

REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 24-03-2025

Mødedato Mandag d. 24. marts 2025 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelset

Mødedeltagere Michael Thomsen (V), Thomas Møller Nielsen (V), Tommy Frøslev (A), Henrik Tolstrup Nielsen (A), Torben Hedelund (A), Helge Friis (A), Olaf Prien (F)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Temadrøftelse: Evaluering af arbejdet i fagudvalg 2022-2025.....	4
Opfølgning på udvalgsmaal i UPB.....	6
Pulje - Veje og Stier 2025.....	7
Sti på Frederiksværkvej i Hundested.....	9
Evaluering af cykling i Gågaden i Frederiksværk.....	11
Endelig vedtagelse af Lokalplan 01.45 for et tæt-lav boligområde ved Møllemarken.....	12
Endelig vedtagelse af kommuneplanstillæg nr. 12 og Lokalplan 06.33 for boligbebyggelse syd for F.....	13
Endelig vedtagelse af lokalplan 07.49 for Ølsted Station.....	15
Forslag til lokalplan 04.97 Forbud mod spillehaller i Frederiksværk midtby.....	18
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 8 for Hundested midtby og havn.....	20
Ansøgning om tilladelse til at omdanne etageejendom til enfamiliehus på Classensvej 5, Liseleje....	23
Vejadgang til Rådhusparken.....	25
Igangsætning af lokalplan for havnetorv og midtermolen på Hundested Havn.....	26
Orientering fra formanden.....	28
Underskriftsark.....	29

Punkt 309: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-215-21

Beslutning

Dagsordenen godkendt

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Punkt 310: Temadrøftelse: Evaluering af arbejdet i fagudvalg 2022-2025

00.01.00-A00-50-25

Sagens kerne

Som afslutning på byrådsperioden 2022-2025 gennemføres en evaluering af arbejdet i de politiske fagudvalg og Økonomiudvalget. Formålet er at samle erfaringer fra indeværende periode med henblik på at evaluere det politiske arbejde 2022-2025. Bilagt sagen er forberedelsesmateriale i form af en præsentation, som vil danne rammen om evalueringen på mødet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalget drøfter udvalgets arbejde i indeværende periode med fokus på:

1. Udvalgmødernes indhold, arbejdsformer og arbejdsmiljø
2. Politikernes syn på udvalgsstrukturen og snitflader.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling drøftet og taget til efterretning

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

På temamødet afdækkes to temaer:

1. Udvalgmødernes indhold, arbejdsformer og arbejdsmiljø
2. Politikernes syn på udvalgsstrukturen og snitflader.

Udvalget drøfter erfaringer med arbejde i de politiske fagudvalg og giver input til eventuelle forbedringer af udvalgets arbejdsprocesser, snitflader, arbejdskultur, den samlede udvalgsstruktur mv. Fagdirektøren for udvalget processer drøftelsen og opsummerer. Opsummeringen bruges efterfølgende af administrationen til en tværgående evaluering for samtlige udvalg, som vil blive forelagt Økonomiudvalget.

Nedenfor findes en oversigt over, hvilke emner det vil være oplagt at drøfter under hvert af de to temaer. Temaerne vil blive uddybet yderligere på selve udvalgmødet i forbindelse med et kort oplæg, hvor der også præsenteres inspirationsspørgsmål til eventuel brug under drøftelserne af de forskellige emner.

Emner til drøftelser under tema 1: ”Udvalgmødernes indhold, tilrettelæggelse, arbejdsformer og arbejdsmiljø”

- Valget af sager, der tages op
- Mødernes form og indhold mere generelt
- Udvalgets rolle i praksis
- Samarbejdet mellem udvalget og administrationen
- Arbejdsmiljø.

Emner til drøftelse under tema 2: ”Politikernes syn på udvalgsstrukturen og snitflader”

- Snitflader til andre fagudvalg (stående og evt. midlertidige) og Økonomiudvalget
- Muligheden for politisk indflydelse
- Generelle kommentarer til udvalgsstrukturen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 Præsentation til evaluering af udvalgsstruktur

Punkt 311: Opfølgning på udvalgsmaal i UPB

00.15.10-A26-4-23

Sagens kerne

Der i 2023 opstillet maalsætninger for arbejdet i udvalget i indevaerende byraadsperiode. Det er aftalt, at der skal ske opfoelgning pa maalene hvert ar i marts/april maaned i alle udvalg.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg droefter statusnotaterne for udvalgets maalsætninger.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling droeftet og taget til efterretning

Fravaerende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Med udgangspunkt i Halsnaes i bevaegelse har alle fagudvalg opstillet maalsætninger for arbejdet i udvalget.

Udvalget for Plan og Byg har besluttet foelgende maal:

1. Kommuneplan 2025 og ny bosætningsstrategi
2. Opdateret trafikhandlingsplan: Trykke trafikmiljøer og bedre pendlerforhold

Bilagst sagen er to kvalitative statusnotater, der kortfattet beskriver, hvordan arbejdet med maalsætningen skrider frem. Formålet med opfoelgningen er at give en aktuel status pa arbejdet med de vedtagne maalsætninger, og en anledning til droeftelse af prioriteringer i udvalget, forud for de kommende budgetforhandlinger.

Opfoelgningen er et internt anliggende for udvalget. Økonomiudvalget vil dog efterfoelgende arbejde med et tvaergaende overblik over opfoelgningsnotaterne.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmaessige konsekvenser.

Bilag

UPB maal 1- Bosætning, kvalitets- og bæredygtighedskrav

UPB maal 2 - Trafikhandleplan

Punkt 312: Pulje - Veje og Stier 2025

05.00.00-G01-9-25

Sagens kerne

Ved vedtagelsen af budget 2025-2028 blev der frigivet 8.071.242 kr. til asfaltering og vedligehold af kørebaner, fortove og stier i 2025. Administrationen giver i denne sag et overblik over, hvilke projekter der bliver udført i 2025.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 24. marts 2025:
Leder af Trafik og Natur Christian Skov

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet tager sagen til efterretning.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Den 4-årige fælleskommunale asfaltkontrakt udløber med udgangen af marts 2025. Administrationen er derfor i øjeblikket i gang med et nyt fælleskommunalt asfaltudbud med start pr. 1. april 2025.

Ved beregning af prisen på asfalt 2025 har det derfor været nødvendigt at tage udgangspunkt i priser fra det tidligere udbud og forhøje disse med prisudvikling på bygge- og anlægsområdet, asfalt.

Listen over forventede asfalteringer i 2025 kan blive nærmere præciseret, når de faktiske priser kendes.

Endvidere kan forsyningens eller andre ledningsejeres arbejder bevirke, at enkelte strækninger skal udskiftes med strækninger fra 2026 planen.

Af det samlede budget på 8.071.242 kr. er der afsat 5.000.000 kr. til asfaltering inkl. følgearbejder.

Administrationen forventer at asfaltere 17 kørebanestrækninger og otte fortove/stier i løbet af 2025.

Følgende kørebaner forventes asfalteret i 2025:

- Kirkebakken, 3390 Hundested. Offentlig del fra Søndergade til slut parkeringspladser ved kirken
- Liselejevej, 3360 Liseleje. Fra Lindebjergvej / Liselejevej til Søvej / Kystvej
- Jernbanegade P-plads, 3390 Hundested. Parkeringspladsen mellem stationsbygningen og det tidligere posthus
- Strandvejen, 3390 Hundested. Fra Færgevejen til Fjordvej
- Strandvejen, 3300 Frederiksværk. Sidevej mellem nr. 34 og 36
- Birkedalsvej, 3300 Frederiksværk. Hele vejen
- Dyssebakken, 3390 Hundested. Fra Spodsbjergvej til grusvej
- St. Karlsmindevej, 3390 Hundested. Fra Frederiksværkvej til Sølagervejen
- Vinderød Enghavevej, 3300 Frederiksværk. Fra Ellevej til Baggersvej
- Søndergade, 3390 Hundested. Fra Birkevej til Skolegade
- Kirkegade, 3300 Frederiksværk. Fra Egil Harders Gade til biografen inkl. alle parkeringspladser på begge sider af vejen
- Melbyvej, 3370 Melby. Fra Tollerupvej til Melbyvej
- Rådhuspladsen, 3300 Frederiksværk. Fra Syrevej til Rådhus forplads, inkl. parkeringspladser foran den røde mur
- Lynæs havnevej, 3390 Hundested. Fra Søndergade til havnen
- Kulhusvej, 3390 Hundested. Fra St. Karlsmindevej til færgekaj
- Melby Stationsvej, 3370 Melby. Fra Melbyvej til Grubehusvej
- Skovfogedlodden, 3300 Frederiksværk. Hele vejen, i samarbejde med de øvrige naboer, da vejen er en privat fællesvej.

Følgende fortove/stier forventes asfalteret i 2025:

- Melbyvej, 3370 Melby. Fra Præstelodsvej til Lindebjergvænget
- Melbyvej, 3370 Melby. Fra Præstelodsvej til Solhjemsvej
- Lindebjergvej, 3370 Melby. Fra Melbyvej til fortove ende ved Bokildevej
- Lindebjergvej, 3370 Melby. Fra Melbyvej til parkeringsplads ved kirken
- Søstræde, 3390 Hundested. Fra Nørregade til Strandvejen
- Skovbakkevej, 3300 Frederiksværk. Fra Møllebakkevej til Hillerødvej
- Havnevej, 3300 Frederiksværk. Fra Hermannsgade til fortove ende
- Urnevænget, 3300 Frederiksværk. Ud for børnehaven, privat fællesvej, grundejerforpligtigelse.

Af det samlede budget på 8.071.242 kr. er der afsat 2.500.000 kr. til istandsættelse af sten- og flisebelagte fortove. Udbud af denne opgave udføres i løbet af foråret, hvorfor den korrekte pris ikke kendes endnu. Men det vurderes, at budgettet strækker til istandsættelse af ca. 2.500 m².

Ved udpegning af disse strækninger tages udgangspunkt i en strækning med højt skadespoint. For at holde udgiften nede vælges de øvrige strækninger inden for en ret kort afstand af den først udpegede.

Der kan derfor være strækninger med ikke så høje skadespoint, der istandsættes før strækninger med høje skadespoint.

Følgende fortove/stier med sten- eller flisebelægning forventes istandsat i 2025:

- Parallelvej, 3390 Hundested. Hele vejen i begge sider, hvor der er fortov
- Læssevejen, 3390 Hundested. Hele vejen
- Jernbanegade, 3390 Hundested. Det sydlige fortov
- Vandværksvej, 3390 Hundested. Sydlige fortov.

Den resterende del af budget, 571.242 kr. er afsat til genmarkering af vejafmærkningen.

På følgende vejstrækninger forventes det, at vejafmærkningen på kørebanen bliver genmarkeret i 2025:

- Søndergade, 3390 Hundested
- Strandvejen, 3390 Hundested
- Spodsbjergvej, 3390 Hundested
- Fjordvej, 3390 Hundested
- Ullerup Skovvej, 3390 Hundested
- Evetoftevej, 3300 Frederiksværk
- Møllevangsvej, 3300 Frederiksværk
- Nørregade, 3300 Frederiksværk
- Syrevej, 3300 Frederiksværk
- Sportsvej, 300 Frederiksværk
- Byvej, 3310 Ølsted.

Konsekvenser

Med løbende vedligehold af både kørebaner og fortove/stier sikres det, at der ikke sker markant forringelse af kommunens vejkapital.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, idet puljen for Veje og Stier 2025 er frigivet i forbindelse med vedtagelsen af budgettet for 2025-2028.

Punkt 313: Sti på Frederiksværkvej i Hundested

05.00.00-P16-1-25

Sagens kerne

Administrationen har afholdt et borgermøde den 9. januar 2025 om den nye cykelsti langs Frederiksværksvej i Hundested. Til borgermødet blev stiprojektet præsenteret, hvorefter borgerne fik mulighed for at komme deres bemærkninger og bekymringer til det præsenterede forslag. I denne sag skal udvalget godkende de endelige planer for projektet.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 24. marts 2025:
Christian Skov, Leder af Trafik og Natur

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg:

1. Godkender projektforslaget for etablering af cykelstier og fortov langs Frederiksværksvej
2. Tager bemærkningerne fra borgermødet og administrationens kommentarer til efterretning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Indstilling nr. 1

Direktionens indstilling godkendt. Udvalget beder administrationen om at udarbejde en option i udbuddet for forlængelse af cykelstien til Amtsvejen

Indstilling nr. 2.

Direktionens indstilling taget til efterretning

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Etablering af sti på Frederiksværksvej i Hundested er et af projekterne fra Trafik- og Infrastrukturhandleplanen 2021 – 2024. Der er afsat midler til etablering af en sti samt trafiksanering mellem Karlshøjvej og Høje Tøpholm.

Administrationen har udarbejdet et projektforslag af stien (se bilag 2), som blev præsenteret til et borgermøde den 9. januar 2025, hvorefter deltagerne fik mulighed for at komme med deres eventuelle bemærkninger til projektet. Der er i alt modtaget 18 bemærkninger fra borgermødet. De fleste bemærkninger til projektet handler om vand på kørebanen, og om hvorfor cykelstien ikke forlænges videre til Amtsvejen og Søndergade i Lynæs. Bemærkningerne fra borgermødet er vedlagt som bilag (se bilag 1), hvori administrationens kommentarer også fremgår.

Projektforslaget er derudover sendt til revision hos en trafiksikkerheds- og tilgængelighedsrevisor. Revision af trafiksikkerheden skal være med til at vurdere og optimere projektets trafiksikkerhedsmæssige kvalitet ud fra viden og erfaring med sikker udformning og trafikantadfærd. Tilgængelighedsrevision er en måde at sikre, at nye stiprojekter også er tilgængelige for kørestolsbrugere og gangbesværede.

Projektforslaget

Der etableres ca. 1,5 km delt sti på begge sider af vejen på strækningen mellem Karlshøjvej og Høje Tøpholm. Cykelstien er projekteret med en bredde på 1,70 m, og gangstien får en varierende bredde mellem 1,0 – 1,3 m. Hastigheden på Frederiksværksvej nedsættes til 40 km/t, og der etableres yderligere 11 fartdæmpere på strækningen for sikre, at bilisterne ikke overskrider den ønskede hastighedsgrænse. I T-krydset ved Vibehus St. etableres et nyt fodgængerfelt med

torontoblink, der vil forbedre krydsningsforholdene for de lette trafikanter. Krydset ved Porthusvej og Frederiksværksvej ombygges, således at svingbanen og midterhellen fjernes. De overskydende asfalterede arealer brydes op og erstattes med grøn beplantning. Hvis der er overskydende midler, etableres der et levested for markfirben i det nordøstlige hjørne af krydset.

Projekttegningerne er vedlagt som bilag.

Det videre forløb

Projektforslaget revideres med de relevante bemærkninger fra borgermødet og revisionen. Derefter vil projektforslaget bruges til indhentning af politiets samtykke.

Herefter udarbejdes udbudsprojektet, og der vil blive gennemført et udbud. Etablering af stien påbegyndes efter udbuddet, og der forventes et anlægsopstart senest august 2025.

Konsekvenser

Etablering af stier langs Frederiksværksvej i Hundested vil forbedre trafiksikkerheden og trygheden for de lette trafikanter.

Høring, dialog og formidling

Beboerne langs Frederiksværksvej vil løbende blive nærmere orienteret om projektet. Derudover vil mere overordnet information om stiprojektet og dets stade blive formidlet via kommunens hjemmeside og facebookside.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Anlægsomkostningerne i forbindelse med projektet afholdes af de allerede frigivede midler.

Der er ikke afsat midler til afledt drift til projektet. Evt. afledt drift vil blive søgt tillægsbevilliget i forbindelse med aflæggelse af anlægsregnskabet.

Bilag

Bilag 1 - indkomne bemærkninger fra borgermødet d. 09.01.2025

Bilag 2 - Delte stier på Frederiksværksvej i Hundested

Punkt 314: Evaluering af cykling i Gågaden i Frederiksværk

05.13.00-P20-22-22

Sagens kerne

I efteråret 2022 blev det tilladt at cykle i gågaden i Frederiksværk i tidsrummet mellem kl. 19 og 9 på alle dage. I Byrådets beslutning stod, at projektet skal evalueres. En plan for evaluering af tiltaget forelægges hermed for Udvalget for Plan og Byg.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 24. marts 2025:
Christian Skov, Leder af Trafik og Natur

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg tager planen for evaluering af tilladt cykling i gågaden i Frederiksværk til efterretning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Siden efteråret 2022 har det været tilladt at cykle i gågaden mellem kl. 19 og frem til kl. 9. Formålet var at gøre gågaden tilgængelig for cyklende uden for butikernes åbningstider, så de cyklende kan benytte strækningen på tider, hvor det ikke generer de gående.

Der vil i juni måned blive gennemført tællinger af mængden af cykler, der kører i gågaden. Tidspunktet er valgt, da sommerperioden er det tidspunkt, hvor flest muligt formodes at cykle. Udover de faktiske tællinger vil beboere og handlende i gågaden få tilsendt et evalueringsskema, hvor de kan angive deres oplevelser med den tilladte cykling. Resultaterne af cykeltællingen samt evalueringen fra beboere og handlende vil blive forelagt udvalget i efteråret 2025.

Administrationen har ikke modtaget henvendelser om cykling i gågaden. Politiet oplyser, at de ligeledes ikke har modtaget nogle henvendelser. I ét enkelt tilfælde har Nordsjællands Politi dog taget en vejledende snak med et par unge på el-løbehjul, der ulovligt kørte i gågaden.

Høring, dialog og formidling

Beboere og handlende i gågaden får mulighed for at komme til orde om oplevelser med tilladt cykling i gågaden.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Punkt 315: Endelig vedtagelse af Lokalplan 01.45 for et tæt-lav boligområde ved Møllemarken

02.34.02-P19-600-20

Sagens kerne

Lokalplan 01.45 for et tæt-lav boligområde ved Møllemarken fremlægges til endelig vedtagelse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at

1. Forslag til lokalplan 01.45 for et tæt-lav boligområde ved Møllemarken godkendes
2. Lokalplanen offentliggøres jf. planlovens regler.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales, idet antallet af boliger ændres fra 24 til 22 i bilaget.

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Lokalplanen giver mulighed for at fastsætter rammerne for at etablere op til 24 boliger på mellem 80-90 m². Boligerne, som er i ét plan, udføres med symmetrisk saddeltag. Den nye bebyggelse opføres i materialevalg, der er indpasset området.

Lokalplanen har til formål at sikre, at det kommende byggeri kommer til at passe ind i området, at det vil sikre de grønne værdier, og at det har til formål at sikre en god tilgængelighed.

Det er vigtigt i lokalplanen at fastholde, at området ligger i et område, der skaber overgangen fra byzone til det åbne land med særlig fokus på beplantningen.

Lov- og plangrundlag

- Bekendtgørelse af lov om Planlægning nr. 572 af 29/05/2024
- Kommuneplan 2021.

Konsekvenser

Ejendommen består i dag af to enfamiliehuse samt en entreprenørvirksomhed. Virksomheden flyttes til et erhvervsområde. Lokalplanen vil omdanne området til et rent boligområde.

Der vurderes ikke at komme indbliksgener, idet det nye byggeri kun er i ét plan. Det vurderes, at flytning af entreprenørvirksomheden vil give mere ro til området som helhed.

Ejendommen ligger op til Arrenakke Å, og der skal sikres adgang til vedligeholdelse af åen.

Høring, dialog og formidling

Lokalplanforslaget har været i otte ugers høring jf. planloven. Der er ikke indkommet bemærkninger til planen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Lokalplan0145EndeligBilag

Punkt 316: Endelig vedtagelse af kommuneplanstillæg nr. 12 og Lokalplan 06.33 for boligbebyggelse syd for Kregme Kirke

01.02.05-P16-3-23

Sagens kerne

Forslag til kommuneplanstillæg nr. 12 og Lokalplan 06.33 har været i offentlig høring og skal endelig vedtages.

Forslag til kommuneplanstillæg nr. 12 og Lokalplan 06.33 boligbebyggelse syd for Kregme Kirke blev vedtaget som forslag af Byrådet den 21. november 2024.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at:

1. Kommuneplanstillæg nr. 12 og Lokalplan 06.33 vedtages endeligt
2. de endelige planer offentliggøres.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Lokalplanens formål er at give mulighed for en tæt-lav boligbebyggelse med fællesareal og parkeringsplads umiddelbart syd for Kregme Kirke. I tilknytning til hver tæt-lav boligbebyggelse gives der mulighed for at opføre et mindre skur/udhus. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter fra terræn og må ikke opføres i mere end én etage. Bebyggelsen skal opføres i ensartede materialer og byggestil, således at området kommer til at fremstå som en helhed. Lokalplanen kan ses i bilag 1.

Formålet med Kommuneplantillæg nr. 12 er at bringe lokalplan 06.33 for boligbebyggelse syd for Kregme Kirke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 ved at overføre lokalplanområdet til rammeområde 6.B5, som muliggør tæt-lav boligbebyggelse. Kommuneplantillægget kan ses i bilag 2.

Der er kommet 13 høringssvar ind, alle fra beboere fra Skibsvænget. Seks af dem har indsendt samme eller stort set enslydende høringssvar.

Høringssvarene har gået på servitutter, parkering, lademuligheder, modstrid med andre planer, gennemkørsel/trafik, adgangsvej/udkørsel via Frederikssundsvej, hastighed, kommuneplantillæg, bygningshøjde, bebyggelse, affaldshåndtering og beplantning.

Der er ikke foretaget ændringer i planen i forhold til forslaget. Planerne fremlægges derfor uændrede til endelig vedtagelse.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse, Lov om planlægning nr. 572 af 29. maj 2024.

Kommuneplan 2021. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, derfor er kommuneplantillæg nr. 12 blevet udarbejdet.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2024.

Konsekvenser

Projektet skal ses som en del af et samlet Kregme Syd, der i den seneste tid er blevet udviklet i stort omfang. Her kan der bl.a. nævnes Kregmehusene med op til 200 boliger, hvor bebyggelsen kommer til at bestå af gårdklynger. Herudover forslag til lokalplan med planproces for ca. 50 boliger på Frederikssundvej 15.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skibsvænget, hvilket allerede har været planlagt med lokalplanen for Kregme Syd.

Lokalplanen giver mulighed for flere boliger, som vil øge trafikmængden på de eksisterende veje, men trafikmængden vurderes at være ubetydeligt i forhold til den eksisterende belastning. Bebyggelsen kommer til at ligge lavere end kirken, og det vurderes ikke, at bebyggelsen kommer til at genere indblikket til Kregme Kirke.

Høring, dialog og formidling

Planforslagene har været sendt i otte ugers høring fra den 26. november 2024 til 29. januar 2025.

Der er kommet 13 høringssvar ind, alle fra beboere fra Skibsvænget. 6 af dem har indsendt samme eller stort set enslydende høringssvar, se gennemgang af indsigelser i bilag 3.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 06.33 for boligbebyggelse syd for Kregme Kirke

Bilag 2 - Kommuneplantillæg nr. 12

Bilag 3 - Gennemgang af høringssvar

Punkt 317: Endelig vedtagelse af lokalplan 07.49 for Ølsted Station

01.02.05-P16-20-23

Sagens kerne

Lokalplan 07.49 for Ølsted Station fremlægges til endelig vedtagelse. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et lokalt ønske om brug af stationsbygningen til kulturelle formål.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at

1. forslag til lokalplan 07.49 for Ølsted Station godkendes
2. lokalplanen offentliggøres jf. planlovens regler.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Lokalplan 07.49 (bilag 1) fastsætter rammerne for brugen af stationsbygningen på Ølsted Station og det umiddelbare nærområde.

Størstedelen af stationsbygningen fremstår i dag tom, og der er et ønske blandt lokale borgere om, at lokalerne kan bruges til lokale kulturelle aktiviteter. Ønsket er at kunne etablere et borger- og kulturhus, hvor lokalsamfundet kan mødes. Ejeren af bygningen, Lokaltog A/S, ser helst, at en ændring af bygningens brug sker gennem et salg af bygningen.

Stationsbygningen er bevaringsværdig. For at undgå ændringer i bygningens ydre visuelle udtryk vil lokalplanen stille krav om sokkeludstyknings, så der ikke opstår væsentlige private arealer rundt om bygningen, der slører bygningens historie som stationsbygning.

Lokalplanområdet bliver inddelt i fire delområder:

- Delområde A har til formål at sikre den egentlige stationsdrift med jernbane, busholdeplads og adgangsvej til stationen
- Delområde B omfatter stationsbygningen, der ønskes sokkeludstykket og solgt til lokale kulturelle formål
- Delområde C omfatter de grønne arealer langs jernbanen, hvor Lokaltog A/S stadig ønsker at have mulighed for midlertidig opbevaring af materialer ifm. renovering og vedligeholdelse af jernbanen. Der vil ligeledes være mulighed for etablering af en sikker stiforbindelse mellem H.J. Henriksens Vej og lokalplanområdet samt at foretage terrænregulering ifm. håndtering af nedbør og grundvand indenfor delområde C
- Delområde D bliver overført fra lokalplan 07.15 for Ølsted Brugs, da området tilhører matr.nr. 50 af Ølsted By, som også omfatter størstedelen af lokalplanområdet for lokalplan 07.49. Delområde D vil have de samme bestemmelser,

som det overførte område oprindeligt havde i lokalplan 07.15, som er aktiviteter i forbindelse med dagligvarehandel omfattende varetilkørsel, containergård, personale- og kundeparkering.

Lokalplansforslaget har været i høring i otte uger i perioden fra 4. november 2024 til 30. december 2024.

Der er i perioden modtaget to høringssvar (bilag 2). Det ene svar var fra en ejer af en nabomatrikel, som ønskede at hans matrikel blev inddraget og udlagt til boliger eller rekreative formål. Dette ønske er ikke blevet medtaget i den endelige plan, da området ligger i landzone, og det ikke er lokalplanens formål at udpege nyt boligområde.

Det andet svar var fra Lokaltog A/S, som er den nuværende ejer af stationsbygningen. Deres svar indeholdt tre dele:

1. "Om det var muligt ikke at erklære bygningerne bevaringsværdige?"

Administrationen bemærker til dette, at stationsbygningen allerede er erklæret bevaringsværdig i 2017, og at en servitut for pakhuset vil indeholde samme krav som en erklæring om bevaringsværdighed.

2. "Et ønske om krav om etablering af hegn langs jernbanen ifm. etablering af en eventuel gangsti og et krav om godkendelse af eventuel belysning langs stien, således at dette ikke er til gene for togdriften."

Administrationen har som følge heraf i lokalplanens §5.2 og §5.3 specificeret dette for at imødekomme ønsket.

3. "Et ønske om en specificering af brugsmulighederne af bygningen, således der ikke kan forekomme aktiviteter, der er til gene for drift af station og jernbane. Her tænkes specifikt på erhverv som natklub og værtshus, der vil kunne skabe farlige situationer tæt på banen."

Administrationen har som følge heraf i lokalplanens §3.1 specificeret dette for at imødekomme ønsket.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024, Lov om Planlægning.

Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3/1/2023, Miljøvurderingsloven.

Kommuneplan 2021.

Konsekvenser

Lokalplanen giver mulighed for en sokkeludstyknings af stationsbygningen på Ølsted Station.

Der gives mulighed for etablering af småbyggeri, som eksempelvis læskure, ifm. drift af stationen. Herudover gives der ikke mulighed for etablering af nyt byggeri i området.

Der bliver mulighed for etablering af en gangsti mellem stationsområdet og H.J. Henriksens Vej samt at foretage regulering af terræn ifm. håndtering af nedbør og grundvand.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal lokalplanen miljøvurderes, hvis planen skønnes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er foretaget en miljøscreening af planen, og det vurderes, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Høring, dialog og formidling

Lokalplansforslaget har været i otte ugers høring jf. planloven. Høringssvar og bemærkninger hertil fremgår af sagsfremstillingen og er uddybet i Bilag 2

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 07.49

Bilag 2 - Gennemgang af høringssvar 07.49

Punkt 318: Forslag til lokalplan 04.97 Forbud mod spillehaller i Frederiksværk midtby

01.02.05-P16-5-25

Sagens kerne

Byrådet vedtog 6. februar 2025 at nedlægge et §14 forbud mod etablering af spillehaller og opstilling af spilleautomater i Frederiksværk midtby. Forbuddet skal følges op af en lokalplan. Lokalplan 04.97 fremlægges som forslag.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet vedtager

1. at godkende forslag til Lokalplan 04.97 for et forbud mod spillehaller i Frederiksværk midtby,
2. at planforslaget offentliggøres jævnfør Planlovens bestemmelser, og
3. at der offentliggøres en screeningsafgørelse for lokalplanforslaget i henhold til Miljøvurderingsloven.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

På grundlag af Byrådsbeslutningen af 6. februar 2025, er der udarbejdet et lokalplanforslag for Frederiksværk midtby, der forbyder opstilling af spilleautomater og indretning af spillehaller - undtaget de op til tre spilleautomater, der opstilles et sted med en gyldig spiritusbevilling.

Lokalplanforslaget indeholder ikke andre bestemmelser og vil derfor ikke have anden indflydelse på de lokalplaner, der i forvejen gælder i det område, den nye lokalplan omfatter.

Lokalplanforslaget omfatter ikke de områder af midtbyen, hvor der er gældende lokalplaner med et tilsvarende spillehallsforbud, og de områder som alene må anvendes til boligformål, da spillehaller her vil være i strid med anvendelsesmulighederne i kommuneplanen.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.
Kommuneplan 2021.

Konsekvenser

Der vil fremadrettet ikke kunne indrettes spillehaller eller opsættes spilleautomater i lokalplanens område - undtaget den mulighed, der knytter sig til en spiritusbevilling.

Høring, dialog og formidling

Lokalplanforslaget vil skulle i høring i henhold til Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 04.97 Forbud mod spillehaller i Frederiksværk

Bilag 2 - Screeningsafgørelse for Lokalplan 04.97

Bilag 3 - Miljøvurderingsscreening af lokalplan 04.97

Punkt 319: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 8 for Hundested midtby og havn

01.02.00-P15-1-23

Sagens kerne

Kommuneplantillæg nr. 8 for Hundested midtby og havn har været i høring fra 17. oktober 2024 til 20. januar 2025. Der er indkommet 58 høringssvar, hvoraf en er en underskriftsindsamling med over 950 underskrifter. Tillægget skal nu vedtages endeligt. Administrationen anbefaler enkelte præciseringer i rammerne på havneområdet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet vedtager, at

1. godkende Kommuneplantillæg nr. 8 for Hundested midtby og havn endeligt,
2. der foretages enkelte mindre præciseringer i rammerne for havneområdet,
3. planen offentliggøres jævnfør Planlovens bestemmelser, og
4. der offentliggøres en screeningsafgørelse for kommuneplantillægget i henhold til Miljøvurderingsloven.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Afstemning om direktionens indstilling

For stemte: Helge Friis (A), Tommy Frøslev (A), Michael Thomsen (V) og Thomas Møller Nielsen (V)

Imod stemte: Olaf Prien (F) og Torben Hedelund (A). SF stemmer imod, da SF foretrækker byggeri, der tilpasser sig omgivelserne, parkering i udkanten fremfor parkeringskældre, én etage for et hotel ved Trekanten, én etage ved havnehytterne og to etager på Vodbindergrunden med en max. butiksstørrelse på 500 kvm. Desuden bør der anlægges en siddemur som klimasikring og store frie arealer til publikum. Torben Hedelund (A) stemmer imod, da byggehøjde og byggevolumen væsentligt overstiger byrådsbeslutningen om planen for ”Råt og autentisk Hundested”. Torben Hedelund ønsker mindre højde på 1 1/2 plan i område C15 og 2 plan i område C13 og uden hævet parkeringskælder, butiksstørrelser på ikke mere end 500 kvm, kun en etage i Kajgaden, og at der arbejdes videre med en max. hotelstørrelse i område C 14 på 4500 kvm.

Indstillingerne anbefales

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Kommuneplantillæg nr. 8 for Hundested midtby og havn har været i høring i tre måneder, ligesom der blev afholdt et borgermøde med cirka 400 fremmødte borgere 14. januar 2025 i Hundestedhallen.

Høringssvarene er gennemgået og vurderet af administrationen (bilag 2 og 3). Administrationen foreslår på grundlag af høringssvarene enkelte præciseringer af rammerne på havnen i kommuneplantillægget i forbindelse med den endelige vedtagelse. Hermed fremlægges det tilrettede Kommuneplantillæg nr. 8 til endelig vedtagelse (bilag 1).

Som angivet i bilag 2 retter høringssvarene sig blandt andet mod de nye byggemuligheder på vodbindergrunden, nord for vodbindergrunden og omkring havnestationen. Dertil kommer en række høringssvar, der retter sig i mod, at de nye rammer skaber mulighed for opførelse af et 10.000 etagemeter hotel på grunden op i mod strandarealet på Trekanten.

Bilag 3 indeholder en sammenstilling af mulighederne i Kommuneplan 2021 i forhold til mulighederne i Kommuneplantillæg nr. 8. Sammenstillingen omfatter bebyggelsesomfang, bebyggeshøjde, mulighed for detailhandel, mulighed for boliger og mulighed for hotel. Sammenstillingen viser, at de væsentligste forskelle knytter sig til vodbindergrunden, hvor der kan bygges en del mere, flere etagemeter i hotelrammen og endelig indførelsen af præciseringer om byggehøjder og andre byggehensyn, som i stort omfang har manglet i de hidtidige kommuneplanrammer.

Af bilag 2 fremgår også administrationens fem anbefalinger til ændringer i rammerne på havnen:

1. Ramme 8.E14 – bebyggelsesprocenten bør fastsættes til 45 i stedet for 100, da de 100 aldrig vil kunne udnyttes med den angivne byggekvote på 3.000 m². 45% svarer til lidt mere end den angivne byggekvote, men der er også lidt usikkerhed på den samlede eksisterende bebyggelse i området i dag.
2. Ramme 8.E14 – det bør præciseres i boksen ”Andet”, at maksimumstørrelsen på alle butikker i området er 100 m². Det vurderes, at det ikke fremgår fuldstændigt klart, at det er muligt, og det bør det.
3. Rammerne 8.C13, 8.C14 og 8.C15 – det bør tilføjes ”spisesteder” under anvendelsesbeskrivelsen i boksen ”Andet”. Det vurderes, at det ikke fremgår fuldstændigt klart, at det er muligt, og det bør det.
4. Rammerne 8.C14, 8.O10 og 8.O11 – det bør tilføjes, at der skal arbejdes med en samlet trafikløsning, som involverer både individuel kørende trafik, bløde trafikanter og kollektiv trafik. Løsningen skal ikke alene forholde sig til, hvad der kan ske indenfor den enkelte ramme, men i alle de tre rammer.
5. Ramme 8.C14 – der bør præciseres i afsnittet vedr. arealer til offentligheden langs stranden og fra havnen og ud til stranden i boksen ”Andet”.

De anbefalede ændringer er i kommuneplantillægget markeret med gul baggrund.

Endelig er screeningen af tillægget suppleret i bemærkningskolonnen for nogle punkter med udgangspunkt i det, der har været oppe i høringssvarene.

Screeningsafgørelsen offentliggøres også samtidig med planen (bilag 4).

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 - Planloven.
Kommuneplan 2021.

Konsekvenser

Kommuneplantillægget giver mulighed for at ændre bymidteafgrænsningen, så den afkortes mod syd og koncentrerer sig i den nordlige del af Nørregade samt drejes ud mod havnen ved Midtermolen.

Midtermolen vil kun i begrænset omfang kunne bruges til udvalgswarebutikker, der ikke er havne- eller turismerelaterede. Der kan ikke være dagligvareforretninger. Der vil dog kunne sælges dagligvarer i tilknytning til spisesteder, cafeer og lignende samt i tilknytning til eventuel lokal produktion.

Da havnen besøges af mange turister, vil det være en fordel for handelslivet i byen generelt, hvis bymidten og havnen i større omfang kan forbindes og bruges som et samlet detailhandelsområde. Det vurderes at kunne styrke de enkelte butikker og give en samlet synergi. Der er ikke tale om en væsentlig ændring, da der i forvejen er mulighed for detailhandel langs Strandvejen, og det på Midtermolen kun er et mindre område, hvor der kan etableres detailhandel. Desuden fastlægges butiksstørrelsen på Midtermolen så lavt, at det ikke vil være attraktivt for større kædebutikker. Midtermolens kvaliteter vil herved kunne fastholdes.

Kommuneplantillægget fastlægger i øvrigt de overordnede rammer for bebyggelse og anvendelse og muliggør realisering af elementerne i udviklingsplanen, herunder et muligt strandhotel ved Amtsvejen og for et nyt byggeri langs Strandvejen. Der er dog ikke noget væsentligt nyt i dette, idet der hidtil har været mulighed for at bygge langs Strandvejen - også langt mere, end der er bygget i dag - og at etablere hotel på området Amtsvejen.

I bymidten, Nørregade, øges bebyggelsesmulighederne for at kunne fortætte og sikre mere areal til den detailhandel, der fortsat er her, samt at koncentrere bebyggelsen i den nordlige del af byen.

For Nordmolen er der kun lagt meget overordnede rammer for det planlagte kultur- og oplevelsescenter Horisonten, da projektet endnu ikke er så langt, at der kan fastlægges mere præcise rammer. Tilsvarende rummer tillægget heller ikke rammer for en planlagt udvidelse af færgen ved Rørvigfærgen, da disse planer endnu er på et tidligt stade. For begge disse projekter vil der blive udarbejdet et kommuneplantillæg senest i forbindelse med den nødvendige lokalplanlægning.

Kommuneplantillægget rummer mulighed for både at fastholde Hundested Havn station og for at nedlægge den. En nedlæggelse vil give en mere fleksibel arealanvendelse i 8.C15 og frigive et areal på cirka 750 m² til anden udvikling samt muliggøre en nedlæggelse af togoverskæringerne på Strandvejen og Nørregade. Togpassagerer til havnen vil i givet fald skulle stå af på Hundested Station og gå ned gennem byen til havnen. Dette vil bidrage til udviklingsplanens intentioner om en bedre sammenknytning mellem midtby og havn. De togpassagerer, der skal benytte Rørvigfærgen som gående passagerer vil imidlertid få forlænget gåafstanden mærkbart og dertil kommer, at Havnestationen er optaget i kulturmiljøet som et værdifuldt element. En beslutning om havnestationen vil først blive endelig aktuel i forbindelse med den konkrete udvikling af området omkring den.

Udpegningen af et kulturmiljø i havnen vil styrke billedet af havnen som et autentisk og råt miljø blandt andet ved at sikre de væsentlige elementer i havnen. Dermed sikres de historiske elementer og de væsentlige visuelle forbindelser, som er med til at skabe en forståelse for havnens sammenhæng med byen og fjorden. Udpegningen af kulturmiljøet hindrer ikke en vis udvikling af området, men det skal ske på en måde, der ikke svækker de vigtige elementer væsentligt, men gerne styrker dem.

Overordnet set er det vurderet at anvendelsesmuligheder og bebyggelsesmuligheder i kommuneplantillægget ikke afviger væsentligt fra mulighederne i Kommuneplan 2021 (bilag 3).

Høring, dialog og formidling

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i tre måneder fra oktober 2024 til januar 2025. Der har desuden været et borgermøde 14. januar 2025 i Hundestedhallen.

Der har i forbindelse med hele forarbejdet til udviklingsplanen for Hundested midtby og havn været en omfattende borgerinddragelse, som kommuneplantillægget har bygget videre på.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021

Bilag 2 Gennemgang af høringssvar Kommuneplantillæg nr 8

Bilag 3 Sammenstilling af muligheder i Kommuneplan 2021 og Kommuneplantillæg nr 8

Bilag 3 - Screeningsafgørelse for Kommuneplantillæg nr. 8 for Hundested midtby og havn

Punkt 320: Ansøgning om tilladelse til at omdanne etageejendom til enfamiliehus på Classensvej 5, Liseleje

03.01.03-P21-4-25

Sagens kerne

Selskabet Classensvej 5 ApS, der ejer ejendommen Classensvej 5 i Liseleje, søger om principiel tilladelse til at omdanne etageboligejendommen til et enfamiliehus, alternativt til 3 lejligheder med to lejligheder i stuen og én lejlighed bestående af 1. sal og tagetage.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der gives afslag på det ansøgte, idet udvalget ønsker at fastholde mulighed for udlejningsboliger i Liseleje.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Afstemning om indstilling

For stemte: Helge Friis (A), Tommy Frøslev (A), Torben Hedelund (A), Michael Thomsen (V) og Thomas Møller Nielsen (V)

Olaf Prien (F) undlod at stemme

Indstilling vedtaget

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Ejeren søger om principiel tilladelse til at omdanne etageboligbebyggelsen til enfamiliehus. I dag består ejendommen, der er på i alt 319 m² af fem lejligheder. Der er to i stuen på henholdsvis 59 og 65 m², to på 1. sal på henholdsvis 60 og 64 m² og en i tagetagen på 72 m².

Ejeren ønsker at sælge ejendommen som et investeringsprojekt, hvor muligheder for anvendelse er helt åbne.

Ejeren har i forvejen en ret til at sammenlægge nogle af boligerne, idet lov om boligforhold § 3, stk. 2, pkt. 1 ikke giver kommunen mulighed for at modsætte sig sammenlægning af boliger, der tilsammen ikke overstiger 130 m². Det vil sige, at ejer allerede har mulighed for at slå de to boliger i stueetage og to boliger på 1. sal sammen til en lejlighed på hver etage.

Ejendommen er opført i 1907 og har blandt andet været benyttet til pensionat. Der sker en større ombygning i 1976, hvor samtlige lejligheder får eget toilet. På det tidspunkt er det lejligheder til helårsbenyttelse. Ejendommen er bevaringsværdig og bortset fra vinduer, fremstår den autentisk. Det vurderes ikke, at der skal ændres ved det ydre af ejendommen.

Det kan være attraktivt for ejer at have valgmuligheder, når ejendommen skal sælges. Omvendt er det også positivt for kommunen at have udlejningsejendomme i alle vores lokalsamfund for at tilgodese blandede boligtyper. Der er kun ganske få udlejningsboliger i Liseleje.

Hvis der gives tilladelse er betingelserne, at boligerne skal være ledige, og at lejere ikke må opsiges med baggrund i tilladelsen, og at der skal ske en reel nedlæggelse af lejlighederne, således at ejendommen fremstår med det antal boliger, der reelt er tilladelse til.

Det vurderes med baggrund i ejendommens alder, at ejendommen ikke vil kunne opdeles til lejligheder igen uden væsentlige bygningsændringer på grund af skærpede krav til brandforhold m.m.

Lov- og plangrundlag

Lov om boligforhold, lov nr. 342 af 22. marts 2022, § 3

Konsekvenser

Der er ikke mange udlejningsejendomme i Liseleje. En nedlæggelse af lejligheder vil gøre det sværere at finde en lejebolig i nærområdet.

Hvis udvalget giver tilladelse til at sammenlægge 1. og 2. sal og beholde 2 boliger i stueetagen, kan kommunen ikke forhindre, at de 2 boliger i stueetagen senere sammenlægges til 1 lejlighed, da arealet ikke overstiger 130 m².

Høring, dialog og formidling

Da der ikke sker en belastning af området ved eventuel nedlæggelse af en eller flere boliger, er der ikke foretaget høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - oversigtskort og foto

Punkt 321: Vejadgang til Rådhusparken

01.02.05-P16-13-22

Sagens kerne

Byrådet besluttede den 20. juni 2024, at tilkørselsvejene til Rådhusparken-bebyggelsen afklares nærmere og bringes særskilt op til drøftelse i Udvalget for Plan og Byg.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg drøfter tilkørselsforholdene til Rådhusparken.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling drøftet og taget til efterretning

Sagsfremstilling

Bygherre har arbejdet med bebyggelsesplanen for Rådhusparken efterfølgende. I den forbindelse er byggeriet generelt trukket mod syd - dels for at give mest mulig afstand til villa-bebyggelsen mod nord ved Åsebro og Pilevej og dels for at skabe et større sammenhængende grønt område for den nye bebyggelse, som samtidig kan have forskellige andre funktioner - f.eks. regnvandshåndtering.

Den bebyggelsesplan, der nu arbejdes videre med at indarbejde i et kommende lokalplanforslag, vejbetjenes alene fra Syrevej. Der vil således ikke ledes biltrafik til Birkedommer Allé, Pilevej eller Åsebro. For gående og cyklende vil der derimod fortsat være forbindelser til såvel Åsebro som Pilevej, Birkedommer Allé (eventuelt), Syrevej og den eksisterende øst-vestgående sti nord for rådhuset, som forbinder Vibevej/Åvej og Nyhusgade/Rådhuspladsen (Bilag 1).

Administrationen lægger op til, at der arbejdes videre med de ovenfor skitserede trafikadgange til Rådhusparken.

Alle øvrige forhold vedr. byggeprojektet arbejdes der med i forbindelse med lokalplanprocessen, hvorefter der forelægges et lokalplanforslag til politisk beslutning.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 - Planloven.

Kommuneplan 2021.

Lokalplan 04.66 fra marts 2007.

Konsekvenser

Ved alene at vejbetjene Rådhusparken fra Syrevej opnås, at Birkedommer Allé og Pilevej, der alene betjener små boligområder, og Åsebro ikke belastes yderligere - og derved heller ikke disse vejes tilslutning til Nørregade.

Høring, dialog og formidling

Høring omkring byggeprojektet vil ske i forbindelse med lokalplansagen efter vanlige principper.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 Oversigtskort

Punkt 322: Igangsætning af lokalplan for havnetorv og midtermolen på Hundested Havn

01.02.05-P16-15-23

Sagens kerne

Hundested Havn søger om at få igangsat udarbejdelse af lokalplan for Markedspladsen og Midtermolen

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter,

1. at igangssette udarbejdelsen af en lokalplan for markedspladsen og midtermolen
2. at fodaftrykket for nyt byggeri på midtermolen maksimalt være på 300m² pr bygning.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Ændringsforslag fra Olaf Prien (F): Der igangssettes udarbejdelsen af en lokalplan for markedspladsen uden parkeringskøller og midtermolen med en højde på 1 etage og 2 etager på den gamle Vodbindergrund.

For stemte: Olaf Prien (F) og Torben Hedelund (A)

Imod stemte: Helge Friis (A), Tommy Frøsløv (A), Michael Thomsen (V) og Thomas Møller Nielsen (V)

Afstemning om indstillinger

For stemte: Helge Friis (A), Tommy Frøsløv (A), Torben Hedelund (A), Michael Thomsen (V) og Thomas Møller Nielsen (V)

Imod stemte: Olaf Prien (F)

Indstillinger anbefales, idet lokalplanen igangssettes inden for rammerne af kommuneplantillæg nr. 8 og bebyggelsesforslag drøftes i udvalget inden forelæggelse af lokalplanforslag.

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Hundested Havn har fremsendt ønske om opstart af en lokalplan for Markedspladsen og Midtermolen.

Hundested Havn er udpeget som kulturmiljø, med kommuneplantillæg nr. 8. Det betyder, at der skal tages højde for eksisterende bygninger, vejforløb, indblik/udsigts og materialer, når der udvikles i området, så kulturmiljøet ikke bliver slæbet eller ændret, samt at nyt byggeri skal tilpasse sig til kulturmiljøet og i øvrigt være med til at styrke områdets kvaliteter yderligere.

Markedspladsen - kommuneplanramme 8.C13 og 8.C.15:

På tværs af de to rammer ønskes etableret en halvt nedgravet parkeringskøller. Ovenpå parkeringskølleren i ca. 1½ meter højde vil der være et areal på ca. 8100 m², som Hundested Havn ønsker at benytte til detail /liberalt erhverv og hotellejligheder.

I rammeområdet 8.C.15 ønskes ca. 1000m² detail og service i stueetagen og 1000 m² til ferieboliger/hotellejligheder på 1 sal (byggeri i 2 etage). Byggeriet er det laveste punkt ca. 9.8-10.0 meter fra terræn til Kip ved Strandvejen, og det højeste ca. 10.5 meter over kajsiden mod havnebassin.

I delområde 8.C.13 ønskes ca. 1300 m² detailhandel og service i stuen og 1500 m³ ferieboliger / hotel lejligheder og liberalt erhverv på 1 og 2 sal (byggeri i 2,5 etage). Byggeriet er på det laveste punkt ca. 11.0 meter fra terræn og til Kip ved Strandvejen, og på det højeste ca. 12 meter over kaj siden mod havnebassin.

Den samlede nye bebyggelse bliver på ca. 4800 m². Det resterende areal på ca. 5800 m² ønskes brugt til pladser, promenade, markedsplads og fortov. Mod havnen etableres opholdsarealer i form af brede trapper fra markedspladsen og ned til kajniveau.

Midtermolen - kommuneplanramme 8.E.14:

Kommuneplantillæg nr. 8 giver mulighed for op til 3000 m² nybyggeri i op til 2 etager.

Administrationen anbefaler, at de enkelte nye bygninger maksimalt må have et fodaftryk på 300 m². På den måde kan det sikres, at midtermolens bygningsstruktur bevares og kulturmiljøet sikres og styrkes. Derudover kommer lokalplanen til at fastlægge rammerne for midtermolen i Kommuneplantillæg nr. 8 (bilag 1)

Der skal udarbejdes miljøvurdering efter planer og programmer, og det skal vurderes, om det er tilstrækkeligt med en vvm-screening, eller om projektet kræver miljøkonsekvensrapport (VVM).

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024, Lov om Planlægning
Kommuneplan 2021
Kommuneplantillæg nr. 8 for Hundested bymidte og havn
Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3/1/2023, Miljøvurderingsloven.

Konsekvenser

På markedspladsen gives der mulighed for byggeri i op til 2½ etage. Byggeriet placeres 1½ over naturligt terræn, ovenpå en halv nedgravet parkeringskælder. Indkig/udkig mellem byen og havnen vil blive påvirket.

På midtermolen gives der med lokalplanen mulighed for nye anvendelser jf. kommuneplantillæg nr. 8.

Høringsring, dialog og formidling

Forslag til lokalplanen vil blive sendt i offentlig høring i 8 uger.

I forbindelse med udarbejdelse af miljøvurdering og evt. miljøkonsekvensrapport (VVM) vil der blive en offentlig høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - kommuneplantillæg nr 8 rammer for Markedspladsen og Midtermolen

Punkt 323: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-215-21

Sagens kerne

Én afgørelse fra Vejdirektoratet og to fra Planklagenævnet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg tager orienteringerne til efterretning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Orientering taget til efterretning

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Punkt 324: Underskriftsark

00.00.00-G01-215-21

Beslutning

Protokollen godkendt

Michael Thomsen (V),
formand

Tommy Frøslev (A),
Næstformand

Henrik Tolstrup (A)

Torben Hedelund (A)

Helge Friis (A)

Thomas Møller Nielsen (V)

Olaf Prien (F)