

REFERAT Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) d. 27-11-2024

Mødedato Onsdag d. 27. november 2024 kl. 17:00

Mødested Lilletrommen

Mødedeltagere Lars Simonsen (B), Tinne Borch Jacobsen (V), Ergin Øzer (A), Carsten Nielsen (A), Thomas von Jessen (C), Bent Fischer-Nielsen (F), Carsten Bo Nielsen (L)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Træffetid.....	4
Beslutning om vedtagelse af forslag til Lokalplan K113 for Fasanvænget samt tillæg nr. 13 til Kom	5
Beslutning om udarbejdelse af lokalplan for Kokkedal Bymidte Nord ved Rådhuset.....	8
Beslutning om udarbejdelse af ny lokalplan for Cirkelhusgrunden - Kokkedal Bymidte Syd.....	12
Beslutning om udarbejdelse af lokalplan for et nyt boligområde på Stejlepladsvej i Nivå.....	17
Orientering om plan for solcelleprojekter i Fredensborg VE.....	20
Beslutning om principiel stillingtagen til udstykning, Amalievej 7, Humlebæk.....	23
Orientering om trafikale kapacitet på Nivåvej.....	26
Orientering om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig remisebygning ved Fredensborg Station	28
Orientering om servicemål i byggesagsbehandling.....	33
Orientering per 27. november 2024.....	35
Sager på vej per 27. november 2024.....	36
Digitalt underskriftsblad den 27. november 2024.....	37

Punkt 121: Godkendelse af dagsorden

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Dagsorden godkendt.

Punkt 122: Træffetid

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Kl. 17.00 havde Kim Lang Sørensen, NPV foretræde for Plan-, Trafik- og Klimaudvalget i sag nr. 125. ”Beslutning om udarbejdelse af ny lokalplan for Cirkelhusgrunden - Kokkedal Bymidte Syd”.

Kl. 17.10 havde Mette Rogne og John Knudsen, Amalievej 9 samt Tine Rogne og Per Henriksen, Hans Rostgårdsvej 9 foretræde for Plan-, Trafik- og Klimaudvalget i sag nr. 128. ”Beslutning om principiel stillingtagen til udstykning, Amalievej 7, Humlebæk”.

Punkt 123: Beslutning om vedtagelse af forslag til Lokalplan K113 for Fasanvænget samt tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2021

24/9184

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om vedtagelse af forslag til Lokalplan K113 for Fasanvænget i Kokkedal samt tillæg nr. 13 til kommuneplan 2021 til offentlig fremlæggelse.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Plan, Trafik og Klimaudvalget besluttede på mødet den 6. maj 2024 at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan K113 for bebyggelsen Fasanvænget i Kokkedal.

I tæt-lav boligbebyggelsen med et plans vinkelhuse er der over tid opsat en række faste hegn for at skærme det private udeareal, der er knyttet til boligerne. Det er forskelligt, hvordan det er gjort i bebyggelsen i forhold til materialer og beplantning, og mange af husene har fortsat levende hegn som afskærmning.

Med implementeringen af ny lovgivning på affaldsområdet er der flere steder i Fasanvænget opsat nye affaldsløsninger ud mod de interne veje. Det er hovedsageligt nedgravede affaldsløsninger, der er opsat.

På den modsatte side af Kystbanen har Plan-, Trafik- og Klimaudvalget i forbindelse med en ansøgning om opsætning af en mobilmast besluttet, at der skal lokalplanlægges for en mobilmast ud mod banen syd for nyttehaverne ved Ullerødvej.

Lokalplanforslagets indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som fastholder bebyggelsen Fasanvængets nuværende anvendelse og struktur og giver mulighed for, at der kan etableres tekniske anlæg som fx affaldsstationer langs området veje. Lokalplanen muliggør herudover, at der kan opsættes en telemast på op til 36 meter vest for jernbanen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som fastlægger bebyggelsens udformning, herunder at boligbebyggelsen skal fastholdes i én etage med flade tage med facader i gule mursten. Lokalplanen fastlægger også, hvilke farver der må bruges til træværk i bebyggelsen, med henblik på at sikre en arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen.

I lokalplanen åbnes mulighed for, at der i hver have kan etableres enten et drivhus eller et skur, og lokalplanen fastlægger placeringen af disse.

For at fastholde områdets grønne karakter fastlægger lokalplanen, at hegn mod stier og fællesarealer skal være levende hegn eller hække, og at evt. faste hegn skal placeres mod egen have, bag beplantning eller hæk. Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om, hvor høje hække og hegn må være. I nogle haver er der mulighed for, at haven kan udvides. Disse udpeges i lokalplanen med tilknyttede principper om en mindste afstand til det matrikulære skel, og at der altid skal være en fri passage mellem hække, der støder op til hinanden. Ændringer af hække skal ifølge lokalplanens bestemmelser ske på en måde, så hækkene langs en husrække ad gangen danner en lige række.

For at understøtte at bebyggelsen Fasanvænget kan udvikles i en klimavenlig retning, muliggør lokalplanen, at der kan opsættes solceller på bebyggelsens tage, og at der kan etableres regnbede til forsinkelse af regnvand langs områdets veje og i de grønne arealer, med bestemmelse om, at disse skal udformes som naturligt formede landskaber og beplantes.

Miljøscreening

Der er foretaget en screening af forslag til Lokalplan K113 samt kommuneplantillæg nr. 13 efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - LBK nr. 4 af 03/01/2023.

Det er vurderet, at det i henhold til lovens § 8, stk. 2 ikke er nødvendigt, at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplansforslaget og tilhørende kommuneplantillæg, idet planforslagene alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet med hjemmel i lovens § 10 og ud fra de relevante kriterier, som er oplistet i lovens bilag 3.

Proces

I processen er lagt vægt på dialog med grundejerforeningen for Fasanvænget, som er inddraget tidligt og i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.

Borgerinddragelse

Administrationen foreslår, at forslag til Lokalplan K113 samt tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2021 fremlægges i 8 ugers offentlig høring og at der i høringsperioden afholdes borgermøde i Rådhuskælderen. Administrationen foreslår, at borgermødet afholdes torsdag den 23. januar 2025 kl. 17.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Retsgrundlag

Planloven

Kompetence

Byrådet

Kommunikation

Forudsat at forslag til Lokalplan K113 samt tillæg nr. 13 til kommuneplan 2021 godkendes, sendes det i 8 ugers offentlig høring. Lokalplansforslaget og kommuneplantillæg nr. 13 offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Indstilling

1. At forslag til Lokalplan K113 for Fasanvænget i Kokkedal samt tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2021 vedtages til offentlig fremlæggelse i 8 uger.
2. At der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplansforslaget og tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2021.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Udvalget anbefaler administrationens indstilling om offentlig fremlæggelse i 8 uger, og at der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplansforslaget og tillæg nr. 13. til Kommuneplan 2021.

Bilag

KP-TILLÆG 13.pdf

FORSLAG_LP K113+KORTBILAG_02.pdf

Punkt 124: Beslutning om udarbejdelse af lokalplan for Kokkedal Bymidte Nord ved Rådhuset

20/56172

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om, udarbejdelse af lokalplan for Kokkedal Bymidte Nord så prioriteringen af lokalplanlægningen kan indgå i kommende sag om prioritering af lokalplanarbejder i kommunen.

Sagsfremstilling og økonomi

Der er modtaget en anmodning om en ny lokalplan fra ejerne af butikkerne i området ved Rådhuset – Kokkedal Bymidte Nord. Lokalplanen skal give mulighed for at færdigudvikle området og aktivere de sidste uudnyttede byggemuligheder og samtidig opdatere det samlede udtryk af området og forbedre de trafikale muligheder for at komme til og fra området. Ønsket om en lokalplan har stået på listen over kommende lokalplaner siden 2020.

Seneste behandlede Økonomiudvalget den 13. juni 2023 en sag om udgangspunktet for en ny lokalplan for området. Her besluttede man på baggrund af Plan-, Trafik- og Klimaudvalgets indstilling, at;

- der ikke kan planlægge for flere (end de nuværende 2) dagligvarebutikker i Kokkedal Bymidte Nord
- at der stilles krav om trafikale analyser forud for udarbejdelse af lokalplanforslag.
- at Fredensborg Kommune deltager i et arbejde om en samlet plan hvor kommunens egne udearealer og p-pladser indgår.

Herudover godkendte Økonomiudvalget, at administrationen påbegyndte dialog med grundejer om de videre perspektiver.

Nuværende rammer i Kommuneplan 2021

I Kommuneplan 2021 gælder en ramme til detailhandel på 6.000 m² til dagligvarer og 500 m² til udvalgsvarer. Det meste af detailhandelsrammen er udnyttet i den nuværende lokalplan undtaget en nyere ramme på 1.000 m² til dagligvarer. Indenfor lokalplanområdet er der i bygningen med det nuværende fitnesscenter de seneste år indrettet læge og fysioterapeut så der reelt er en form for sundhedshus i området i dag. Lokalplanen rummer derudover en uudnyttet rummelighed til liberalt erhverv i den nordlige del.

Muligheden for at planlægge for yderligere 1.000 m² dagligvarebutik blev optaget i Kommuneplan 2021 og forudsætter en ny lokalplan før de kan realiseres som byggeri. Rummeligheden er udlagt med henblik på mindre udvidelser af de eksisterende Føtex og Rema1000 butikker, og skal ifølge ejer anvendes så butikkerne kan gøres mere tidssvarende med mere plads til kunderne.

De nuværende detailhandelsrammer giver ikke mulighed for store udvalgswarebutikker i Kokkedal Bymidte Nord. I Kokkedal Bymidte Syd er der derimod udarbejdet en nyere lokalplan med en ramme på 25.000 m² detailhandel til store udvalgswarebutikker.

Trafikale forhold, analyser og løsninger

Som opfølgning på beslutningen i udvalgene om at se på de trafikale udfordringer i området forud for en ny lokalplan har ejer fået udarbejdet trafikale analyser af hvordan der kan skabes en bedre trafikafvikling væk fra området. I dag opleves der særligt store udfordringer med afviklingen af trafikken væk fra Kokkedal Bymidte Nord på hverdage mellem kl. 15 og 17.

Med et ønske om at udvide detailhandelsarealet i området og dermed øge i trafikken til og fra området har det været centralt, at finde trafikale løsninger, der kan sikre afviklingen af trafikken og også gerne forbedre den nuværende situation.

I en trafikanalyse har Cowi vist, at det kan lade sig gøre at anlægge en ekstra venstre svingbane i krydset Usserød Kongevej/Egevangen. Analyserne viser, at dette vil give en bedre afvikling af trafikken fra området, uden at det vil påvirke trafikken i de øvrige retninger i nævneværdig grad.

Det vil forudsætte, at der anlægges selve venstre svingbanen samt udføres justeringer af krydset og lyssignalerne. Ejer har tilbudt at stå for finansieringen af disse anlægsopgaver ved at indgå en udbygningsaftale med kommunen betinget af en ny lokalplan i henhold til Planlovens muligheder for at indgå aftaler om dette.

Detailhandel og stor udvalgs varebutik

Det er en forudsætning fra ejers side, at man får mulighed for at planlægge for en stor udvalgs varebutik på ca. 2.000 m² og en restaurant.

De større udvalgsbutikker på op til 2.000 m² er en butikstype der er planlagt for i Kokkedal Bymidte Syd. Det er fx butikker som Elgiganten, Skousen og H&M.

Det er i forbindelse med planlægningen for Kokkedal Bymidte som detailhandelscenter udarbejdet detailhandelsanalyser som led i kommuneplanlægningen. De analyser ligger til grund for den ramme på 25.000 m² udvalgs varebutikker, der er indeholdt i lokalplanen for Kokkedal Bymidte Syd.



Luftfoto af Kokkedal Bymidte Nord og Kortudsnit af Kokkedal Bymidte Nord og Syd

I forbindelse med dialog om udviklingen af Kokkedal Bymidte Syd har ejere og udviklere fra dette område fremført, at de ikke ser der er et marked for 25.000 m² udvalgs varebutikker. Det har derfor seneste været behandlet i udvalget 6. maj 2024 (sag 72), at der i stedet ønskes at arbejde med omkring 7.000 m² udvalgs varebutikker.

Da Kokkedal Bymidte består af den nordlige og sydlige del adskilt af Donse Å er der derfor en situation, hvor en ramme på op mod 18.000 m² udvalgswarebutikker, der på nuværende tidspunkt er udlagt i Kommuneplan 2021 ikke ønskes anvendt i den sydlige del af bymidten.

Ønskes det, at planlægge for en stor udvalgswarebutik på ca. 2.000 m² i den nordlige del af området vil det derfor fortsat være muligt, at nedbringe detailhandelsrammen til udvalgsvarer i Kokkedal Bymidte samlet set med omkring halvdelen.

Samlet plan for Kokkedal Bymidte Nord

En kommende lokalplan for Kokkedal Bymidte Nord giver også mulighed for at se nærmere på hvordan der kan skabes en bedre forbindelse mellem butikkerne og rådhuset.

I dag er området fortsat præget af at der lå andre funktioner tidligere, hvorfor der ikke er så mange direkte forbindelser for gående i området og en samlet plan for udearealerne.

En samlet plan for området vil kunne skabe en bedre visuel forbindelse mellem rådhus og butikker ved at arbejde med beplantning, parkering, ganglinjerne og trafikarealerne.

En samlet plan vil også kunne skabe mere rum til at skabe et lidt større byrum foran rådhuset der vil kunne skabes nogle nye rammer for ankomsten til rådhuset.

En samlet plan for Kokkedal Bymidte vil kunne indgå i udarbejdelsen af en lokalplan.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at udvikler har fundet en trafikal løsning der sandsynligt vil kunne etableres og sikre at trafikken fortsat kan afvikles til og fra bymidten. Samtidig har udvikler tilbudt at indgå en udbygningsaftale om finansieringen af anlæggene.

Der arbejdes ikke med et ønske om en ny dagligvarebutik længere, men alene med en mulighed for at forbedre de eksisterende gennem mindre udvidelser.

Ønsket om en større udvalgsbutik på 2.000 m² vil med et detailhandels planlægnings fokus ligge naturligt sammen med dagligvarebutikkerne, den eksisterende mindre udvalgsbutik, apoteket, restauranten og sundhedshuset med fitness. Det vil give udvikler mulighed for at udbygge den sidste nordlige del af Kokkedal Bymidte med en sidste butik og på den måde samtidig få etableret et internt trafiksystem rundt om butikkerne.

Set i lyset af dialogen om ønskerne til en revideret planlægning for den sydlige del af Kokkedal bymidte vil der fortsat være tale om en halvering af den nuværende udlagte rummelighed til detailhandel i bymidten samlet set.

En ny lokalplan vil samtidig give nogle muligheder for at skabe bedre forbindelser mellem rådhus og butikker og give mulighed for at forbedre ankomsten til rådhuset.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At der træffes beslutning om at en ny lokalplan for Kokkedal Bymidte Nord med en stor udvalgswarebutik indgår ved kommende sag om prioritering af lokalplaner.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Indstillingen godkendt.

Ergin Øzer var fraværende under punktet.

Punkt 125: Beslutning om udarbejdelse af ny lokalplan for Cirkelhusgrunden - Kokkedal Bymidte Syd

24/7249

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om prioritering af en nyt lokalplangrundlag for området Kokkedal Bymidte Syd.

Sagsfremstilling og økonomi

Fredensborg Kommune har i løbet af 2024 været i dialog med ejer og udvikler af området hvor Cirkelhuset ligger i dag, om ønskerne til en anden udvikling af området end den nuværende lokalplan, vedtaget i oktober 2022, giver mulighed for. På den baggrund har Plan, Trafik- og Klimaudvalgets ved deres møder både den 28. februar 2024 (sag 35) og 6. maj 2024 (sag 72) behandlet et ønske om at prioritere udarbejdelsen af en ny lokalplan for Cirkelhusgrunden.

Ved den seneste behandling af sagen besluttede udvalget, at man ”*stiller sig principielt positiv for boliger på arealet, men dette fordrer yderligere kvalificering af projektet og analyse af afledte demografiske konsekvenser for kommunen. Udvalget vil ikke på det nuværende grundlag tage stilling til en lokalplanprioritering.*”

Baggrund og det nye projektønske

Fredensborg Kommune er efter sagens seneste behandling i udvalget blevet præsenteret for et revideret projektønske for området Kokkedal Bymidte Syd, hvor Cirkelhuset ligger i dag.

Formålet med den nuværende lokalplan er, at udlægge et område med større udvalgsbutikker, restauranter, biograf, service og boliger, så der kunne skabes et nyt detailhandelscenter i Fredensborg Kommune.

Det ejers og nuværende udviklers vurdering, at der i det nuværende marked ikke er behov for de relativt mange store butikker til udvalgsvarer, legeland og biograf i lokalplanområdet som oprindeligt forudsat. Der er desuden ikke længere behov for et skolebyggeri i området med det nuværende projekt for NGG, der opføres i Hørsholm Kommune.

I stedet ønsker man, at fokusere på boligdelen i projektet og opføre færre butikker og service.

I det reviderede forslag har man imødekommet den demografiske del ved at arbejde med færre boliger så man nu arbejder med 29.500 m² frem for 37.050 m² boliger i det tidligere projekt. I stedet arbejder man med et større plejehjem og et hotel rettet mod det lokale overnatningsmarked.

Det reviderede projekt arbejder fortsat med en randbebyggelse mod motorvejen, hvor der placeres butikker og p-huse i et sammenhængende langt byggeri, der også skal fungere som et værn mod støjpåvirkninger fra trafikken.

Projektets hovedgreb er et boligområde opdelt i fire karrébebyggelser samlet om et grønt område. Visionen bag karréerne er at de både kan skabe kvarterer i den lille bydel samtidig med at den semilukkede karréform medvirker til at de indre grønne gårde skjærmes mod støjpåvirkningen fra motorvejen og kongevejen.

For at medvirke til en fredeligholdelse af det ønskede boligområde for kørende trafik foreslås den primære adgangsvej, i den gældende lokalplan, flyttet til en placering langs kommunegrænsen. Denne suppleres med en sekundær adgangsvej langs ådalen, hvor særligt varetrafik kan få adgang til butikkerne fra. Parkeringspladserne til boligerne placeres hovedsageligt i et p-hus i randbebyggelsen mod motorvejen.



Idéskitse af det reviderede projektforslag.

Boligområderne ønskes udviklet med forskellige boligtyper, der henvender sig til forskellige beboersegmenter, hvor begynderboliger og seniorboliger er lejligheder i størrelsen 60-80 m² og familieboliger er boliger i størrelsen 80-105 m². I alt oplyser udvikler, at det vil være ca. 350 boliger man ønsker at opføre med de 29.000 m² boligbyggeri. Derudover fastholder man muligheden for at der kan opføres et friplejehjem i bebyggelsen, men større end tidligere.

Anvendelse i dag	Lokalplan	Anvendelse	Tidligere projekt	Revideret Projekt
	K107	Tidligere/revideret		
Butikker (max.)	26.000	Butikker	6.800	6.800
Skole (max.)	4.000	Skole	0	0
Boliger (max.)	Ca. 22.000	Boliger	37.050	29.000
Bolig antal v 77 m ² gns. str.	Ca. 285	Bolig antal v 77 m ² gns. str.	Ca. 480	Ca. 377
		Plejehjem,	4.000	8.000
		Restaurant	700	700
Øvrige (plejehjem, restauranter, biograf, service, liberalt erhverv m.fl)	Ca. 13.550	Liberal erhverv	1.000	1.000
		Daginstitution	1.000	1.000
		Hotel	0	5.000
P-hus	Ca. 4.000	P-hus	15.000	13.500

Det samlede byggeri ligger på et niveau, hvor der kan opføres lidt mindre byggeri end i den nuværende lokalplan, hvor der gives mulighed for at opføre 69.550 m² byggeri incl. P-hus. Se Bilag 1. Sammenligner man den eksisterende lokalplan K107 for Kokkedal Bymidte Syd, det tidligere præsenterede projekt og det nyeste reviderede projekt fordeler anvendelser og byggeri sig som vist i tabellen herunder.

Tekniske forhold

Administrationen har set nærmere på det fremsendte projekt og redegør i det følgende for udvalgte tekniske forhold der skal ses nærmere på ved i en fremtidig planlægningsproces.

Trafik

I den nuværende lokalplan er der mulighed for at opføre 26.000 m² butikker. Den trafik butikkerne ville genere er større end den trafik en øget bolig andel vil medføre. Trafikalt vil der derfor være en mindre trafik til og fra området med et boligprojekt frem for butikker.

I forhold til kødannelser vil det i forbindelse med lokalplanarbejdet skulle undersøges hvordan et projekt med flere boliger påvirker spidstimetrafikken (myldretiden). Med butikkerne var det særligt eftermiddagstrafikken, der blev påvirket, men med et boligprojekt må det forventes, at det vil være morgentrafikken hvor beboere kører på arbejde der vil blive mest påvirket. Området er heller ikke stationsnært og selvom der er flere buslinjer på kongevejen er det forventningen, at beboere i området vil have en større afhængighed af bil.

De trafikale forhold skal afdækkes nærmere i forbindelse med et kommende planlægningsarbejde, men det forventes indledningsvist ikke at være forhold der ikke kan løses trafikalt.

Støjforhold

Et centralt fokus i et lokalplanarbejdet vil være behovet for at sikre at der kan ske en overholdelse af de vejledende støjgrænser på boligernes facader og udendørs opholdsarealer. I arbejdet med den nuværende lokalplan viste det sig at være en vanskelig opgave at få skærmet for støjpåvirkningerne fra kongevejen og motorvejen så grænseværdierne kunne overholdes.

I forbindelse med det reviderede projekt er der lavet indledende beregninger, der viser at grænseværdierne kan overholdes med den valgte bebyggelsesstruktur og dette vil skulle afklares nærmere i et fremtidigt planlægningsarbejde.

Parkering

Det samlede projekt vil med de gældende parkeringsnormer forudsætte mellem 800 – 900 parkeringspladser. Hovedparten placeres på taget af butikkerne og i et p-hus mod motorvejen.

Det er forudsætningen at beboere i lejlighederne skal parkere i p-huset mod motorvejen og i den videre planlægning skal der findes plads til de nødvendige handicap-pladser ved boligerne.

Institutionsbehov

Boligdelen i det nye projekt har et omfang, hvor det vil påvirke institutionsbehovet i Kokkedal. Hvor stor påvirkningen vil blive vil afhænge af opførelsetidspunkt og en nærmere vurdering af antallet af boliger. I et kommende planlægningsarbejde skal der ses på konsekvenserne for prognoserne for daginstitutioner og skole samt om det lokale stinet er tilstrækkeligt udbygget til at sikre skolevejene for de kommende beboere.

Boligområderne

Det har tidligere været formålet, at udvikle Kokkedal Bymidte Syd som et detailhandelscenter, hvor der også var plads til boliger, service, biograf og skole. Med ca. 377 boliger (ved en gennemsnits boligstørrelsen på 77 m²) samt et plejehjem på 8.500 m² er det forudsætningen for det nye projekt, at der i stedet i højere grad udvikles et nyt boligområde i Kokkedal. Den nuværende lokalplan indeholdt dog også mulighed for ca. 285 boliger (gennemsnitlig boligstørrelse på 77 m²) samt et plejehjem.

Det er vurderingen, at de foreslåede fire boligkarréer, der hver i sær slutter sig om et indre gårdrum, er en fornuftig måde at få skabt et byggeri hvor der både er friarealer og samtidig sker en afskærmning ved hjælp af bygningskroppene for den støjpåvirkning, der er fra motorvejen og kongevejen. Ved at placere hovedparten af parkering i et p-hus skabes der også mere plads til grønne friarealer selv om det på den anden side betyder længere afstand til parkering.

Planforhold

En ny lokalplanproces vil forudsætte udarbejdelse af miljøvurdering, kommuneplantillæg ligesom udvikler har oplyst, at man ønsker at udarbejde en egentlig VVM i forbindelse med planprocessen.

Den nuværende lokalplan hvor der udlægges et butiksområde er en central del af den nuværende Kommuneplan 2021's hovedstruktur om detailhandelsplanlægningen. Hovedstrukturen om detailhandelsplanlægning skal derfor ændres i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision, hvis der udarbejdes et nye plangrundlag med færre butikker. Den samlede planlægningsproces for det nye nødvendige plangrundlag vurderes at være ressourcekrævende og udvikler har tilbudt at bidrage med tekniske bistand til planlægningen.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At udvalget træffer beslutning om, at prioritering af ny lokalplan for Kokkedal Bymidte Syd indgår ved kommende sag om prioritering af lokalplaner.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Indstillingen anbefales godkendt af (C, B, A, V) mens L og F stemmer imod med følgende stemmeforklaring:

L stemmer imod, fordi planen ikke er tilstrækkelig oplyst til at blive prioriteret på januar mødet 2025. F stemmer imod, fordi planen strider imod planstrategi 2036 og begærede sagen i Byrådet.

Bilag

Bilag 1 Lokalplan K107 Kokkedal Bymidte Syd

Punkt 126: Beslutning om udarbejdelse af lokalplan for et nyt boligområde på Stejlepladsvej i Nivå

24/23302

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om der skal udarbejdes lokalplan for et nyt boligområde på Stejlepladsvej 15 i Nivå.

Sagsfremstilling og økonomi

På Stejlepladsvej i Nivå ligger der som nabo til Nivå Ringovn en ældre erhvervsbebyggelse. Bebyggelsen er oprindeligt opført som en del af teglværket på stedet, hvor teglproduktionen fandt sted frem til teglværket lukkede. Siden er bygningerne blevet anvendt til forskellige former for erhvervsformål.

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2021 besluttede Byrådet, at området med de gamle erhvervsområder og det lukkede byggemarked (tidligere Stark) på Stejlepladsvej skulle omdannes til et nyt lokalt boligområde. I Kommuneplan 2021 er området derfor udlagt til boligområde med mulighed for tæt-lav og etageboliger med en bebyggelsesprocent på maksimalt 35 %.

I 2024 vedtog Byrådet en ny lokalplan N112 med en rækkehusbebyggelse for den ene halvdel af det område, hvor det tidligere byggemarked lå. I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan tog Plan-, Trafik- og Klimaudvalget stilling til, hvorvidt der skulle laves en samlet lokalplan for området og valgte, at følge ejers ønske om ikke at udarbejde en samlet lokalplan for området på det tidspunkt.

Administrationen har efter vedtagelsen af den første lokalplan været i dialog med ejeren af det resterende område om mulighederne for at udarbejde en lokalplan for den anden halvdel i overensstemmelse med kommuneplanen, der udlægger området til boliger.

På den baggrund har ejer fremsendt en anmodning om udarbejdelse af en lokalplan for et boligområde for det resterende område. Det sker med afsæt i et projekt, hvor man ønsker at arbejde med en transformation af de gamle teglbygninger, der i høj grad bevares og omdannes til boligformål.

Projektet og bygningerne

Området indeholder i dag forskellige bygninger, der alle har været anvendt til forskellige formål i forbindelse med den tidligere teglproduktion. Den største af bygningerne har tidligere huset en tunnelovn og blev opført i 1967. Derudover ligger der flere mindre bygninger på grunden, der har været anvendt til tørring, kantine og lager.

Som nabo til området ligger ringovnen, hvor teglproduktionen fandt sted tidligere og i dag anvendes som det levende museum Nivaagaard Teglværks Ringovn. Til den anden side ligger naboområdet, hvor bygningerne til det tidligere byggemarked afventer at der opføres de rækkehus den nye lokalplan for dette område giver mulighed for.



Området i dag, hvor den lange bygning huses tunnelovnen.

Tunnelovnsbygningen har været anvendt til forskellige erhvervsformål siden teglproduktionens ophør og fremstår i dag i sit oprindelige udtryk og i relativt god stand.



Billeder af tunnelovns bygningen

Hovedgrebet i projektet er en bevarelse af bygningen til tunnelovnen, der transformeres til rækkehuse i to plan og enkelte lejligheder. De mindre bygninger i området transformeres til mindre boliger, fælleshus, orangeri og værksteder med en bevarelse og mindre tilføjelse af nyt byggeri. Det vil give mulighed for at etablere mellem 30 og 40 boliger.

Trafikken og parkeringen holdes på den nordlige side, hvor adgangsvej og parkering allerede ligger i dag. Det giver mulighed for at fredeligøre området inde imellem bygningerne, der anvendes som grønne områder, stræder og nyttehave.

Transformationen af tunnelbygningen til rækkehuse har der været arbejdet med hos rådgiveren Holscher Nordberg, der har analyseret den nuværende bygningen muligheder. De har fundet frem til et projekt, hvor man lader de nuværende spær danne en overgang mellem boligerne og skærer noget af bygningen tilbage så sollyset kan komme ind i boligerne i den dybe industribygning.



Visualisering af nuværende facader og vision for fremtidige boliger.

I de opdaterede facader foreslås det at arbejde de med semiprivater uderum skærmet delvist af lamelbeklædninger ud mod de indre fællesarealer.



Visualisering af nuværende facader og vision for fremtidige boliger.

Planmæssige forhold og administratorens vurdering

Det foreslåede projekt kan realiseres indenfor den gældende kommuneplans rammer, men forudsætter udarbejdelse af en lokalplan.

De tidligere teglbygninger er opført i 50' og 60'erne og er derfor ikke udpeget som bevaringsværdige. Det er dog muligt, at bevare den gennem en ny lokalplan for området, hvor der samtidig kan stilles krav til hvordan der kan ske en tilpasning af det eksisterende byggeri.

Idéen med at bevare og transformere de tidligere teglbygninger taler meget markant ind i den agenda Byrådet har sat for at nedbringe CO2 forbruget i kommunen. Med et projekt, der hviler på at bevare og transformere vil der være tale om et byggeri med et markant lavere CO2 aftryk end hvis der var opført nybyggede rækkehuse.

Samtidig hænger visionen om bevare de historiske bygninger fra den senere teglproduktion rigtig godt sammen med fortællingen om Nivå og i overensstemmelse med Byrådets Arkitektur og Boligpolitik.

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At ønsket om at udarbejde lokalplan imødekommes og at sagen medtages ved udvalgets kommende sag om prioritering af lokalplaner.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Indstillingen godkendt.

Punkt 127: Orientering om plan for solcelleprojekter i Fredensborg VE

24/24979

Beslutningstema

Orientering om den foreløbige udviklingsplan for kommende solcelleprojekter i Fredensborg VE ApS for perioden 2024-2027.

Sagsfremstilling og økonomi

Stiftelse og overdragelse af Fredensborg VE

Byrådet traf på deres møde 24. juni 2024 beslutning om stiftelse af et vedvarende energiselskab - Fredensborg VE ApS. Fredensborg VE ApS blev stiftet d. 29. august 2024 med virkningsdato 1. september 2024. I forbindelse med godkendelse af selskabet blev rammeaftalen for Fredensborg VE godkendt. Rammeaftalen danner grundlag for indgåelse af aftale mellem Fredensborg Kommune og Fredensborg VE om de enkelte solcelleanlæg på kommunale tage mm.

Overdragelse af Fredensborg VE ApS til Fredensborg Forsyning Holding A/S blev efterfølgende vedtaget i Fredensborg Forsyning Holding A/S den 9. oktober 2024.

Udviklingsplan

Administrationen har udarbejdet en udviklingsplan for solcelleprojekter i Fredensborg VE ApS for de kommende tre år (se Bilag 1). Udviklingsplanen indeholder en liste over kommunale bygninger med egnede tagarealer eller mulighed for overdækket parkering til solcelleanlæg. Planen indeholder udelukkende forslag til solcelleanlæg, der kan etableres på eksisterende bygninger og parkeringsarealer. Solcelleanlæg på nye bygninger vil typisk indgå i bygningens energiramme, og det vil ikke være nødvendigt at drive dem via selskabet.

Planen er udgangspunktet for realiseringen af flere solceller, og et udtryk for en mulig udrulning. Den tager udgangspunkt i en prioriteringsliste fra Center for Ejendomme, og prioriteringen af kommende solcelleprojekter koordineres løbende med planer for vedligehold og renovering af tagarealer for at sikre god økonomi. Prioriteringen er foretaget på baggrund af en vurdering af hvilke projekter, der kan realiseres i overensstemmelse med tagets bæreevne, hensyn i lokalplan, kommende renoveringer etc. og med god økonomi.

Der forelægges som vanligt en sag om prioritering af vedligeholdelsesarbejder på kommunale ejendomme til Plan, Trafik og Klimaudvalget i januar 2025. Derfor vil opsætning af solceller på Humlebæk Hallen og Endrup Skole afhænge af hvilken prioritering, der foretages på dette tidspunkt.

Af udviklingsplanen fremgår egnet tagareal, bygningens årlige elforbrug (kWh/år), forventet årlig solcelleproduktion (kWh/år) samt anslået investeringsbehov for etablering af solcelleanlæg. Der tages udgangspunkt i et konservativt prisestimat, dvs. den højeste pris, for at tage højde for usikkerheder og meromkostninger. Økonomien vil variere fra anlæg til anlæg. Det forudsættes, at der sikres en ydelsesgaranti ved kontraktindgåelse, så produceret mængde el er kendt.

Der er desuden lavet en indledende screening af krav i lokalplaner med henblik på begrænsninger samt bl.a. æstetiske hensyn.

Udviklingsplanen omfatter 15 kommunale ejendomme inddelt i to etaper.

Etape 1 omfatter ejendomme med tagarealer, der er relativt nyrenoverede eller i god stand. Disse ejendomme vurderes derfor at være de mest oplagte til de første solcelleanlæg.

Etape 2 omfatter ejendomme, hvor der er planlagt tagrenovering eller, hvor det vil kræve forstærkning af taget. Etablering af anlæg på disse ejendomme vil derfor afvente og kræve koordinering med renoveringsprojekter.

Gymnastikkens Hus vurderes at kunne iværksættes umiddelbart, når finansieringen er på plads. Derfor gives dette projekt førsteprioritet med opstart i 2024/primus 2025.

Taget på Humlebæk Idrætscenter er også relevant, men det projekt udsættes, da der akut er fundet udfordringer med tagpladerne, som pt. undersøges. Idrætscenteret har ellers hidtil været øverst på listen over egnede projekter, men grundet udfordringerne med taget er det nødvendigt at udskyde solcelleprojektet.

Udrulningen sker i sammenhæng med vedligeholdelsesplanen for kommunens ejendomme og i tråd med de erfaringer, som fås efter de første projekter.

I forbindelse med udrulning af konkrete projekter vil der tages højde for etableringsomkostninger som fx statik i tagkonstruktionen og andre. Det forudsættes, at der er i forbindelse med hvert projekt sker en vurdering af den økonomiske bæredygtighed i projektet.

Med de gældende lovgivningsmæssige og økonomiske rammer kan det forventes, at et kommunalt vedvarende energiselskab ikke kun vil øge den lokale produktion af vedvarende energi, men også vil være en økonomisk fordel for kommunen. Det skyldes, at kommunen ikke skal betale nettariffer for den producerede strøm, og at solcelleanlæg – som elpriserne er i dag – typisk har en kort tilbagebetalingstid.

Der er indskudt anpartskapital på 100.000 kr. samt ansvarligt lån på 1.000.000 kr. Kommende anlæg forventes finansieret via kommunegaranterede lån. Den løbende drift samt afdrag, lån og afskrivning af investering forventes finansieret via afregning af produceret strøm. Kommunen skal betale en såkaldt cost plus-pris, hvor prisen er bestemt af omkostningerne +10 %. Eventuelle overskud i selskabet vil som udgangspunkt geninvesteres i vedvarende energi-anlæg.

Bevilling

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser.

Retsgrundlag

Elforsyningslovens § 4 stiller krav om, at kommuner udskiller elproduktionsanlæg i særskilte selskaber. Det gælder også for elproduktionsanlæg, der som udgangspunkt alene producerer til kommunens eget forbrug.

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At planen for udrulningen af solcelleanlæg i Fredensborg VE ApS tages til efterretning.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Plan for solcelleprojekter i Fredensborg VE

Punkt 128: Beslutning om principiel stillingtagen til udstykning, Amalievej 7, Humlebæk

24/24344

Beslutningstema

Det skal besluttes om der skal meddeles dispensation fra Byplanvedtægt I-II til udstykning

Sagsfremstilling og økonomi

Landinspektørkontoret i Helsingør har på vegne arvingerne til et dødsbo, fremsendt ansøgning om udstykning af ejendommen der er på 1.092 m² i 2 selvstændige ejendomme på hhv. 510 m² og 582 m², hvoraf de 82 m² er koteletben/adgangsvej. Dette vil kræve en dispensation fra Byplanvedtægt I-II, der angiver en mindste grundstørrelse i området på 700 m².

Administrationen har afgivet en vejledende udtalelse omkring udstykningen, hvori der bl.a. er skrevet følgende:

Der findes ikke andre koteletudstyknings på Amalievej med grunde af den størrelse – hvilket vil sige at strukturen på ejendommene og i området vil blive brudt.

På oversigtfoto fra området, inkl. Hans Rostgårdsvej, Frederikkevej, Hejreskov Alle, Humlebæk Strandvej osv., ses der ikke koteletudstyknings i hele den nordlige del af området, hvilket vil sige at selve strukturen i området vil blive brudt.



Landinspektøren har så efterfølgende påpeget, at naboejendommen Amalievej 3 er en koteletudstyknings, denne er dog på 1063 m², Dermed er den reelt udnyttelige grund væsentlig større og har i øvrigt ikke har forudsat en dispensation fra byplanvedtægten.

I landinspektørens ansøgning henvises til en tidligere udstyknings sag på Gl Strandvej 60A-B hvor der i år 2018 blev meddelt tilladelse til udstykning i 2 selvstændige ejendomme på hver 563 m², dette er dog ikke en koteletudstyknings, men 2 reelle grunde med facade mod Gl Strandvej, hvilket gør den anvendelige del af grunden større.

I ansøgningen henvises der til Kommuneplanens fortætningsområde, der åbner mulighed for mindste grundstørrelser ned til 500 m².

Retningslinjerne for fortætning i Kommuneplanen er følgende:

Der udpeges fortætningsområder indenfor de stationsnæreområder i Kokkedal, Nivå og Humlebæk. I disse områder kan der ske en mere intensiv arealudnyttelse ved fortætning af boligbebyggelse. Fortætningsområderne omfatter bymidterne i Nivå og Humlebæk. Yderligere udpeges fortætningsområder i de eksisterende stationsnære boligområder.

Mindstegrundstørrelsen i fortætningsområderne for enfamiliehuse og tofamilie-/dobbelthuse fastsættes som følger:

- *Grundstørrelser for enfamiliehuse må ikke blive mindre end 500 m².*
- *Grundstørrelse for hver boligenhed i et tofamilie-/dobbeltthus må ikke blive mindre end 350 m².*

Administrationen har set nærmere på området og naboejendommene Amalievej 3, 9 og 11, samt ejendommene GI Strandvej 56, 58 og 58A er alle over 1000 m², og vil, hvis der meddeles tilladelse i denne sag, have en berettiget forventning om at man på samme vilkår vil kunne søge om udstykning til koteletgrunde.

På den baggrund har administrationen vurderet, at udstykningssagen er et principielt spørgsmål, der forudsætter en beslutning i Plan, Trafik-, og Klimaudvalget.

En anden forudsætning for udstykningen af ejendommen er, at den eksisterende bolig, et enfamiliehus fra 1975 på 105 m² nedrives. Administrationen har ikke vurderet om der vil være tilsvarende forudsætninger på de øvrige naboejendomme med sammenlignelige grundstørrelser.

Retsgrundlag

Planloven – Byplanvedtægt I-II

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget

Kommunikation

Afgørelsen skal skriftligt meddeles ansøger

Indstilling

1. At, der meddeles afslag til dispensation fra bestemmelser om mindstegrundstørrelse i Byplanvedtægt I-II

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Indstilling godkendt.

Punkt 129: Orientering om trafikale kapacitet på Nivåvej

24/24191

Beslutningstema

Orientering om den trafikale kapacitet på Nivåvej

Sagsfremstilling og økonomi

Udvalget har bedt om en orientering om ”den trafikale kapacitet” på Nivåvej, set i lyset af de aktuelle og kommende års udbygning af boliger i området omkring Nivåvej.

Kapacitet

Ved ”den trafikale kapacitet af en vejstrækning” forstås det antal køretøjer, der kan passere en bestemt del af vejnettet i en given tidsenhed under bestemte betingelser. Et andet mål for en vejstrækning er serviceniveauet, som et mål for, hvor effektivt og komfortabelt trafik kan afvikles. Høj service repræsenterer optimal trafikafvikling uden forsinkelser, og lav service indikerer alvorlig overbelastning med lange forsinkelser og stop.

Jo mere trafik der er på en strækning, eller jo tættere trafikken er på kapacitetsgrænsen, des lavere vil serviceniveauet typisk også være. Omvendt, hvis der er lidt trafik i forhold til kapaciteten, des højere vil serviceniveauet være.

Det er ikke enkelt, at fastlægge en vejs kapacitet. Den afhænger af antallet af kørespor, køresporenes bredde, hastigheden, køretøjssammensætning, vejens design med sving og bakker, trafikstyring, trafikkultur mm. Af Vejreglernes ”Håndbog, Kapacitet og serviceniveau, marts 2024”, fremgår, at en to-sporet vej har en kapacitet på lidt over 1500 køretøjer (personbiler) i hvert retning i spidstimen. Når der er kryds som på Nivåvej og med den givne hastighed, vil kapaciteten sandsynligvis være lidt lavere. Det vurderes, at kapaciteten reduceres med ca. 20% svarende til en kapacitet på ca. 1200 køretøjer i timen i hver retning.

Trafikken på Nivåvej

Den nyeste trafiktælling på Nivåvej er foretaget i oktober 2022 i den vestlige ende, hvor der vurderes at være mest trafik. Tællingen viser en årsdøgns trafik på 8215 biler i døgnet. Typisk svarer den mest belastede time til ca. 10% af årsdøgns trafikken. Svarende til 822 biler - fordelt med halvdelen i hver retning, hvilket er væsentligt under kapaciteten på 1200 køretøjer. Det er administrationens vurdering, at de planlagte og nyligt opførte boliger i Nivå, ikke bidrager med trafik i et omfang, som får trafikken på strækningen til at nærme sig kapacitetsgrænsen.

Det er sandsynligt, at der i myldretiden vil være anden trafik, som man skal forholde sig til, og som kan betyde, at man ikke kan køre uden en (mindre) forsinkelse. Det kan for eksempel være langsommere-kørende biler eller svingede trafik. Det vil reducere kapaciteten en smule, og det reducerer serviceniveauet, men indgår til dels allerede i kapacitetsberegningen.

Administrationen har som supplement til ovenstående vurdering besøgt strækningen to morgener i myldretiden i oktober. Administrationen har ikke observeret trafik, som tyder på kapacitetsudfordringer og vurderer derfor, at der er tilstrækkelig kapacitet i den eksisterende vej både til den nuværende og den fremtidige trafik.

Administrationen har desuden observeret trafikafviklingen i signalanlægget ved Niverød Kongevej. Observationen var, at alle biler i myldretiden blev afviklet inden for ét signalomløb.

Kapaciteten i kryds

Administrationen har desuden observeret kryds på Nivåvej ved; Mariehøj, Islandshøjvej og Birkedommervej. Der er ikke meget trafik på de tre veje, men det er muligt, at man i myldretiden, hvor der er mest trafik fra de tre veje og på Nivåvej, kan være udfordringer med at kunne svinge til venstre uden at skulle vente. Observationerne tyder på, at det i givet fald er korte ventetider.

Vedrørende Mariehøj, så vil trafikken fra Mariehøj aftage væsentligt, når Nivå skole flytter fra den nuværende placering til Nivå bymidte. Vedrørende Islandshøjvej, så er det i dag en firesporet vej i den sydlige ende. Der er både højre- og venstresvingsspor fra Islandshøjvej til Nivåvej, hvorfor kapaciteten i det kryds også vurderes tilstrækkelig. Den firsporede vej har i øvrigt rigelig overkapacitet. Administrationen vurderer, at det kan være en sikkerheds- og driftsmæssig fordel ved på sigt, at reducere den til en to-sporet vej. I den sammenhæng kan det overvejes, om begge svingspor skal bevares. Vedrørende Birkedommervej så kan der sandsynligvis også her opleves kortere ventetid i myldretiden.

Mobilitets- og infrastrukturpolitik

Af kommunens Mobilitets- og infrastrukturpolitik for perioden 2023-2026 ”Det skal være nemt, sikkert og grønt at komme frem”, fremgår at ”Vi vil arbejde på, at sikre fremkommeligheden på de kommunale veje.

Det skal primært ske i kryds på de større veje, hvor problemerne er størst. Vi har ikke planer

om nye store veje og accepterer at rejsetiden kan være forlænget i myldretiden.”

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at der ikke for nærværende er fremkommelighedsproblemer på strækningen på Nivåvej, som motiverer udbygning af Nivåvej. Det er desuden administrationens vurdering, at der muligvis kan forekomme ventetider i enkelte af krydsene – især ved udkørsel fra sidevejene, men at disse ventetider ikke er i et omfang, der på nuværende tidspunkt motiverer udbygning af krydsene.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 130: Orientering om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig remisebygning ved Fredensborg Station

24/24784

Beslutningstema

Der gives en orientering om nedrivningstilladelsen til nedrivning af bevaringsværdig remise bygning ved Fredensborg Station og aftale med Bevaringsforeningen "Fredensborg".

Sagsfremstilling og økonomi

Administrationen har den 18. oktober 2024 givet dispensation til nedrivning af en delvist nedbrændt remisebygning ved Fredensborg Station. Bygningen nedbrændte delvist den 21. november 2022 og har siden stået som en brandtomt i området.

Efter ansøgning fra DSB, er der givet dispensationen fra bestemmelserne i lokalplan F25 samt som tilladelse efter BR18 til nedrivning af remisebygningen på Fredensborg Station. Administrationen sendte afgørelsen til orientering til Bevaringsforeningen Fredensborg og Museum Nordsjælland samtidig med, at DSB fik dispensationen.

Bevaringsforeningen "Fredensborg" har overfor Borgmesteren og udvalgsformanden for Plan, Trafik- og Klimaudvalget beklaget, at ansøgningen ikke blev udsendt i naboorientering. Der gives på den baggrund en orientering om sagen.

Redegørelse for sagen

Bygningen bestod oprindeligt af den sammenbyggede remise- og kolonnebygning. Kolonnehuset nedbrændte i 2022 og tilbage står fra kolonnehuset alene fundamentet og de nederste murfacader. I forbindelse med både branden og slukningsarbejdet blev remissebygningen svært beskadiget både visuelt og konstruktivt, og bygningen er nu statisk ustabil. Af sikkerhedsmæssige årsager har ejer (DSB) indhegnet bygningen, idet der er fare for nedstyrtning.



Billeder efter branden af resterne af kolonnebygningen og gavlhjørne på remisebygningen.

Bygningen er på 203 m² og opført i 1883 i gule teglsten med saddeltag belagt med naturskiffer. Bygningen er opført i historicistisk bygestil med dekorerede facader med murstik, savsnitsprofiler og specialsten.

Bygningen har været en del af Fredensborg Stations oprindelige anlæg, men ligger solitært og på modsatte side af sporene, og har ikke sammenhæng med den øvrige bebyggelse på stationen, der er beliggende over 200 meter fra hinanden. Bygningen har tidligere været anvendt til af- og pålæsning af godsbanevogne. I en årrække – indtil juni 2024 har grunden været udlejet til ”Nordsjællands Veterantog”, der alene har anvendt de udendørs arealer.

Ejendommen blev SAVE-registreret i 2014. Bygningen blev dengang kendt bevaringsværdig med en samlet SAVE-bevaringsværdi på 3.

Det fremgår af SAVE-registreringen, at den høje bevaringsværdi primært knytter sig til kulturhistorien med anvendelse til kongelig remisse og til den miljømæssige værdi. I øvrigt fremgår det, at bygningen er velproportioneret og fremstår i original stand, men er skæmmet af graffiti og dårlig vedligeholdelse.

I forbindelse med ansøgningen om nedrivning har DSB fået de kulturhistoriske og tekniske forhold belyst, og indsendt 2 rapporter:

”Tilstand og økonomi overslag ved genopbygning” udarbejdet af Johannes Pedersen fra Systra den 03-06-2024 og ”Vurdering af bevaringsværdi” udarbejdet af Troels Andersson Søe og Andreas Schmiegelow fra Center for Bygningsbevaring den 23-03-2023.

Systra har redegjort for bygningens tekniske tilstand, konstruktion og statiske stabilitet. Ved branden af kolonnehuset blev remisebygningen svært beskadiget. Det vurderes, at remisebygningens murværk har store ødelæggelser og sætningsskader, og især at store dele af tagkonstruktionen er meget svært beskadiget af branden. På den baggrund vurderes det, at de bærende konstruktive strukturer er så svækkede og ustabile, at der er fare for nedstyrtning af bygningsdele. Systra estimerer, at en genopførelse/restaurering incl. rådgivning vil koste mellem 5-15 mill. Kr. Se Bilag 1.

Center for Bygningsbevaring har udarbejdet en ny SAVE-vurdering på DSB’s anmodning. Bygningens samlede SAVE-bevaringsværdi er ændret fra 3 til 4. Raadvad Centret konkluderer, at de bærende bevaringsværdier primært knytter sig til bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske værdi. Arkitektonisk fremstår bygningen velproportioneret og harmonisk i murværk og med naturskiffer tag. Facaderne er ornamenterede med murdetaljer så som stik, murbånd og detaljerigdom. Kulturhistorisk repræsenterer remisebygningen togdriftens rolle for infrastrukturen i Danmark, og ”Nordbanen” (Lille Nord) som Fredensborg Station er en del af, og som har haft afgørende betydning for den økonomiske udvikling i Nordsjælland. Se Bilag 2.

Tilstandsværdien er meget lav. Det konkluderes, at remisebygningen er i meget dårlig stand pga. væsentlige sætningsskader i murværket og idet tagkonstruktionen er brandskadet. Kolonnehuset er nedbrændt og helt ødelagt. Center for Bygningsbevaring estimerer, at nødvendige udbedringer koster omkring 2 mio. kr.

Planmæssige forhold

Nedrivningsansøgningen skal behandles efter lokalplanen og dermed i henhold til Planloven. Når bygningen er omfattet af lokalplan anvendes Bygningsfredningslovens § 17 om nedrivning af bevaringsværdigt byggeri ikke, idet disse bestemmelserne her ikke gælder, når der er en lokalplan. Bygningen er omfattet af lokalplan F25 for et veteranbanecenter ved Fredensborg Station fra 1994.

Formålet med lokalplanen er bla., at fastlægge placering og hovedretningslinjer for udformningen af en ny remisebygning, samt bevaringen af en eksisterende remisebygning

Det fremgår af lokalplanens § 4, stk. 2, at bygningen ikke må nedrives eller ombygges uden Byrådets tilladelse.

Bestemmelserne i § 4 i lokalplan F25 er kompetencenormer, som betyder, at ansøgningen betragtes som en dispensation, og at bebyggelsen som udgangspunkt ikke må nedrives, ombygges eller tilbygges, men at kommunen under konkrete omstændigheder kan give tilladelse til nedrivning og ombygning. Bestemmelsen medfører, at ejerne ikke har en umiddelbar ret.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Et af formålene med Lokalplan F25 er bl.a. at hindre nedrivning af remisebygningen. En dispensation til nedrivning af den bevaringsværdige bygning må derfor som udgangspunkt anses for at være i strid med planens principper.

Begrundelse for afgørelsen

Administrationen vurderer, at remisebygningen efter branden ikke længere kan anses som bevaringsværdig, hvorfor dispensation til nedrivning i det konkrete tilfælde ikke er i strid med lokalplanens principper.

Administrationen vurderer, at bygningen efter branden af kolonnehuset og den kraftige beskadigelse af remisebygningen både ved branden og af slukningsarbejdet har medført, at den samlede bygning ikke vil kunne restaureres i sin originale helhed og detaljering. Idet branden har medført væsentlig konstruktiv ustabilitet vil en restaurering kræve, at store dele af remisebygningen nedrives inden genopførelse er mulig. Vurderingen om bygningens tilstand er baseret på de 2 udarbejdede rapporter. Dansk lovgivning giver endvidere ikke mulighed for at pålægge ejer af en bevaringsværdig ejendom at vedligeholde en sådan bygning eller at pålægge, at den genopføres den ved brand.

Administrationen lægger endvidere afgørende vægt på, at bygningen ikke indgår i en sammenhæng med andre bygninger på stationen, men fremstår solitært. Det vægtes også, at bygningen i en årrække ikke har været anvendt, og ikke ønskes erstattet af nybyggeri til DSB.

Administrationen har derimod ikke vægtet de betydelige omkostninger ved en genopførelse/restaurering, idet økonomiske hensyn ikke skal varetages efter planloven.

Sagsbehandlingen i forbindelse med ansøgninger om nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget fik ved deres møde 8. januar 2024 (sag 12) en orientering om bevaringsindsatsen i Fredensborg Kommunen og i det følgende gengives et uddrag;

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget har givet administrationen bemyndigelse til at behandle ansøgninger om nedrivning af bebyggelse, der er omfattet af lokalplan jf. delegationsplanen. Udvalget har endvidere bemyndiget administrationen til at give tilladelse til nedrivning af bebyggelse med en samlet bevaringsværdi på 4 og derunder, mens ansøgninger om nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse med en bevaringsværdi på mellem 1-3 omfattet af kommuneplanen skal behandles i udvalget.

I forbindelse med sagsbehandlingen af nedrivningsansøgninger af bevaringsværdig bebyggelse, der enten er omfattet af bevarende lokalplan eller er kendt bevaringsværdige i kommuneplanen med en bevaringsværdi på mellem 1-4, stiller administrationen krav om, at de kulturelle- og tekniske forhold mv. belyses, inden der kan blive truffet afgørelse om nedrivningen. Ejer /ansøger anmodes derfor om at dokumentere ved en uvildig rapport, at bygningernes bevaringsværdi står i rimeligt forhold til restaureringsomkostningerne og evt. den fremtidige anvendelse af bygningerne. Administrationen oplyser ansøger om, at Center for bygningsbevaring i Raadvad kan udarbejde disse rapporter. Det oplyses endvidere, at en rapport også kan udarbejdes af andre af ejer udvalgte rådgivere. Administrationen anmoder endvidere om, at få lov til at besigtige ejendommen.

Hvis byggeri omfattet af bevarende lokalplan vurderes potentielt, at kunne tillades nedrevet kan der først træffes afgørelse om dette efter afholdt naboorientering, jf. planlovens § 19 og 20.

Høring af bevaringsforeningen Fredensborg

I forbindelse med de ansøgninger om nedrivninger af bygninger, der ikke er omfattet af en lokalplan, men alene er udpegede i kommuneplanen som SAVE-registrerede og dermed er omfattet af Bygningsfredningsloven, har administrationen sendt ansøgningerne i høring hos Bevaringsforeningen.

Ansøgningen om nedrivningen, af remisebygningen blev ikke forinden udsendt i naboorientering (herunder til Bevaringsforeningen "Fredensborg" jf. planlovens § 20, stk. 2, idet administrationen vurderede, at det ansøgte har underordnet betydning for naboer og foreninger, idet bygningen efter administrationens skøn, ikke længere har høj bevaringsværdi.

Det er en forudsætning i planlovens § 20, stk. 1, nr. 3, at foreninger og organisationer har fremsat skriftlig anmodning om orientering, dvs. høring af sager. Der foreligger ikke en skriftlig aftale mellem Kommunen og Bevaringsforeningen "Fredensborg".

På baggrund af denne sag og et møde mellem administrationen og Bevaringsforeningen, vil der nu blive udarbejdet en skriftlig aftale mellem Kommunen og Bevaringsforeningen. Det er aftalt med Bevaringsforeningen, at administrationen udarbejder et udkast til en sådan aftale.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Bygningsfredningsloven og Planloven § 19 og 20.

Kompetence

Plan, Trafik- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Orienteringen tages til efterretning.

Udvalget bemærker, at de ser frem til at modtage en samarbejdsaftale med Bevaringsforeningen ”Fredensborg” til godkendelse.

Bilag

Bilag 3 Protest af 13. november 2024 til Fredensborg Kommune i sagen om nedrivning af remisen ved Fredensborg St.

Bilag 2 CBR rapport SAVE Remisen på Kastanievej 1a

Bilag 1 Systra notat med teknisk gennemgang af Remisen Kastanievej 1a

Bilag 4 Brev fra Museum Nordsjælland

Punkt 131: Orientering om servicemål i byggesagsbehandling

24/23955

Beslutningstema

Der orienteres om status på servicemål og sagsbehandlingstid på byggesagsområdet pr. 30. september 2024.

Sagsfremstilling og økonomi

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget orienteres kvartalsvis om status på servicemål (om servicemål se note 1) på byggesagsområdet.

Nærværende orientering omfatter 3. kvartal 2024.

Servicemålstatistik vedhæftes.

Bilaget giver et samlet overblik over servicemål i byggesagsbehandlingen fra 2017 til 30.09.2024. Læsning af bilaget, se note 2.

I 3. kvartal 2024 levede sagsbehandlingen i gennemsnit op til servicemålet i 1 (Etagebyggeri, bolig) ud af 5 kategorier. I de øvrige kategorier (Simple konstruktioner, Enfamiliehuse, Industri og Lagerbygninger, Etagebyggeri erhverv) varierede den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra 9 til 39 dage over servicemålet.

32 % af sagerne opfyldte servicemål. I forrige kvartal levede 65 % af sagerne levede op til servicemålene.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 3. kvartal var 68 dage, hvilket er 28 dage mere end forrige kvartal.

Det skal ses i sammenhæng med, at der blev afgjort 38 sager i 3. kvartal 2024, hvilket er næsten 50% flere end i forrige kvartal. Det er en konsekvens af, at byggesagsområdet har fået besat den vakante stilling, som der blev orienteret om tidligere. Området er dermed oppe på vanlig normering. Dermed betyder, at der afvikles sager, som pga. vakancen har længere liggetid.

Det er oplevelsen, at den øgede sagsbehandlingstid bliver taget til efterretning hos ansøgere.

Som tidligere nævnt forudsætter hurtigt sagsbehandling grundlæggende, at sagen fra ansøgers side er:

- Fuldt oplyst med al relevant dokumentation.
- Byggeretten kapitel 8 i Bygningsreglementet 2018 er overholdt.
- Lokalplaner, byplanvedtægter eller tinglyste deklARATIONER er overholdt.
- Ansøgningen forudsætter ikke godkendelse efter anden lovgivning - for eksempel landzonetilladelse.

Note 1: Servicemål for byggesager er fastsat i en aftale mellem regeringen og KL for de mest almindelige typer af byggesager i Danmark. Servicemålene fordeler sig i 5 kategorier med servicemålene: 40, 55 eller 60 kalenderdage til at behandle sagen, fra den er fuldt oplyst.

Note 2: I vedhæftede præsentation af servicemål anvendes der farvekoder, hvor grøn markering er udtryk for, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid er indenfor servicemål, og hvor rød markerer, at den ikke er. Som anført ovenfor ses det, at sagsbehandlingstiden i 2 af 5 kategorier er indenfor servicemålet med grøn markering i præsentationen.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Byggeloven, bygningsreglementet BR18 samt planloven.

Klimakonsekvens

Sagen har ikke forventede positive eller negative klimaeffekter.

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget

Indstilling

1. At orientering tages til efterretning

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Servicemål i byggesagsbehandlingstider 3. kvartal 2024

Punkt 132: Orientering per 27. november 2024

21/32095

Punkt 133: Sager på vej per 27. november 2024

21/32099

Beslutningstema

Der orienteres om sager på vej til Plan-, Trafik- og Klimaudvalget.

Sagsfremstilling og økonomi

Følgende sager forventes behandlet på kommende udvalgs møder:

Januar

Prioritering af lokalplaner

Senere

- Udviklingen af Alexandra house grunden efter borgermøde og dialog
- Forslag til lokalplan for daginstitution i Fredensborg
- Forslag til lokalplan for daginstitution i Kokkedal

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

Kompetence

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 134: Digitalt underskriftsblad den 27. november 2024

21/30654

Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 27-11-2024

Godkendt med digitalt underskriftsblad.

Bilag

Godkendelsesark for Plan-, Trafik- og Klimaudvalg den 27. november 2024

Godkendelsesark for Plan-, Trafik- og Klimaudvalget 27. november 2024