

REFERAT Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) d. 08-03-2021

Mødedato Mandag d. 08. marts 2021 kl. 17:30

Mødested WebEx

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Træffetid.....	4
Godkendelse af udmøntning af 2021 Energitjekter.....	5
Orientering om udvidet tagreovering pga. skimmelsvamp.....	7
Beslutning om ansøgning om landzonetilladelse til aftægtsbolig på Fredtoftevej 11.....	8
Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan N109 for Kildehøj i Nivå.....	12
Orientering om plangrundlag for ændret anvendelse af Kongevejen 58b fra kontorerhverv til bolig..	15
Beslutning om deltagelse i konkurrence om Danmarks Vildeste Kommune.....	18
Orientering om bevaringsindsatsen i Fredensborg Kommune.....	21
Orientering om stensætning og overkørsel ved Store Kro i Fredensborg.....	23
Orientering per 08. marts 2021.....	25
Sager på vej per 08. marts 2021.....	27
Digitalt underskriftsark per 08. marts 2021.....	28

Punkt 28: Godkendelse af dagsorden

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Dagsordenen godkendt.

Punkt 29: Træffetid

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Kl. 17:30 havde Tom Gronnegaard Knudsen foretræde i en sag om Kystvej 17B, 3050 Humlebæk.

Punkt 30: Godkendelse af udmøntning af 2021 Energiprojekter

21/5254

Beslutningstema

Godkendelse af udmøntning af nye energiprojekter i 2021.

Sagsfremstilling og økonomi

Plan-, Miljø- og klimaudvalget har den 11. januar 2021 godkendt at overføre uafsluttede energiprojekter fra 2020 til 2021.

Hertil kommer nye energiprojekter, som ønskes gennemført i synergi med vedligeholdelsesprojekter på de kommunale bygninger.

Rentabilitetskravet sænkes fra 1,33 til 1,1 med virkning fra 1. januar 2021 iht. budgetforlig 2021-2024, side 9 afsnit ”En bæredygtig kommune”. Herudover ser udvalget gerne, at der fremadrettet også kan arbejdes med projekter med en rentabilitet på mindre end 1,1.

Dette skal gøre flere projekter rentable. Der forventes dog ikke en væsentlig stigning i aktiviteten, da der allerede i gennem mange år er arbejdet med energieffektiviseringer i kommunens bygninger.

Fredensborg Kommune er blevet udvalgt til at deltage i DK2020 projektet. Det betyder, at der i løbet af de næste 1 – 2 år skal udvikles en klimaplan for Kommunen, som skal bringe os i mål med en ”nettonul” klimagas-udledning i 2050 og som skal vise, hvordan kommunen vil tilpasse sig klimaforandringerne. Klimaplanen skal vurderes og godkendes af det internationale bynetværk C40. Indsatsen i de kommunale bygninger forventes også at indgå i handleplanen. Se bilag 2 med faktaark om DK2020 projektet.

Foreløbige yderligere tiltag for bygninger i 2021:

Udover overførte energiprojekter fra 2020, som allerede er budgetlagt, ønskes nye energiprojekter igangsat med investeringer på 0,806 mio. kr. i 2021. Se bilag 1.

De nye energiprojekter gennemføres alle i synergi med vedligeholdelses projekter som energioptimerende tiltag. Projekterne gennemføres under forudsætning af at vedligeholdelsesprojekterne udføres.

Projekterne igangsættes i overensstemmelse med de beskrevne rammer og rentabilitetskrav for energiprojekter.

Økonomi og Finansiering

I 2021 er der budgetlagt med 4,526 mio. kr. til energiprojekter. Efter vedtagelse af overførselssagen forventes dette budget korrigeret til 4,625 mio. kr.

De tidligere godkendte energiprojekter der pågår anslås til at have et udgiftsbehov på 2,663 mio. kr., dvs. et resterende rådighedsbeløb på 1,962 mio. kr.

De videreførte energiprojekter fra 2020 samt nye energiprojekter udgør i 2021 i alt 3,85 mio. kr. Såfremt disse projekter ønskes igangsat medfører det et finansieringsbehov på 1,887 mio. kr.

Mio. kr.	Budget 2021
Budget til energiprojekter	4,526
Overførsel fra 2020 til 2021	0,099
Budget i alt	4,625
Tidligere godkendte energiprojekter der pågår	2,663
Rådighedsbeløb	1,962

Videreførte ikke igangsatte projekter til 2021	3,043
Nye projekter	0,806
Finansieringsbehov	1,887

Af kommunens økonomiske politik fremgår det, at gælden skal nedbringes, og derfor optager kommunen som udgangspunkt ikke nye lån. Undtaget herfor er dog investeringer i klima- og energibesparelser, hvor kommunen kan benytte den automatiske låneadgang til rentable projekter, der på samme tid kan nedbringe driftsudgifterne og forbedre miljø og klima.

For de foreslåede samlede energiinvesteringer i 2021 foreslås det, i lighed med tidligere års praksis i første omgang at følge det gældende princip og pege på lånefinansiering af de ca. 1,887 mio. kr. Der optages dog ikke lån før afslutningen af regnskab 2021, hvor man på linje med beslutningerne for 2019 og 2020 kan beslutte ikke at optage lånet og anvise en anden finansiering.

Bevilling

Hele 1.000 kr.	2021	2022	2023	2024	2021-24
Energiinvesteringer	1.887	0	0	0	1.887
Låntagning	-1.887	0	0	0	-1.887
I alt	0	0	0	0	0

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag

8. Bæredygtighed og miljø – vejen frem

Nedbringelse af energiforbrug og hermed reduceret CO2 udledning fra de kommunale bygninger understøtter Byrådets pejlemærke nr. 8.

FNs verdensmål

7. Bæredygtig energi

Nedbringelse af energiforbrug og hermed reduceret CO2 udledning fra de kommunale bygninger understøtter FNs verdensmål nr. 7.

Kompetence

Byrådet.

Indstilling

1. At Plan-, Miljø- og Klimaudvalget godkender yderligere energiprojekter for 0,806 mio. kr. til udmøntning i synergi med gennemførelse af vedligeholdelses projekter.
2. At Byrådet for nuværende teknisk finansierer bevillingen gennem låneoptag, men at endelig stilling til låneoptag først sker ved årsskiftet når den samlede låneramme kendes, jf. også tidligere års praksis.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Godkender administrationens indstilling punkt 1.

Anbefaler administrationens indstilling punkt 2.

Bilag

Bilag 1 - Energi projekter 2021

Bilag 2 - Faktaark_DK2020

Punkt 31: Orientering om udvidet tagrenovering pga. skimmelsvamp

21/3952

Beslutningstema

Orientering vedrørende tagrenovering af Kokkedal Skole tages til efterretning.

Sagsfremstilling og økonomi

På Kokkedal skole har man oprindeligt haft både flade tage belagt med tagpap og tage med ca. 40 graders hældning belagt med tagsten. De flade tage blev renoveret for ca. 15-20 år under den daværende SALB ordningen.

For bedre afledning af vandet opførte man en skrå built-up konstruktion ovenpå de flade tage og påførte en tagdugsmembran Derbigum.

I synergi med ombygninger ved på Spor A på Kokkedal skole VEST (Projekt Fremtidens Skoler), er der iværksat vedligeholdelse arbejder på skolens tag i området ved spor A. I den forbindelse er der konstateret, at ventilationen ved built-up tagkonstruktionen ikke været god nok, hvorfor der er kommet skimmel på undersiden af nogle af tagpladerne i den nye tagkonstruktion. Skimmelsvampen er på den vis indkapslet i konstruktionen, og forventes ikke at have indvirkning på indeklimaet.

Men samtidig er det også konstateret, at den oprindelige dampspærre i loftskonstruktionen på de flade tage er mør og skal skiftes. Det betyder samtidig udskiftning af loftsplader, yderligere stillads mm. Og dermed et betydeligt mere omfattende og også dyrere arbejde end oprindeligt forventet.

Der er nu iværksat en yderligere og mere grundig undersøgelse af resten af skolens tagflader for at få afdækket omfanget af kommende arbejder. Samtidig foretages forebyggende indeklimateundersøgelser for skimmel.

Undersøgelserne viser for nuværende, at der er skimmelsvamp i isoleringsmaterialet i loftkonstruktionen, fordi dampspærren har været utæt gennem en længere periode.

Alene for spor A forventes en merudgift pga. skimmelsvamp på ca. 3.5 mio. kr. ekskl. moms. Hvis tendensen er den samme på resten af skolens flade tage, forventes det ud fra et forsigtigt skøn, at koste 30 mio. kr. ekskl. moms. Den igangværende eksterne undersøgelse skal dog fastslå et ca. estimat for udvidet tagrenovering på Kokkedal Skole pga. skimmelsvamp.

Plan- Miljø- og Klimaudvalget vil løbende blive orienteret om status for undersøgelserne.

Bevilling

Sagen kræver p.t. ingen bevilling.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Mål 3 – Sundhed og trivsel.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 32: Beslutning om ansøgning om landzonetilladelse til aftægtsbolig på Fredtoftevej 11

20/2952

Beslutningstema

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget skal beslutte, om der skal meddeles en placeringsmæssig landzonetilladelse til opførelse af en aftægtsbolig.

Udvalget er den 11. maj 2020 blevet orienteret om sagen.

Sagsfremstilling og økonomi

Ejerne af ovennævnte ejendom har søgt om en placeringsmæssig landzonetilladelse til at opføre en aftægtsbolig på den nordlige side af Fredtoftevej i forhold til den nuværende bebyggelse, der ligger syd for.

Ejer har oplyst, at boligen skal anvendes til aftægtsbolig for ejers forældre, der tidligere ejede ejendommen.

Huset ønskes placeret i en rydning på grunden ca. 100 m fra det nuværende stuehus og som nabo til Fredtoftevej 10.

På ejendommen er der i forvejen 3 boliger: Stuehuset, som bebos af ejers forældre, og 2 enfamiliehuse, som henholdsvis bebos af de nuværende ejerne og er udlejet. Ejer ønsker efter opførelsen af aftægtsboligen til sine forældre selv at bo i stuehuset.

Ejerne oplyser, at de 2 enfamiliehuse ikke er ældreegnede, primært fordi de er uhensigtsmæssigt placeret langt fra Fredtoftevej, og at formålet med at opføre en ny aftægtsbolig er at sikre nem adgang til aftægtsboligen fra offentlig vej.

Administrationen skal bl.a. sikre, at der i henhold til Vejledning om landzoneadministration ikke er mere end max 50 m til ny bebyggelse. Skal der gives landzonetilladelse til en placering længere væk skal det være påvist, at der ikke er alternative placeringsmuligheder tættere på. Af den grund har administrationen bedt ejer om at redegøre for en række alternative placeringsmuligheder i en afstand op til 100 m fra hovedejendommen.

Ejer har redegjort for, hvorfor de ubebyggede arealer opdelt i område 0-6, der ligger indenfor 100 m af hovedejendommen ikke kan bygges med en aftægtsbolig, se bilag 2.

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom med et samlet areal på ca. 85,9 ha fordelt på 5 matrikler, heraf har matr. nr. 3 et areal på ca. 18,2 ha. Ifølge BBR er der 3 boliger på ejendommen alle opført i 1906, stuehuset på 353 m² og Fredtoftevej 11B og 11C på hver 94 m² boligareal. Endvidere er der udlænger (maskinhuse, stald og værksted)

Lovgrundlag

Planloven

Planlovens landzonebestemmelser har overordnet set til formål at værne om de landskabelige og rekreative interesser og at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Det fremgår af planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, at der uden landzonetilladelse kan opføres én aftægtsbolig på en landbrugsejendom med et areal på min. 30 ha. Det er dog en forudsætning, at boligen opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Af vejledningen til planloven fremgår, at byggeri på en landbrugsejendom normalt bør placeres i en afstand på max. 50 m fra de hidtidige bebyggede arealer og under forudsætning af iagttagelse af de landskabelige hensyn. Da den ansøgte aftægtsbolig ønskes opført uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, kræver byggeriet derfor en landzonetilladelse til den konkrete placering og udformning, jf. planlovens § 36, stk. 2, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Kommuneplan 2017

Ejendommen ligger indenfor landsbyafgrænsningen til Fredtofte landsby.

Ejendommen ligger i landskabskarakterområde LK10: Karlebo bakkede dyrkningslandskab, der er præget af småbakker (istidsfladbakker), mange afløbsfri vandhuller småmoser og enge. Landskabet veksler imellem vidtstrakte åbne landskaber og mindre halv lukkede rum.

I kommuneplanen er ejendommen omfattet af transportkorridoren, jf. landsplandirektiv for hovedstadsområdet, Fingerplan 2019 og ligger i beskyttelsesområde for værdifulde landskaber og lokalt geologisk interesseområde (istidsfladbakkerne)

Foranlediget af administrations henvendelse til Erhvervsstyrelsen om der indenfor planlovens rammer er mulighed for at opføre en aftægtsbolig beliggende udenfor de hidtidige bebyggede områder inden for transportkorridoren, har Erhvervsstyrelsen oplyst, at planlovens § 36, stk. 1, nr. 14 ikke forhindrer en placeringsmæssig landzonetilladelse, men at udgangspunktet dog er, at nye bygninger skal opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggede arealer eller at på et areal, der ligger indenfor landsbyafgrænsningen.

Naboorientering

Efter naboorienteringen er der indsendt positive tilkendegivelser fra naboerne til opførelsen af aftægtsboligen. Naboerne, Fredtoftevej 10 oplyser dog, at de ikke har indvendinger mod aftægtsboligen under forudsætning af, at det ikke vil påvirke deres mulighed for at opføre en kostald, som de har ansøgt om eller for så vidt andre fremtidige landbrugsbygninger. Administrationen kan hertil oplyse, at opførelsen af aftægtsboligen ikke medfører begrænsninger for byggeri på Fredtoftevej 10. Naturfredningsforeningen (DN) udtaler, at der på en ejendom, hvor der udover et stuehus også allerede er to separate boliger, ikke kan være behov for en 4. bolig.

Administrationens vurdering

Planklagenævnet har truffet modsatte afgørelser om, hvorvidt der er en umiddelbar ret til opførelse af en aftægtsbolig, når der i forvejen findes flere boliger ud over stuehuset på en ejendom.

Administrationen har hidtil administreret bestemmelsen således, at ejerne har en umiddelbar ret til en aftægtsbolig eller medhjælperbolig efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14 uanset om der er andre boliger på ejendommen. Administrationen vurderer fortsat, at ejerne har en umiddelbar ret til at opføre en aftægtsbolig.

Efter Nævnets praksis skal bebyggelse på en landbrugsejendom så vidt muligt holdes samlet, og opførelse af byggeri uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer forudsætter en særlig begrundelse.

I tidligere afgørelser har Planklagenævnet derfor normalt ikke stadfæstet placeringsmæssige landzonetilladelser, og administrerer planlovens § 36, stk. 2 meget restriktivt.

For ikke at medvirke til spredning af bebyggelse i det åbne land har administrationen således ikke tidligere meddelt placeringsmæssige landzonetilladelser, når der er mulighed for placering eller indretning af boliger indenfor en afstand på 50 m fra det nuværende bebyggede område, med mindre særlige specifikke forhold har gjort sig gældende, som fx at undgå at nye boliger placeres under højspændingsledninger.

Byggeri af et nyt parcelhus med haveanlæg vil umiddelbart påvirke og ændre landskabskarakteren og de landskabelige værdier i området, hvilket administrationen vurderer, vil stride mod de hensyn, der skal varetages ved administration af planlovens landzonebestemmelser.

Det er normal praksis, at der kan meddeles landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus i en landsby, når der er en tomt indenfor landsbyafgrænsningen, der kan bebygges uden af de landskabelige forhold forringes.

Administrationen vurderer dog, at selv om nærværende grund er beliggende indenfor landsbyafgrænsningen vil opførelsen af aftægtsboligen ikke virke som en "huludfyldning" i en landsby, men få karakter af spredt bebyggelse i det åbne land, idet grunden ikke er en mindre parcelhusgrund i en landsby, men er en stor landbrugsgrund, der ligger i udkanten af landsbyen, og at den nærmeste bebyggelse på Fredtoftevej 10 vil ligge mindst 50 m fra det nye aftægtsbolig, og stuehuset, Fredtoftevej 11A ligger ca. 100 m fra den nye aftægtsbolig.

Administrationen vurderer dog, at placeringen af bygningen er den mest nænsomt tilpassede specifikt på denne grund, både i forhold til nabobebyggelsen og til landskabet, idet den nordlige del af grunden er højere beliggende og huset derfor her bliver mere eksponeret i landskabet end den ansøgte beliggenhed.

Områderne 0-6 vurderes ikke at være velegnede til opførelse af en ny bolig af de årsager, som ejers rådgiver også angiver. Se bilag 2.

Administrationen vurderer dog, at det er muligt, at anvende en af de 2 eksisterede (overflødige) boliger som aftægtsbolig for forældrene, men vurderer samtidigt, at vejadgangen til en af de 2 boliger i givet fald skal forbedres. Alternativt, at det er muligt at indrette en aftægtsbolig i en af udlængerne, der ligger syd for stuehuset såfremt bygningerne er overflødige i forhold til landbrugets drift.

Administrationen vurderer samlet, at en tilladelse til ny aftægtsbolig med den ansøgte placering vil medføre en spredning af ejendommens bygninger samt at det kan sandsynliggøres, at der kan være alternative muligheder på hovedejendommen.

Sagen siden den 30. november 2020 (byrådsmødet)

På mødet den 30. november 2020 sendte Byrådet sagen tilbage til behandling i Plan, Miljø- og Klimaudvalget med ønske om, at alternative placeringsmuligheder på hovedejendommen blev nærmere undersøgt, og at der bliver arrangeret et møde på ejendommen så parterne kan besigtige de faktiske forhold.

Da det ikke har været muligt at mødes en større gruppe på ejendommen på grund af forsamlingsforbuddet fremlægges sagen først nu for udvalget.

Såfremt udvalget vurderer, at en besigtigelse vil kunne belyse sagen og der på den baggrund vil kunne træffes beslutning om sagens videre forløb, vil administrationen rette henvendelse til ejer om et møde på ejendommen med deltagelse af ejer, DN og PMK. En besigtigelse vil dog først kunne finde sted, når det igen bliver muligt at mødes i større grupper udendørs, jf. coronarestriktionerne.

Efter administrationens vurdering er der følgende placerings- eller indretningsmuligheder for en aftægtsbolig på hovedejendommen, der kan ses nærmere på ved besigtigelsen:

1) De eksisterende enfamiliehuse på ejendommen. Husene er ikke kendt bevaringsværdige, og vil kunne enten ombygges eller der kan opføres en ny bolig efter nedrivning, såfremt ejerne ikke vurderer, at husenes stand er tilstrækkelig god til en aftægtsbolig.

2) Indretning i andre bygninger som fx en af de 2 længer, syd for stuehuset.

Det kan supplerende oplyses, at der siden sagens seneste behandling, er givet byggetilladelse til en kostald på naboejendommen Fredtoftevej 10 placeret mere end 50 m fra det ansøgt placering af aftægtsboligen.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planlovens § 35 og 36

Kommuneplan 2017

Landsplandirektiv for hovedstadsområdet, Fingerplan 2019

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag

2. Livskvalitet i hverdagen

6. Det skal være nemt og sikkert at komme frem

FNs verdensmål

3. Sundhed og trivsel.

Kompetence

Plan,- Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At administrationen arrangerer et møde på ejendommen med deltagelse af ejer, DN og PMK så snart det bliver muligt at mødes i større gruppe udendørs. Herefter forelægges en ny sag for udvalget.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 16-11-2020

Administrationens indstilling godkendes.

For stemmer 5: A, B og F

Imod stemmer 4: V, O og C

O, C og V begærer sager i Byrådet. Venstre ønsker at der gives landzonetilladelse, da ansøger, jf. sagsfremstillingen, har et retskrav på at kunne bygge en aftægtsbolig, og når det ikke er muligt at bygge tæt på stuehuset, bør man få tilladelse til at bygge inden for landsbyafgrænsningen.

Beslutning i Økonomiudvalget (18-21) den 23-11-2020

Sagen drøftet.

Beslutning i Byrådet (18-21) den 30-11-2020

Sagen blev taget af dagsordenen og sendt tilbage til udvalget.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Godkender administrationens indstilling.

For stemmer 7: A, B, C, O og F

Imod stemmer 2: V, der finder, at der bør gives placeringstilladelse til at bygge aftægtsbolig på det ansøgte sted. Venstre mener ikke, at man bør kræve, at man nedriver en eksisterende bolig eller en driftsbygning for at få plads til at opføre aftægtsbolig.

Bilag

19.107 BFP Situationsplan 01.pdf m container.pdf

Områdebeskrivelser og kortbilag.pdf

Notat om aftægtsbolig Fredtoftevej 11.pdf

Punkt 33: Beslutning om endelig vedtagelse af lokalplan N109 for Kildehøj i Nivå

21/3911

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om den endelige vedtagelse af lokalplan N109 for Kildehøj i Nivå.

Sagsfremstilling og økonomi

Baggrund

Byrådet besluttede på mødet den 30. november 2020 at sende forslag til lokalplan N109 for Kildehøj i Nivå i offentlig høring.

Fredensborg Kommune modtog den 4. maj 2020 en ansøgning fra ejer af ejendommen Kildehøj om igangsættelse af lokalplan med det formål at ændre anvendelse af eksisterende bygninger fra nuværende privathospital/institution til boligformål.

Lokalplan N109 skal sikre, at hovedbygningen og anneks kan indrettes med 12 boliger. Boligerne varierer i størrelse, og de vil egne sig til f.eks. senior- og familieboliger.

Bygningerne udpeges i lokalplanen som bevaringsværdige, idet de har høj arkitektonisk- og kulturhistorisk værdi med en SAVE værdi på 2. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser, som skal sikre bygningernes kvaliteter fremover.

Trafiksikkerhedsrevision

En trafiksikkerhedsrevision er udarbejdet sideløbende med lokalplanprocessen, og der er bl.a. undersøgt hvilke eventuelle trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger der skal etableres som følge af ejendommens ændrede anvendelse til boligformål. Der foreslås følgende foranstaltninger:

- a) Dele af eksisterende beplantning ved vejareal skal beskæres for at sikre bedre oversigtsforhold.
- b) Afmærkning ved den dobbeltrettede cykelsti skal forbedres.
- c) Kørebanebredden på Kildehøj Allé øges ved udkørsel til Gammel Strandvej. Den ekstra plads gør, at to biler lettere kan passere hinanden og for at undgå evt. kødannelse.

Forholdene omkring pkt. a) og b) ligger uden for lokalplanområdet og pkt. c) om vejbredden er i overensstemmelse med lokalplanens § 5.2. De nævnte forslag til trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger vil blive behandlet som en del af myndighedsbehandlingen når der skal gives overkørselstilladelse til ejendommen.

Offentlig høring

Forslag til lokalplan N109 for Kildehøj har været i offentlig høring fra den 3. december 2020 til den 4. februar 2021. Der er inden for perioden indkommet 3 høringssvar. Høringssvarene er vedlagt som bilag til denne sag.

Herunder et kort resumé af høringssvarene med administrationens kommentarer:

1. Flemming Bernhard Priem om seniorfællesskab:

- a) Det anbefales at Fredensborg Kommune indleder forhandling med ejeren om indretning af et seniorbofællesskab.

Administrationens bemærkninger:

- a) Der kan ikke i forbindelse med lokalplanen stilles krav om at ejer skal indrette ejendommen til et seniorbofællesskab, men bygherre har oplyst at boligerne bliver seniorvenlige. En af forudsætningerne for at kunne gennemføre projektet jf. Fingerplan 2019 er, at de eksisterende bygninger ikke ombygges væsentligt. Boligerne indrettes derfor med respekt for nuværende indretninger og konstruktioner. B

2. Bolig- og Erhvervsstyrelsen om sekundært byggeri og ejendommens åbenhed

- a) Styrelsen ønsker en redegørelse for byggeri til sekundære funktioner (udhuse m.v.) på ejendommen og en eventuel begrænsning af dette byggeri inden for lokalplanens delområde 4.
- b) Arealer i Fingerplanens grønne kiler skal holdes åbne og tilgængelige, så området ikke får en lukket karakter.

Administrationens bemærkninger:

I forbindelse med høringssvaret har administrationen været i dialog med Bolig – og Planstyrelsen og bygherre med henblik på at finde mulighed for at begrænse byggeri af udhuse i området samt sikre den åbne karakter. Vedtages nedenstående ændringsforslag har Styrelsen meddelt, at de ikke har yderligere bemærkninger til N109.

- at fastlægger bestemmelse om at der kan indrettes op til 8 udhuse i delområde 4
- at præcisere at udhuse maksimalt må være på 10 m²
- at fastlægger forbud mod [FAST?]hegn mod Gammel Strandvej for at sikre åbenheden på ejendommens østlige side.

Det er muligt at begrænse antallet af udhuse i området idet opbevaringsrum for 4 boliger kan indrettes i hovedbygningens kælder. Der er ikke hegn mod Gammel Strandvej i dag og denne åbenhed er en stor kvalitet hvor de ubebyggede arealer fremstår med parkagtige karakter og med de bevaringsværdige bygninger i baggrunden.

3. Cyklistforbundet om trafiksikkerhedsrevision, antal af cykelparkeringspladser og områdets åbne karakter.

- a) Der stilles forslag om at andre dele af cykelstien ved Gammel Strandvej inddrages i trafiksikkerhedsrevisionen.
- b) Der skal stilles krav om antallet af cykelparkeringspladser.
- c) Offentlighedens adgang til grønne områder

Administrationens bemærkninger:

- a) Trafiksikkerhedsrevisionen har udelukkende omhandlet trafiksikkerhedsmæssige forhold som har at gøre med projektet omkring Kildehøj, og det har ikke været muligt også at inddrage andre forhold.
- b) Der er eksisterende cykelparkering i området f.eks. ved overdækningen nord for bygning C samt i gårdrummet mellem hovedbygning og annekset. Der er derfor ikke behov for at fastlægge lokalplanbestemmelse om cykelparkeringspladser.
- c) Fingerplanens bestemmelse om offentlighedens tilgængelighed i de grønne kiler er en generel bestemmelse. Ejendommen Kildehøj er en privat ejendom, og Styrelsen har tilkendegivet at det ikke er meningen at ejendommen som følge af ændret anvendelse til boliger udlægges til offentlig park. Store del af området uden om Kildehøj er omfattet af fredningen Usseørd Nivå Ådale, hvor offentlighedens adgang og færden er sikret via de mange stier.

Administrationens anbefaling i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan N109

Som følge af de indkomne høringssvar og trafiksikkerhedsrevisionen foreslår administrationen følgende ændringer i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan N109:

- at tekstafsnit om Fingerplan 2019 side 9 ændres således at det fremgår at sekundært byggeri i området begrænses ved at der i delområde 4 kun kan opføres 8 udhuse i alt og at der indrettes opbevaringsrum for 4 boliger i hovedbygningens kælderetage.

-at § 7.2 tilføjes at der højst kan indrettes 8 udhuse i delområde 4 med en maksimal størrelse på 10m² pr. udhus. Note til denne bestemmelse om, at opbevaringsrum for 4 boliger skal indrettes i hovedbygningens kælderetage.

-at § 9.2 tilføjes et forbud mod etablering af hegn i nord- og sydretning mod Gammel Strandvej. Der tilføjes samtidig en markering på kortbilag 2 som viser en forbudszone. Note tilføjes om at forbud mod etablering af hegn er for at sikre ejendommens åbne karakter mod Gammel Strand jf. Fingerplan 2019.

-at tekstafsnit side 14 om trafiksikkerhedsrevisionen ændres således, at de anbefalede trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger fremgår. Beskæring af eksisterede beplantning for at sikre bedre oversigtsforhold, afmærkning ved cykelsti og at kørebanebredden på Kildehøj Allé øges.

Ovennævnte ændringer vurderes ikke, at være af en karakter, så der skal igangsættes supplerende høring forud for vedtagelsen.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Projektet vil være med til at fremme FN's verdensmål ved pkt. 11. Bæredygtige byer og lokalsamfund. Endvidere vil projektet understøtte Byrådets arbejdsgrundlag 4. Bygninger og byrum skaber liv.

Kompetence

Byrådet.

Kommunikation

Lokalplan N109 for Kildehøj i Nivå offentliggøres.

Indstilling

1. At lokalplan N109 for Kildehøj i Nivå vedtaget endeligt med de ændringer som administrationen foreslår i sagsfremstillingen.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Anbefaler administrationens indstilling.

Bilag

Høringssvar til N109_samlet.pdf

Kommentarer fra Flemming Priem, 04.03.21.pdf

Punkt 34: Orientering om plangrundlag for ændret anvendelse af Kongevejen 58b fra kontorerhverv til bolig

20/11910

Beslutningstema

Orientering om plangrundlag for ændret anvendelse af ejendommen Kongevejen 58b fra kontorerhverv til bolig.

Sagsfremstilling og økonomi

Udvalget ønskede den 11. januar 2021 en sag om stillingtagen til ejers ønske om omdannelse af Kongevejen 58b fra kontorerhverv til bolig forelagt.

Baggrund

Ejer af Kongevejen 58b henvendte sig i februar 2020 til administrationen med henblik på at få ændret ejendommens status fra kontorerhverv til bolig. Administrationen meddelte på baggrund af en nærmere vurdering af de planmæssige forhold, at det ikke er muligt at tillade eller planlægge for ændret anvendelse af Kongevejen 58b til boligformål.

Gældende forhold for ejendommen

Kongevejen 58b er opført i 1938 som beboelsesejendom.

Boligen blev nedlagt i 1987 efter daværende ejers ønske. Herefter har ejendommen været registreret i BBR som erhvervsejendom uden bolig.

Lokalplanforhold

Kongevejen 58b er omfattet af Lokalplan F21 "For et erhvervsområde ved Kongevejen-Højvangen i Fredensborg", og er beliggende i delområde B, hvor anvendelsen er fastlagt til blandet bolig og erhverv. Den første lokalplan blev oprindeligt vedtaget i august 1988. Den tidligere lokalplan rummede mulighed for 1 bolig pr ejendom i tilknytning til erhverv, herunder også på Kongevejen 58b. Der var dog ikke en registreret bolig på ejendommen i 1988.

Efterfølgende er Lokalplanen F21 blevet revideret 3 gange.

Den seneste revision af lokalplan F21 trådte i kraft januar 1999. Her udgik muligheden for at have 1 bolig i tilknytning til erhverv på ejendommen Kongevejen 58b. Ejendommen ligger indenfor den del af lokalplanens delområde B, der kun må anvendes til erhverv.

Gældende Lokalplan F21 blev revideret i 1999 bl.a. med det formål, at begrænse mulighederne for nye boliger i området for at forhindre mulige fremtidige miljøkonflikter i at opstå.

I henhold til lokalplanens § 14 "Eksisterende bebyggelse" gælder jf. stk. 1, at "Nærværende lokalplan skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende, lovlige benyttelse og bebyggelse", og jf. stk. 2, at "Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted."

Kommuneplanforhold

Kongevejen 58b er beliggende i kommuneplanens rammeområde FE03 "Erhvervsområde ved Kongevejen-Højvangen". Erhvervsområdet er fastlagt til virksomheder i miljøklasse 3-4. Således er naboejendommen mod vest Kongevejen 58A fastlagt til miljøklasse 3, mens ejendommen mod syd Kongevejen 60 (Fredensborg Skov og Have) er fastlagt til miljøklasse 4.

Tidligere sagsbehandling

Den 25. maj 1987 meddeler daværende Fredensborg-Humblebæk Kommune tilladelse til at nedlægge den daværende bolig på Kongevejen 58b og i stedet anvende ejendommen til kontorerhverv. Tilladelsen blev meddelt på baggrund af ansøgning af 3. marts 1987 fra daværende ejer.

Nuværende ejer købte Kongevejen 58b i 1999.

September 1999 oplyste ejer kommunen, at der var indrettet en bolig på 60 m² på bygningens 1. sal. Kommunen meddeler oktober 1999 afslag til den indrettede bolig med henvisning til den gældende Lokalplan F21, hvoraf det fremgår, at der kun må være erhverv på ejendommen.

I både 2014 og i 2017 modtager kommunen ansøgning om ændring af ejendommens anvendelse fra kontorerhverv til bolig. I begge tilfælde meddeler kommunen afslag med henvisning til lokalplanen.

Ingen af kommunens 3 afgørelser påklages.

Planlovens regler

I henhold til planlovens regler kan oplyses, at der jf. Planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Det betyder, at ændret anvendelse af en ejendom, der etableres, efter at lokalplanen er trådt i kraft, skal være i overensstemmelse med planen, medmindre der gives dispensation efter § 19. Dog gælder, at lovlig eksisterende anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil.

I forhold til eksisterende lovlig anvendelse skal det bemærkes, at der i henhold til Planlovens § 56 om kontinuitetsbrud gælder, at hvis en eksisterende lovlig anvendelse ophører i mere end 3 år, så er det den gældende lokalplans anvendelsesbestemmelser, som skal overholdes.

I tilfældet Kongevejen 58b er boligen, som nævnt, blevet nedlagt i 1987. Således var der heller ikke registreret en bolig på ejendommen i 1999, da 3. revision af Lokalplan F21 trådte i kraft. Dermed kan Planlovens § 18 om fortsat lovlig anvendelse (subsidiært lokalplanens § 14, stk. 1) ikke bringes i anvendelse.

Administrationens vurdering

Med henvisning til gennemgang af sagens baggrund og Planlovens regler er det fortsat administrationens vurdering, at det ikke er muligt at imødekomme ejers ønske om ændret anvendelse af Kongevejen 58b fra kontorerhverv til bolig. Administrationen vurderer ligeledes, at der heller ikke ved et ændret plangrundlag, er muligt at ændre ejendommens anvendelse til bolig, hvilket beror på følgende hensyn, som skal varetages i planlægningen.

Det følger af Planloven, at der ved lokalplanlægning for boliger bl.a. skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes i planområdet i forhold til støj fra virksomheder og miljøklasserne.

For de enkelte miljøklasser gælder forskellige vejledende afstandskrav til boliger. For miljøklasse 3 er afstandskravet 50 meter og for miljøklasse 4 er kravet 100 meter. Disse afstandskrav kan ikke overholdes til Kongevejen 58b. Betydningen af miljøklasser er beskrevet nærmere i vedhæftede notat – bilag vedr. miljøklasser.

På baggrund af ovenstående er det derfor administrationens vurdering, at forudsætningerne for at tillade eller planlægge for ændret anvendelse af Kongevejen 58b fra erhverv til bolig ikke er til stede.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag

- 4. Bygninger og byrum skaber liv
- 7. Oplevelser og erhverv som udviklingsmotor
- 8. Bæredygtighed og miljø – vejen frem

FNs verdensmål

- 3. Sundhed og trivsel
- 9. Industri, innovation og infrastruktur

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At administrationens vurdering af Planlovens forudsætninger for ikke at tillade eller planlægge for ændret anvendelse af Kongevejen 58b fra erhverv til bolig tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Administrationens indstilling med den tilføjelse at sagen er fuldt ud oplyst og det ansøgte ikke er i overensstemmelse med reglerne sat til afstemning.

For stemmer 5: B, F, O, Carsten Nielsen og Bo Hilsted (A)

Imod stemmer 4: C og Ergin Øzer (A), idet C og Ergin Øzer (A) skønner, at der dels er dispensationsmuligheder og C og Ergin Øzer (A) også skønner, at der er en hævdvunden ret til bolig jf. lokalplanens § 14 og V, der stemmer imod, da effekten ved støjdæmpning bør klarlægges til brug for vurderingen af, om et lokalplantillæg kan gennemføres.

Administrationens indstilling herefter godkendt.

Til mødet forelå ejers seneste henvendelse om mulig deklaration.

Bilag

Notat - bilag vedr. miljøklasser.pdf

Mail fra Ole Lindgreen, 05.03.21

Punkt 35: Beslutning om deltagelse i konkurrence om Danmarks Vildeste Kommune

21/5657

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om Fredensborg Kommune skal tilmelde sig konkurrencen ”Danmarks Vildeste Kommune” og i den forbindelse tage stilling til mulige projekter med tilhørende ressourceforbrug.

Sagsfremstilling og økonomi

Invitation fra miljøministeren

Miljøminister Lea Wermelin har i brev af 5. februar 2021 opfordret landets kommuner til at deltage i en national biodiversitetskonkurrence om at blive ”Danmarks Vildeste Kommune”.

I konkurrencen dyster de tilmeldte kommuner om, hvilken kommune, der gennemfører det bedste biodiversitetsprojekt, baseret på bl.a. iderigdom, engagement, antal omlagte kvadratmeter/kubikmeter vild natur og udbredelse af viden til borgerne om den vilde naturs evner og egenskaber. Dommerpanelet består ud over miljøministeren af bl.a. Frank Erichsen alias Bonderøven og biologen Morten DD Hansen.

Opfordringen skal ses som en appel og invitation til at omfavne og dyrke den vilde natur i kommunen.

Såfremt kommunen ønsker at deltage, skal kommunen inden den 24. marts 2021 tilmelde sig pr. mail og samtidig hér kort angive, hvilken type projekt, man ønsker at deltage med. Efter tilmeldingsfristen følger mere detaljeret information og materiale. Som tilmeldt kommune kan man blive udvalgt til at blive fulgt af et TV produktionsselskab i stil med programserien ”Giv os naturen tilbage”, som fulgte ”naturkommunen” Hjørring Kommune i 2020.

Konkurrencen løber i perioden 2021-2022, og vindere bliver kåret ultimo 2022. Det fremgår ikke af invitationen, hvad præmien består af.

Mulige projekter

Administrationen har kort drøftet deltagelse i konkurrencen med Nordsjællands Park og Vej (NSPV) og Helsingør Kommune. Der er enighed om, at de mange igangsatte biodiversitetsinitiativer i driftsfællesskabet vil kunne indmeldes, fx naturvenlig drift af grøftekanter.

Vild natur er dog et nationalt tema, Derfor er dog også den mulighed, at deltage med en mere ambitiøs og slagkraftig indsats på naturområdet, som samtidig vil kunne understøtte Grøn Politik og løfte kommunens naturforvaltning markant. Samtidig vil et sådan mere ambitiøst projekt også øge mulighederne for en god placering i en konkurrence – om end det trods alt er sekundært.

Her kunne følgende muligheder bringes i spil:

1. Naturvejleder til biodiversitetsindsatser På grund af biodiversitetskrisen er naturindsatsen nu også rykket ind i byområder og andre områder, der ikke i klassisk forstand har været i fokus i kommunens naturforvaltning. Det giver nye muligheder, men er også en opgave, som der med de nuværende ressourcer kun løftes i begrænset omfang. En naturvejleder vil kunne bistå og have delansvar for de mange nye biodiversitetsopgaver og projekter på kommunale arealer og i byområderne, herunder i haver, skoler, grundejerforeninger mv. Naturvejlederen vil kunne gennemføre forskellige borgerrettede kampagner, og bistå NSPV med biologfaglig viden til de mange driftsopgaver. Indsatsen understøtter bynatur og natur på kommunale arealer i Grøn Politik.
2. Hyrdeordning til fremme af afgræsning Afgræsning er en af det bedste måder at pleje og skabe ny natur. Derfor foreslås der et nyskabende projekt, hvor kommunen investerer i et antal naturplejende dyr (fx heste, køer, får) til at udbrede en mere naturvenlig drift af kommunale arealer. Dyrene skal alene have det formål at fremme biodiversiteten og mindske behovet for maskinel drift af de kommunale arealer. Dyrene tænkes at gå ude hele året og blive flyttet mellem forskellige områder med henblik på optimal pleje. Når ordningen er på plads, vil det være nødvendigt med ”hyrder”, der kan tilse dyrene dagligt, og investeringer til indkøb af dyr, fangfolde, trailer/midlertidige læskure mv. Der vil dog samtidig opnås besparelser, når arealerne ikke skal slås. Opgaven kan tænkes forankret i Nordsjællands Park og Vej (NSPV), hvorved der er mulighed for at lave et samarbejde med

Helsingør Kommune. Projektet kan tillige have en social og sundhedsfremmende dimension, idet hyrdeordningen vil kunne varetages af frivillige, socialt udsatte mv. Projektet vil i første omgang skulle udvikles i samarbejde med NSPV og Helsingør Kommune, og det vil kræve en projektleder for at tilrettelægge indsatsen.

3. Biodiversitet i store sammenhængende områder Projektet omfatter veltilrettelagte naturindsatser og "rewilding" (afgræsning i meget store folde med minimum af menneskelig indblanding) i tæt samarbejde med borgere og lokale ildsjæle i store sammenhængende områder. Fx kunne det være på de kommunale arealer på Humlebæk Syd, men det kan også omfatte igangsættelse af et endnu mere ambitiøst projekt omkring multifunktionel jordfordeling og natur/klimatilpasning/CO2 opsamlende vådområder i Nivåen/Langstrup Mose. Indsatsen understøtter flere temaer i Grøn Politik, herunder klimatilpasning, CO2 nedbringelse og biodiversitet.

Økonomi

Såfremt et af ovenstående ambitiøse projekter ønskes skal der udarbejdes en projektbeskrivelse med økonomi til såvel projekt som drift.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at såfremt der er politisk ønske om at tilmelde et projekt til konkurrencen, så skal det være et ambitiøst bud, hvis det for alvor skal give mening.

Såfremt der vælges et ambitiøst projekt, vil det blive indmeldt til konkurrencen sammen med de allerede igangsatte initiativer på biodiversitetsområdet. Hvis der ikke indmeldes et ambitiøst projekt, kan administrationen ikke anbefale deltagelse.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

Byrådets arbejdsgrundlag

8. Bæredygtighed og miljø – vejen frem

FNs verdensmål

- 6. Rent vand og sanitet
- 11. Bæredygtige byer og lokalsamfund
- 13. Klimaindsats
- 15. Livet på land
- 17. Partnerskaber for handling

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation

Såfremt udvalget ønsker deltagelse i konkurrencen involveres Grønt Råd, borgere og ildsjæle løbende om konkurrencen.

Indstilling

1. At udvalget drøfter muligheden for at deltage i konkurrencen med en eller flere af de nævnte indsatser og peger på de nødvendige midler til gennemførelse.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Sagen drøftet, og udvalget beslutter at Fredensborg Kommune deltager i konkurrencen. Udvalget ser mange projekter, og prioriterer et projekt med indsatser i Humlebæk Syd, Nivå Ådal og Græstedgård forelagt. De økonomiske konsekvenser tages med til budget 2022.

Bilag

Invitation fra Miljøministeren.PDF

Punkt 36: Orientering om bevaringsindsatsen i Fredensborg Kommune

21/5014

Beslutningstema

Udvalget orienteres om bevaringsindsatsen i Fredensborg Kommune.

Sagsfremstilling og økonomi

Indledning

Plan-, Miljø og Klimaudvalget blev på mødet den 8. februar 2021 orienteret om pulje til istandsættelse af bevaringsværdige bygninger. Udvalget har ønsket en sag om bevaringsindsatsen i Fredensborg Kommune. Der redegøres derfor for det lovgivningsmæssige omkring bevaringsværdige bygninger og om hvordan der i forbindelse med f.eks. lokalplanlægning og byggesagsbehandling bliver arbejdet med bevaring.

Vores fælles bygningsarv

De bevaringsværdige bygninger udgør en del af vores fælles bygningsarv. De repræsenterer i mange tilfælde eksempler på bygningstyper, der er helt specielle for vores egn, og de er udpeget i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse.

Den fysiske planlægning som bevaringsværktøj

Den fysiske planlægning er et vigtigt værktøj til at kunne beskytte de bygningsværdier, der er værd at bevare. Til at sikre bevaringsværdierne er lokalplanen et stærkt værktøj både i forhold til at sikre enkelt bygninger, men også større sammenhænge med kulturhistoriske værdier. Der er hjemmel i planlovens § 15 til at optage bestemmelser f.eks. forbud mod nedrivning i en lokalplan og i det hele taget bestemmelser som skal sikre at istandsættelse og ombygning sker i respekt med bygningens arkitektoniske værdier og byggestil. Når en bygning er udpeget i en lokalplan som bevaringsværdig er det derfor lokalplanbestemmelserne en ejer skal overholde f.eks. ved istandsættelse eller ved om- og tilbygninger.

Der er ikke handlepligt forbundet med en lokalplan, så Kommunen kan ikke kræve at en ejer istandsætter eller vedligeholder den bevaringsværdige bygning. Det kan betyde, at bygninger som er udpeget og i mange tilfælde med væsentlige bevaringsværdier desværre kan forfalde og til sidst gå tabt når ejer ikke vedligeholder bygningen.

I Fredensborg Kommunes findes en del bevarende lokalplaner f.eks. i Fredensborg by hvor der er mange bevaringsværdige bygninger særligt i midtbyen, men også i landsbyerne med særlige byggetraditioner og f.eks. ved fiskerleje bebyggelserne i Sletten og Gl. Humlebæk.

I Kommuneplan 2017 er omkring 1400 bygninger udpeget som bevaringsværdige. Når en bygning ”kun” er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplanen har det udelukkende betydning i forhold til nedrivningsaspektet. Ved en ansøgning om nedrivning skal kommunen derfor aktivt tage stilling til om denne nedrivning skal forhindres ved at der udarbejdes en bevarende lokalplan som følge af et forbud efter planlovens § 14. Om- og tilbygninger reguleres alene af bygningsreglementet, med mindre en lokalplan fastlægger andet.

I Fredensborg Kommune findes en række unikke spor af tidligere tiders udvikling, og brug af landskaberne. Det kan være enkelt bygninger, større bebyggelser og helheder, vejstrækninger, landskaber og landsbyer. I 2014 blev der kortlagt 20 kulturmiljøer, som danner baggrund for udpegnings af kulturmiljøer

I Kommuneplan 2017 er også udpeget 20 kulturmiljøer hvor det er kortlagt at enkelt bygninger, større bebyggelser og helheder, vejstrækninger, landskaber og landsbyer samlet afspejler centrale og væsentlige træk af samfundsudviklingen. Kulturmiljøerne som geografisk er beliggende rundt om i hele kommunen fortæller f.eks. om kongemagtens tilstedeværelse, brugen af kysten, landsbyerne forskelligartede udvikling, industrialiseringen og den moderne by- og forstadsudvikling.

I kommunen er der, udover de bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøerne, 17 fredninger omfattende både enkelt bygninger og hele bebyggelser. Slots- og kulturstyrelsen er myndighed i forbindelse med ansøgninger vedrørende de fredede bygninger.

Sagsbehandlingen i forbindelse med ansøgninger om nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget har givet administrationen bemyndigelse til at behandle ansøgninger om nedrivning af bebyggelse, der er omfattet af lokalplan jf. delegationsplanen. Udvalget har endvidere givet administrationen

bemyndigelse 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 Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

I forbindelse med sagsbehandlingen af nedrivningsansøgninger af bevaringsværdig bebyggelse, der enten er omfattet af bevarende lokalplan eller er kendt bevaringsværdig 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.

Hvis administrationen vurderer, at byggeri, der alene er omfattet af kommuneplanen, ikke bør nedrives, vil administrationen varsle et § 14 forbud og sagen vil blive forelagt Plan-, Miljø- og Klimaudvalget, der skal beslutte om der skal udarbejdes en bevarende lokalplan til sikring af byggeriet.

Sagsbehandlingen i forbindelse med ansøgninger/henvendelser om ombygning og tilbygning

I forbindelse med ansøgninger om om- eller tilbygninger - både i lokalplanlagte områder og ved bebyggelse, der alene er kendt bevaringsværdig i kommuneplanen - er dialog samt rådgivning og vejledning af ejere og rådgivere et væsentligt led i administrationens arbejde med at sikre bevarelsen af kommunens bevaringsværdige bygninger.

Administrationens rådgivning og vejledning fører oftest til at bygninger sættes i stand under hensyn til bygningens karakter og byggestil, således at bevaringsværdierne sikres eller ofte også forbedres. I de tilfælde hvor ejer ikke ønsker dialog, vil der i lokalplanlagte områder blive meddelt afslag til om- og tilbygningen, hvis de strider mod lokalplanen og med bygningens bærende værdier. Vejledning om reglerne og proceduren omkring et § 14 forbud kan i nogle tilfælde indgå i dialogen.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Bygningsfredningsloven og Planloven.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 37: Orientering om stensætning og overkørsel ved Store Kro i Fredensborg

21/4951

Beslutningstema

Orientering om stensætning og overkørsel ved Store Kro i Fredensborg.

Sagsfremstilling og økonomi

Administrationen orienterer i denne sag om stensætning og overkørsel til Slotsvænget ved Store Kro i Fredensborg.

Store Kro beliggende Slotsgade 6 i Fredensborg er omfattet af lokalplan F109, vedtaget i 2014. Mod ejendommens sydlige grænse findes en mindre stensætning mod Slotsvænget.

I lokalplanens § 3 om anvendelse fastlægges, at området kun må anvendes til hotel- og restaurationsvirksomhed med tilknyttede aktiviteter og tilhørende friarealer, samt færdsels- og adgangsarealer. Den omtalte overkørsel ved Slotsvænget er vist som et udlæg til adgangsvej på ”Byggefelt og arealanvendelse Kortbilag 4”. Kortbilaget viser placeringen af de forskellige anvendelser, der fremgår af § 3. Overkørslen er ligeledes vist på lokalplanens illustrationsbilag. Det betyder, at lokalplanen giver mulighed for en overkørsel /adgangsvej på dette sted.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der i lokalplanens § 9 stk. 5 optaget følgende bestemmelse: Stensætningen mod Slotsvænget skal bevares i sin helhed og må ikke ændres uden Byrådets tilladelse. Stensætningen fremgår ikke af lokalplanens Byggefelt og arealanvendelses Kortbilag 4. På lokalplanens illustrationsbilag kortbilag 5 er vist en signatur, der kan læses som værende stensætningen, uden at der fremgår af en signaturforklaring. Den er dog vist incl. den adgangsvej, der udlægges med lokalplan F109.

Stensætningen, som har karakter af en mindre havemur, er ikke fredet eller udpeget som bevaringsværdig, men er alene en almindelig stensætning etableret i skel med beplantning. Bestemmelsen om, at stensætningen skal bevares i sin helhed, er besluttet på samme tid som udlægget af adgangsvejen, da byrådet vedtog lokalplanen.

Det er administrationens vurdering, at etablering af overkørsel /adgangsvej er i overensstemmelse med lokalplanen, og det kræver ikke en dispensation fra lokalplanen at ændre stensætningen på dette sted.

Tilladelse til overkørsel

Administrationen kan tilføje at overkørslen i dag benyttes som adgang med begrænset anvendelse i forbindelse med blandt andet pleje af havearealer. Såfremt overkørslen ønskes benyttet til det formål som lokalplanen muliggør, skal ejer ansøge om dette. Ansøgningen vil i givet fald blive behandlet efter bestemmelserne i Lov om offentlige veje, og kommunen vil i behandlingen inddrage eventuelle trafiksikkerhedsmæssige og fremkommelighedsmæssige udfordringer. Administrationen har pt. ikke er modtaget ansøgning fra ejer om ændret benyttelse af overkørslen.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven og Lov om offentlige veje.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Sagen udsættes.

Punkt 38: Orientering per 08. marts 2021

17/28298

Sagsfremstilling og økonomi

I januar 2021 modtog Fredensborg Kommune afslag fra Fredningsnævnet vedrørende ansøgning om dispensation fra Nivå og Usserød Ådals fredning til udvidelse af vejarealet syd for Nivå Havn og Strandpark.

Administrationen søgte i maj 2020 Fredningsnævnet om dispensation fra fredningen af Nivå og Usserød Ådale. Der blev søgt om dispensation til at udvide havneområdet 10 meter mod syd for at kunne etablere en mere tilgængelig og trafiksikker vejadgang. Dermed kunne der også etableres ca. 65 flere parkeringspladser. Det søgte område er skraveret sort på kortet.



Fredningsnævnet lægger i deres afgørelse vægt på, at det ikke er godtgjort, at der indenfor det nuværende havneområde og uden at inddrage yderligere fredet området ikke kan etableres forbedrede trafikforhold herunder med trafikseparering og under brug af eksempelvis en forbedret skiltning. Der er mulighed for parkering af et større antal biler tæt på havnearealet (vest for Strandvejen). Dette areal er også fredet, og der kan evt. søges dispensation om udvidet anvendelse af dette areal.

Fredningsnævnet bemærker endeligt, at den foreliggende dispensationsansøgning omfatter et areal med et stort og sårbart fugleliv.

Frist for afgørelse om fredning af Esrum Søes omgivelser udsat til 15. december 2021

Danmarks Naturfredningsforening og Hillerød Kommune rejste den 15. marts 2019 forslag om fredning af Esrum Søes omgivelser for Fredningsnævnet for Nordsjælland. Forslaget angår 92 lodsejere og omfatter et areal på omkring 718 ha, der er beliggende i Gribskov, Helsingør, Fredensborg og Hillerød Kommuner.

Det fremgår af naturbeskyttelseslovens § 37 a, stk. 1, at et fredningsforslag bortfalder, hvis fredningsnævnet ikke 2 år efter, at fredningssagen er rejst, har truffet afgørelse i sagen. I særlige tilfælde kan fredningsnævnet efter naturbeskyttelseslovens § 37 a, stk. 3, beslutte at forlænge denne frist med op til 2 år.

Da fredningsnævnet har modtaget en lang række indlæg fra sagsrejsere, lodsejere, myndigheder og organisationer og som følge af sagens omfang og karakter har fredningsnævnet besluttet at udsætte fristen for sagens afgørelse til den 15. december 2021.

Orientering om Planklagenævnet afgørelse vedrørende Danstrupvej 3

Kommunen havde den 22. maj 2019 truffet afgørelse om, at en ændret anvendelse af en overflødiggjort landbrugsbygning til entreprenørvirksomhed på landbrugsejendommen, Danstrupvej 3 i Fredensborg, ikke var tilladt efter planlovens § 37, stk. 1 og krævede landzonetilladelse.

Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet. Planklagenævnet har den 22. februar truffet afgørelse i sagen og ikke givet medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

Orientering om meddelelse af landzonetilladelse til lovliggørelse af bygninger på modelflyvepladsen i Langstrup Mose
På møde i januar behandlede Plan-, Miljø- og Klimaudvalget sag om lovliggørelse af to bestående bygninger (et maskinhus og et klubhus) på modelflyveklubbens arealer i Langstrup Mose. Udvalget besluttede at sagen i henhold til planlovens bestemmelser skulle udsendes i naboorientering inden endelig stillingtagen. Ligeledes besluttede udvalget, at landzonetilladelsen efterfølgende kunne meddeles administrativt, såfremt der i høringsperioden ikke indkom væsentlige indsigelser. Sagen har nu været udsendt i naboorientering og i perioden er der indkommet 1 hørings svar fra Danmarks Naturfredningsforening. Høringssvaret er en genfremsendelse af de bemærkninger, som DN fremsendt forud for udvalgets behandling af sagen i januar. Der er således ikke indkommet nye synspunkter til sagen i høringsperioden.
Landzonetilladelse til lovliggørelse af bestående skure/ subsidiært udskiftning af skure med tilsvarende, er derfor meddelt administrativt.

Kompetence

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Orienteringen tages til efterretning.

Punkt 39: Sager på vej per 08. marts 2021

17/28298

Beslutningstema

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

Sagsfremstilling og økonomi

Følgende sager forventes behandlet på kommende udvalgsmøder:

April

Temamøde om lokalplanlægning

Senere

- Bofælleskaber på landet
- Handlemuligheder for afvanding af enge, marker mv., herunder mulighederne for eksterne faglige oplæg.
- Genslyngning og tilførsel af vand i tørre perioder
- Orientering om fremtidige lokalplansager vedrørende vinterbadefaciliteter ved Bjerre Strand, solcellepark ved Brønsholm (vest for Brønsholm Kongevej), bycenterområde ved Rådhuset (Kokkedal Nord) og Lågegyde 51

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.

Sager kan flytte dato og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

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 08-03-2021

Orienteringen tages til efterretning med tilføjelse af en sag om bolig på Kystvej.

Punkt 40: Digitalt underskriftsark per 08. marts 2021

18/33327

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-03-2021

Godkendt med digitalt underskriftblad. Vedhæftet som bilag.

Bilag

Godkendelsesark fra Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 8. marts 2021.pdf