbejde i perioden februar - juli 2018. Naturrådet er kommet med en række overordnede anbefalinger dels til hvilke kriterier der kan indgå, når der skal udpeges områder, og dels til lodsejerinddragelse i kommuneplanprocessen. Derudover har enkelte foreninger udpeget i alt 47 konkrete arealer som kan indgå i Grønt Danmarkskort, samt et areal der ønskes udtaget i Frederikssund Kommune.

Naturrådet har anbefalet at råstofgrave kan indgå, at offentlige naturarealer kan indgå, at invasive arter bekæmpes, at stisystemer udbygges og sikres mod nedlæggelse.

Derudover er naturrådet enige om at frivillighed og dialog har stor betydning for realiseringen af naturprojekter.

Naturrådet er dog ikke enige om, hvornår og hvordan borgere skal inddrages i en proces. Nordsjællands Landboforening, Landbrug & Fødevarer og Dansk Skovforening ønsker, at alle lodsejere skal høres og inddrages inden deres jord udpeges til Grønt Danmarkskort. De er bekymrede for, at nye udpegninger vil føre til, at der kommer nye bindinger på deres ejendomme. De har derfor taget forbehold for de supplerende udpegninger således, at de ikke står som afsender af disse.

Det videre arbejde

Naturrådets forslag, bemærkninger og udtalelser, herunder mindretalsudtalelser, skal inddrages, når kommunerne arbejder videre med at udpege områder, som skal indgå i Grønt Danmarkskort. De lokale naturråd har til opgave at bistå kommunerne med udpegningerne, men er ikke tillagt myndighedsbeføjelser og har ikke vetoret over de kommunale beslutninger. Det er kommunerne, der har det endelige ansvar for, at der foretages en udpegning af områder, som skal indgå i Grønt Danmarkskort.

I Fredensborg Kommune er der allerede i kommuneplan 2017 udpeget et Grønt Danmarkskort, før Naturrådet blev nedsat. Naturrådets anbefalinger vil derfor anvendes som inspiration i kommuneplan revisionen i 2021.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven
Bekendtgørelse om etablering af lokale naturråd
Vejledning om etablering af lokale naturråd
Vejledning om Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresser

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

FNs verdensmål

6. Rent vand og sanitet
13. Klimaindsats
15. Livet på land

Byrådets arbejdsgrundlag

5. Et aktivt fritids- og kulturliv er også velfærd
8. Bæredygtighed og miljø – vejen frem

Kompetence

Byrådet.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

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

Anbefaler administrationens indstilling.

Bilag

Endelig naturrådsrapport

Endelig naturrådsrapport

Punkt 173: Skiltning og navngivning af stier

17/9965

Beslutningstema

Orientering om status for skiltning og navngivning af cykelstier samt beslutning om udmøntning af midler til skiltning i byerne.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget har bedt om en sag med status for skiltning og navngivning af kommunens cykel- og gangstier. Plan-, Miljø- og Klimaudvalget har kompetencen i forhold til navngivning.

Sagen forelægges desuden Udvalget for Infrastruktur og Trafik som har kompetencen i forhold til veje og stier samt opsætning og finansiering af skilte på disse.

Den 30. maj 2017 vedtog Plan-, Miljø og Klimaudvalget principper for skiltning af kommunale stier. Herunder at der i 2017 blev anvendt 400 t.kr. til skiltning af stier i Nivå. Udvalget besluttede at skilte i de øvrige bysamfund opstilles i denne rækkefølge; Kokkedal, Humlebæk og Fredensborg.

I forslag til Mobilitets og Infrastruktur handlingsplan, som blev forelagt Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 15. august 2017 foreslog administrationen at der i årene 2018 – 2021 blev disponeret 0,3 mio. årligt til vejvisningsskilte i de øvrige bysamfund. Udvalget valgte at prioritere analyse af A6 højere i 2018. I den vedtagne handlingsplan er der således afsat 0,3 mio. kr. årligt i perioden 2019 – 2021 til skiltning af cykelstier og cykelruter.

I budgetforliget 2019 – 2022 er der i årene 2020 og 2021 afsat yderligere 0,4 mio. kr. årligt til navngivning og bedre skiltning af stierne i byerne. Disse midler supplerer de allerede disponerede midler.

Status i Nivå

Der er i overensstemmelse med beslutningen i PMKU opsat skilte med vejvisning og kilometerangivelser på det samlede stinet i Nivå i løbet af 2017. Desuden er der gennemført en konkurrence via facebook om navngivning af stien mellem Islandshøj og Lergravene, som har fået navnet Lergravsstien.

Administrationen er i gang med en proces for navngivning af Lergravssøerne og der forelægges en sag for Plan-, Miljø og Klimaudvalget om dette. I denne sag forventes også at indgå formel navngivning af de største stier i området.

Skilte i de øvrige byområder

Administrationen vil i overensstemmelse med tidligere beslutning besluttet af Plan-, Miljø og Klimaudvalget, begynde projektering og opsætning af skilte på stisystemet i Kokkedal i 2019. Opsætningen sker i overensstemmelse med de vedtagne principper.

Det er administrationens vurdering, at det er muligt med de disponerede midler (0,3 mio. kr. i 2019 og 0,7 mio. i hhv. 2020 og 2021) at gennemføre skiltning af det samlede net af trafikstier i overensstemmelse med de vedtagne principper. Samt gennemføre navngivnings proces og opsætning af stinavneskilte på stierne. Desuden vurderes det muligt at det inden for de disponerede midler er muligt at opsætte skilte på en del af det rekreative stinet i 2020 - 2021.

I 2019 forelægges en sag om navngivning af stier for PMKU. Den konkrete opsætning af skilte med vejvisning og navne samt finansiering, drøftes i Udvalget for Infrastruktur og Trafik.

Skiltning på rekreative stier fastlægges i forbindelse med arbejdet med stiplan for de rekreative stier. Der fremlægges særskilt sag om dette.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Skiltningen understøtter Byrådets arbejdsgrundlag om at det skal være nemt og sikkert at komme frem.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget for så vidt angår konkret navngivning.

Infrastruktur og Teknikudvalget for så vidt angår opsætning og finansiering af navneskilte og vejvisning.

Indstilling

1. At orienteringen vedrørende status for arbejdet med skiltning tages til efterretning.
2. At midler til stier afsat i budgetforliget 2019 – 2022 anvendes til skiltning af stier og navngivning i overensstemmelse med principperne vedtaget af Plan-, Miljø og Klimaudvalget den 30. maj 2017.

Beslutning i Infrastruktur- og Teknikudvalget den 10-10-2018

Orienteringen tages til efterretning. Det anbefales overfor Plan-, Miljø- og Klimaudvalget, at navne på afdøde lokale hæderspersoner medtages som mulighed i forbindelse med fremadrettet navngivning.

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

Orientering tages til efterretning. Udvalget pointerer, at der med stier både tænkes på både gang- og cykelstier i hele kommunen.

Punkt 174: Orientering per 6. november 2018

17/8120

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

Intet at bemærke.

Punkt 175: Sager på vej per 6. november 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. Det er ikke en komplet liste over alle kommende sager.

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

December

- Planmæssige rammer for udbud og lokalplan af Hasselhøj Nivå (grundsalg)
- Forslag til lokalplan for Høje Lønholt 2
- Ny landzonetilladelse til Autohuset Fredensborg (BAS biler) Kongevejen 86
- Screening for mulige placeringer af ny skydebane

Januar

- Planmæssige rammer for udbud og lokalplan af Ullerødvej/Holmegårdsvej (grundsalg)
- Igangsætning af Planstrategi 2019
- Prøvelyst Teglværk
- Placering af mobilmaster

Senere

- Forslag til lokalplan Teglgårdsvej 432B

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

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

Orienteringen tages til efterretning.