

# **REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 11-01-2022**

**Mødedato** Tirsdag d. 11. januar 2022 kl. 08:00

**Mødested** Udvalgsværelset

## Indholdsfortegnelse

Valg af formand for Udvalget for Plan og Byg 2022-2025.....	3
Godkendelse af dagsordenen.....	4
Valg af næstformand til Udvalget for Plan og Byg 2022-2025.....	5
Forslag til Forretningsorden for Udvalget for Plan og Byg 2022-2025.....	6
Forslag til mødeplan for Udvalget for Plan og Byg 2022-2025.....	7
Introduktion til området.....	8
Godkendelse af anlægsprojekt på Helsingevej gennem Vinderød.....	9
Forslag til lokalplan 09.8 for Lynæs Havn.....	11
Nedlæggelse af § 14-forbud i forbindelse med ansøgning om 2 sommerhuse på N.R. Olsensvej 13..	13
Dispensation til udstykning og igangsætning af planarbejde for Bøgebjerggård.....	15
Ny boligbebyggelse på Magasingrunden i Hundested.....	17
Redegørelse for sagsforløb for Liselejevej 48 - Solskin.....	19
Anlægsbevilling - Pæn Kommune 2022.....	21
Orientering fra formanden.....	23
Underskriftsark.....	24

# **Punkt 1: Valg af formand for Udvalget for Plan og Byg 2022-2025**

00.22.00-A00-20-21

## **Sagens kerne**

Udvalget for Plan og Byg vælger selv sin formand, og valget ledes af borgmesteren.

## **Beslutningskompetence**

Udvalget for Plan og Byg

## **Beslutning**

Udvalget valgte Michael Thomsen (V) som formand.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

## **Lov- og plangrundlag**

Lov om kommunernes styrelse § 22, stk. 1

## **Punkt 2: Godkendelse af dagsordenen**

00.00.00-G01-215-21

### **Beslutning**

Dagsordenen godkendt

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

## **Punkt 3: Valg af næstformand til Udvalget for Plan og Byg 2022-2025**

00.22.00-A00-21-21

### **Sagens kerne**

Udvalget for Plan og Byg vælger selv sin næstformand.

### **Beslutningskompetence**

Udvalget for Plan og Byg

### **Beslutning**

Udvalget valgte Tommy Frøslev (A) som næstformand.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

### **Lov- og plangrundlag**

Der henvises til bemærkningerne til § 22 i lov om kommunernes styrelse

## **Punkt 4: Forslag til Forretningsordenen for Udvalget for Plan og Byg 2022-2025**

00.22.00-A00-22-21

### **Sagens kerne**

Udvalget for Udvalget for Plan og Byg skal behandle forslag til forretningsorden. Forretningsordenen skal behandles to gange i udvalget.

### **Direktionen indstiller,**

Direktionen indstiller, at forretningsordenen for Udvalget for Plan og Byg i Halsnæs Kommune godkendes.

### **Beslutningskompetence**

Udvalget for Plan og Byg

### **Beslutning**

Direktionens indstilling godkendt.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

### **Sagsfremstilling**

Forretningsordenen udstikker retningslinjer for Udvalget for Plan og Bygs virke i dets møder og i det sagsforberedende arbejde. Udkastet er lavet med udgangspunkt i normalforretningsordenen for kommunale udvalg.

Udover forretningsordenen er den gældende styrelsesvedtægt bilagt til orientering.

### **Lov- og plangrundlag**

Lov om kommunernes styrelse

### **Høring, dialog og formidling**

Udvalget for Plan og Bygs Forretningsorden offentliggøres efter godkendelse på kommunens hjemmeside

### **Bilag**

Forretningsorden for Udvalget for Plan og Byg i Halsnæs Kommune

Styrelsesvedtægt - 2022-2025.pdf

## **Punkt 5: Forslag til mødeplan for Udvalget for Plan og Byg 2022-2025**

00.22.00-A00-23-21

### **Sagens kerne**

Udvalgets møder for 2022-2025 skal fastlægges.

### **Direktionen indstiller,**

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg godkender forslag til udvalgets møder for 2022-2025.

### **Beslutningskompetence**

Udvalget for Plan og Byg

### **Beslutning**

Udvalget besluttede at fastsætte mødetidspunkt til kl. 8. Udvalget beslutter mødedag på et kommende møde.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

### **Sagsfremstilling**

Der er udarbejdet forslag til mødeplan for 2022-2025, som udvalget skal godkende. Møderne foreslås afholdt tirsdage kl. 08:00.

Der afholdes to fagudvalgsmøder mandag, tirsdag og onsdag. Alle dage afholdes et møde om morgenen og et om eftermiddagen.

Februar og juli er mødefri.

For så vidt angår møderne i 2022 er der forsøgt at tage højde for KL arrangementer, helligdage, 1. maj og 5. juni. Vi kender ikke datoerne for de efterfølgende år, men såfremt det viser sig nødvendigt at flytte møder forelægges dette for udvalget.

2022:

11. januar  
8. marts  
29. marts  
3. maj  
8. juni (onsdag)  
30. august  
27. september  
1. november  
29. november

2023:

17. januar  
7. marts  
12. april (onsdag)  
9. maj  
7. juni (onsdag)  
29. august  
26. september  
31. oktober  
28. november

2024:

16. januar  
5. marts  
9. april  
14. maj  
4. juni  
13. august  
3. september  
5. november  
3. december

2025:

14. januar  
25. februar  
25. marts  
6. maj  
3. juni  
19. august  
23. september  
28. oktober  
2. december

### **Lov- og plangrundlag**

Lov om kommuners styrelse

## **Punkt 6: Introduktion til området**

01.00.00-G01-7-21

### **Sagens kerne**

Under dette punkt får Udvalget for Plan og Byg en overordnet introduktion til området.

Administrationen lægger samtidigt op til, at Udvalget for Plan og Byg drøfter retningen for det kommende udvalgsarbejde, samt eventuelle ønsker til introprogram i øvrigt.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg tager den overordnede introduktion til området til efterretning, samt drøfter retningen for det kommende udvalgsarbejde og eventuelle yderligere ønsker til introprogram.

### **Beslutningskompetence**

Udvalget for Plan og Byg

### **Beslutning**

Direktionens indstilling taget til efterretning.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

### **Sagsfremstilling**

For at give Udvalget for Plan og Byg en introduktion til de fagområder der administreres under udvalget, lægger administrationen op til følgende under punktet:

1. Der gives en kort introduktion til området i forhold til opgaver, lovgivning og større temaer eller projekter der ligger i pipeline de kommende år (20 min.)
2. Fagudvalget drøfter eventuelle ønsker til introprogram i øvrigt (10 min.)

Administrationen lægger op til, at der på fagudvalgets møde i marts samles op på de politiske drøftelser, og der følges op på eventuelle ønsker til yderligere introduktion.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

# Punkt 7: Godkendelse af anlægsprojekt på Helsingevej gennem Vinderød

05.13.00-P20-37-21

## Sagens kerne

Trafik- og infrastrukturplanen, der blev godkendt af Byrådet d. 29. april 2021, indeholder anlægsprojektet på Helsingevej fra rundkørslen til Arresødalvej (bilag 1). Strækningen har skiftende hastighedsgrænser, uklare og manglende forhold for cyklister, ringe krydsningsmuligheder og nedslidte bump.

Formålet med projektet er at skabe bedre forhold for cyklister på strækningen mellem rundkørslen og Arresødalvej.

Skitse materialet for projektet er nu udarbejdet, og præsenteres for Udvalget for Plan og Byg til godkendelse.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 11. januar 2022:

Leder af Trafik og Veje, Christian Skov

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg godkender skitseprojekt B på Helsingevej fra rundkørslen til Arresødalvej.

## Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

## Beslutning

Direktionens indstilling godkendt.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

## Sagsfremstilling

I Trafik- og infrastrukturplanen 2021-2024 er der afsat 3.800.000 kr. til at forbedre cykelforhold og krydsningsmuligheder på Helsingevej, samt gøre skolevejen tryk for både bilister, cyklende og gående.

På Helsingevej er der en del trafik, i form af bilister, cyklister og fodgængere. Krydsning af vejen til og fra skole kan opleves som utrygt og usikkert. Derudover mangler strækningen mellem Odinsvej og Arresødalvej cykelsti, hvilket gør den utryk og usikker at færdes på. Helsingevej gennem Vinderød er udpeget som en anbefalet skolevej og en byakse.

Projektet vil skabe en bedre, mere tryk og trafikssikker skolevej samt en bedre byakse for både cyklister og fodgængere.

Projektet passer ind i Trafik- og infrastrukturstartegiens temaer: "Trykke og sikre skoleveje" og "Flere op på cyklen"

Det skitserede projekt A på Helsingevej (bilag 2) består af:

- Hævede flader ved stiforbindelsen til Vinderød Skov, Odinsvej og Willumsvej
- Fælles cykel- og gangsti i begge sider.
- Fremskudt af- og påstigningsplads ved stoppestedet.

På baggrund af indkomne høringssvar har administrationen udarbejdet projekt B (bilag 3) hvor der etableres et krydsningspunkt ved Arresødalvej. Der er ikke foretaget andre ændringer i projekt B i forhold til projekt A. Det er projekt B som administrationen anbefaler udføres.

Som en del af projektet vil hastighedsbegrænsningerne på strækningen blive harmoniseret. Det betyder, at de nuværende forskellige hastighedsgrænser, der skifter mellem 40 km/t og 80 km/t bliver mere ensartet. Det skaber en mere forståelig og forudsigelig hastighedsgrænse som bilisterne i højere grad forventes at ville følge.

Administrationen vurderer, at projektet vil give bedre forhold for de bløde trafikanter i begge sider af vejen, generelt lavere hastighed samt trykke krydsningspunkter ved de tre kryds: stiforbindelsen til Vinderød Skov, Odinsvej og

Willumsvej.

Det samlede projekt ligger inden for den givne anlægsramme på 3.800.000 kr.

Projektet detailprojekteres, udbydes og anlægges i 1. halvdel af 2022.

## **Lov- og plangrundlag**

Lov om offentlige veje, LOV nr. 1520 af 27/12/2014

## **Konsekvenser**

Bilister bliver tvunget til at nedsætte hastigheden på Helsingevej. Hastigheden bliver ensartet; 50 km/t fra rundkørslen til Odinsvej og derefter 40 km/t frem forbi til Arresødalvej. Bløde trafikanter vil få bedre forhold på de nye fællesstier langs begge sider af Helsingevej.

Cyklende, herunder skolebørn, kan mere sikkert krydse Helsingevej ved stiforbindelsen til Vinderød Skov, Odinsvej og Willumsvej. Busser og lastbilers fremkommelighed på strækningen belastes minimalt ved den valgte type bump.

## **Høring, dialog og formidling**

Administrationen har foretaget høring af 397 grundejere direkte ud til projektstrækningen på Helsingevej, samt beboerne i boligkvarteret direkte syd og nord for Helsingevej, der i deres daglige færden anvender projektstrækningen. Movia, Naturstyrelsen og Vinderød Privatskole er hørt særskilt.

Skitseprojektet har været sendt i offentlig høring i perioden 29. september til d. 13. oktober 2021 på kommunens hjemmeside. I alt har administrationen modtaget ni høringssvar fra borgere og ét høringssvar fra Movia. Der er overvejende positive tilbagemeldinger på de forbedrede forhold for bløde trafikanter.

I et par af høringssvarene ønskes det, at der laves et eller to forgængerfelter eller krydsningspunkter på strækningen. På baggrund af dette har administrationen udarbejdet projekt B som foreslås udført.

Resume af høringssvarene er vedlagt sagen (bilag 4).

Movia der driver linje 320R har bemærkninger til udformningen af de hævede flader og til stoppestedets længde. Begge kommentarer er indarbejdet i projektet.

Nordsjællands politi har godkendt projektet, inkl. de ændrede hastighedsbegrænsninger på strækningen.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 Oversigtskort

Bilag 2 Helsingevej Projekt A

Bilag 3 Helsingevej Projekt B

Bilag 4 Høringssvar

## **Punkt 8: Forslag til lokalplan 09.8 for Lynæs Havn**

01.00.00-118-21

### **Sagens kerne**

Der fremlægges et forslag til kommuneplantillæg 47 (Bilag 1) og lokalplan 09.8 for Lynæs Havn (Bilag 2).

Det har i mange år været et ønske fra brugere og Byrådets side at få opdateret den gældende lokalplan og har været en del af Udvalget for Miljø og Plans målsætning.

Mødedeltagelse på mødet i Udvalget for Plan og Byg den 11. januar 2022  
Byplanlægger Mette Skaftø Vestergaard.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter,

1. at forslag til kommuneplantillæg 47 og lokalplan 09.8 for Lynæs Havn godkendes med henblik på udsendelse i høring
2. at der er ikke udarbejdes en miljørapport
3. at lokalplanforslaget offentliggøres og sendes i høring jf. Planlovens regler.

### **Beslutningskompetence**

Byrådet

### **Beslutning**

Direktionens indstilling anbefales, idet høringen annonceres

For stemte: Michael Thomsen (V), Helge Friis (A), Tommy Frøslev (A), Henrik Tolstrup (A) og Olaf Prien (F)  
Imod stemte: Torben Hedelund (A).

Fraværende: Thomas Møller Nielsen (V).

### **Sagsfremstilling**

Administrationen har udarbejdet et forslag til lokalplan 09.8 for at muliggøre en mere nutidig brug af havneområdets arealer.

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for udvikling af Lynæs Havn, der giver havnen mulighed for at blive en endnu mere levende havn til glæde for bådejere, fiskere, klubberne og alle andre brugere af havnen, samtidig med at kulturmiljøet bevares og hensynet til naturen sikres.

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet i en række delområder, hvori de nøjagtige muligheder fastlægges.

Lokalplanen indeholder mulighed for etablering af overnatningsenheder. Der lægges op til mulighed for i alt 22 overnatningsenheder indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen stiller krav om udlæg af parkering i forbindelse med overnatningsenheder. Derudover stilles der ikke krav om etablering af parkering, men lokalplanen fastlægger, at bådopbevaringspladserne i sommerhalvåret anvendes til parkering. Der er udarbejdet et notat om optimering af parkering i området (Bilag 3).

### **Lov- og plangrundlag**

Lovbekendtgørelse, Lov om planlægning nr. 1157 af 1. juli 2020

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020

Kommuneplan 2013. Projektet kræver tillæg til kommuneplanen.

### **Konsekvenser**

Lokalplan 09.8 giver øgede mulighed for Lynæs Havn i forhold til at etablere diverse servicefaciliteter til havneområdets brugere samt styrke den rekreative anvendelse.

## **Høring, dialog og formidling**

Forslag til lokalplanen sendes i offentlig høring i 8 uger herunder hos ejere, lejere og brugere i lokalplanområdet og de tilgrænsende ejendomme.

Der har igennem nogle år været afholdt flere møder og arrangementer for at kortlægge ønsker og behov hos havnens brugere.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til Kommuneplantillæg nr 47

Bilag 2 - Forslag til Lokalplan 09.8 for Lynæs Havn

Bilag 3 - Parkering i Lynæs

## **Punkt 9: Nedlæggelse af § 14-forbud i forbindelse med ansøgning om 2 sommerhuse på N.R. Olsensvej 13**

01.02.05-P16-21-21

### **Sagens kerne**

Der er søgt om byggetilladelse til 2 sommerhuse, der ligger i sommerhusområde. Administrationen har forudgående meddelt ejer, at kommunen agter at nedlægge et § 14-forbud. Dette forudsætter Byrådets beslutning.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender en af nedenstående indstillinger:

1. at der nedlægges et § 14-forbud for N.R. Olsensvej 13, således at der inden for 1 år udarbejdes en ny lokalplan, der regulerer bebyggelse, beplantning og andre forhold af betydning for lokalområdet

eller

2. at der indgås en aftale med ejer med de i sagsfremstillingen nævnte betingelser om et buskagtigt beplantningsbælte og en imødekommelse af det ansøgte byggeris størrelse.

### **Beslutningskompetence**

Byrådet.

### **Beslutning**

Direktionens indstilling nr. 2. anbefales idet Udvalget for Plan og Byg indstiller, at der indgås en endelig aftale om etablering et skærmende beplantningsbælte på 3-5 meter i bredden med en minimumshøjde, der sikrer mod ind og udkig. Beplantningsbæltet skal etableres senest inden for et år efter ibrugtagning. Konkret aftale forelægges udvalget på et næstkommende møde til endelig godkendelse.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

### **Sagsfremstilling**

Der er den 3. august 2021 søgt om opførelse af to sommerhuse på N.R. Olsensvej 13, der består af 2 parceller. Sommerhusene er 137 m<sup>2</sup> med overdækkede terrasser på 52 m<sup>2</sup>, anneks på 37 m<sup>2</sup> og udhus på 10 m<sup>2</sup>.

Der er udsendt et brev til ejer om, at kommunen agter at nedlægge § 14-forbud, der regulerer bebyggelse, beplantning m.m. Begrundelsen for nedlæggelse af § 14-forbud er, at ejendommen har en placering direkte op mod Melby Overdrev og byggeriet derfor har indvirkning på lokalmiljøet.

Administrationen vurderer, at det retslige grundlag for nedlæggelse af et § 14-forbud er til stede. § 14 i planloven kan benyttes til at forhindre en anvendelse, som kan hindres gennem lokalplanlægning. Det vurderes, at det er vigtigt, at især størrelse på byggeri og beplantning har væsentlig betydning for områdets fremtidige udseende.

Hvis den fremtidige bebyggelse skal følge de politiske krav i den kommende kommuneplan, vil det betyde, at byggeriet skal opfylde nedenstående krav.

Der må maksimalt bygges 180 m<sup>2</sup> beboelsesbygninger. Sommerhuset på maksimalt være 150 m<sup>2</sup>. Anneks på maksimalt 30 m<sup>2</sup>. Der må maksimalt bygges 30 m<sup>2</sup> overdækkede terrasser.

Garager, carporte, udhuse og andre småbygninger må i alt udgøre 80 m<sup>2</sup>, hvoraf den enkelte bygning højst må være 40 m<sup>2</sup>.

Hvis man ønsker at skærme med et beplantningsbælte, vurderes det at skulle have en bredde på mindst 5 meters bredde mod overdrevet (nord og øst) med egnstypiske træer og buske.

I forhold til det ansøgte vil det være en justering af størrelsen på overdækkede terrasser og anneks samt beplantningsbælte.

Der har været afholdt møde med ejeren af ejendommene.

Carsten Lügum er interesseret i at indgå en aftale, hvis udfaldet er, at der kan bygges det ansøgte – sommerhus 137 m<sup>2</sup> med 53 m<sup>2</sup> overdækkede terrasser, anneks på 37 m<sup>2</sup> samt et udhus på 10 m<sup>2</sup>. Carsten Lügum vurderer, at det er at

underordnet betydning, da sommerhuset er 13 m<sup>2</sup> mindre og annekset 7 m<sup>2</sup> større end kommunens udspil. Desuden er overdækninger fordelt på 2 terrasser der gør, at der alt andet lige kan sidde færre mennesker. Carsten Lügum mener, at sommerhusene har en størrelse, der gør, at der ikke er tale om sommerhuse for mange mennesker ad gangen, hvilket heller ikke er intentionen. Sommerhusene har 3 soveværelser i sommerhuset og 2 i annekset.

Carsten Lügum er ked af, at udspillet er, at ca. 500 m<sup>2</sup> af hans ejendom bliver båndlagt til et beplantningsbælte i 5 meters bredde. Carsten Lügums tanker var at lade heden vokse ind på grundene, så de med tiden ville fremstå som det omgivende terræn. Carsten Lügum undrer sig over kravet om beplantning, da det i forhold til biodiversitet vil være mere fornuftigt at undlade at tilføre overdrevet mere beplantning. Men Carsten Lügum er indstillet på at etablere et beplantningsbælte på 5 meters bredde, bestående af buske og enkeltstående træer, men ønsker ikke et beplantningsbælte, der er højt og lukker helt af for lyset fra overdrevet. Sommerhuset ligger 5 meter fra skel og en høj beplantning lige op ad sommerhuset vil tage alt lys fra huset. Desuden skal der skabes mulighed for at opsætte et dyrehegn, indtil planterne er i god vækst. Hvis disse betingelser kan accepteres, vil grundejer gerne indgå en aftale.

## **Lov- og plangrundlag**

Bekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 - Lov om Planlægning

### **Konsekvenser**

Hvis Byrådet beslutter at nedlægge et § 14-forbud vil ejer af grundene først få mulighed for at bebygge ejendommen, når en lokalplan er udarbejdet. Byggeriet og udenomsarealer vil være underlagt bestemmelserne i den nye lokalplan. Et § 14-forbud udløber efter et år eller når en lokalplan for området er vedtaget.

Hvis man fra Byrådets side vælger ikke at nedlægge forbuddet, skal ejeren umiddelbart efterfølgende have tilladelse til at bygge.

### **Høring, dialog og formidling**

Der har været foretaget høring hos ejer. Der er indkommet høringssvar som vedlægges (Bilag 0 til 5)

Der er desuden bilagt et referat fra møde med grundejeren (Bilag 6)

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det vurderes, at der bliver brugt ca. 125-150 medarbejdertimer, hvis der skal udarbejdes en ny lokalplan.

## **Bilag**

Bilag 0 - Partshøringssvar til Halsnæs Kommune vedr. sagsnr. 02.34.02.-P19-534-21.pdf

Bilag 1 - Udbudsmaterialet for Forsvarets salg af Ejendommen i 2010.pdf

Bilag 2 - Mailkorrespondance

Bilag 3 - Kortudsnit vedr. beskyttede områder.pdf

Bilag 4 - Kortudsnit vedr. bebyggelse.pdf

Bilag 5 - Kortudsnit vedr. lokalplaner.pdf

Bilag 6 - Referat fra møde om N.R. Olsensvej 13 den 4. januar 2022, kl. 15.30

# Punkt 10: Dispensation til udstykning og igangsætning af planarbejde for Bøgebjerggård

01.02.05-P16-26-21

## Sagens kerne

Byrådet har 27. maj 2021 besluttet at sælge matr.nr. 3t Ullerup By, Industrivej 17-19 i Hundested til erhvervsformål. Det kræver dispensation fra lokalplan 71 og et nyt plangrundlag.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at:

1. dispensere fra lokalplan 71, § 6.1 til at udstykke matr.nr. 3t Ullerup By,
2. der meddeles en treårig midlertidig tilladelse til at anvende matr.nr. 3t til erhvervsformål, og
3. at den planmæssige afklaring og udarbejdelse af nye planer for hele eller dele af Bøgebjerggård igangsættes og sker i den treårige periode – med udgangspunkt i, at matr.nr. 3t skal være til erhvervsformål.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

## Sagsfremstilling

19. december 2019 vedtog Byrådet at sælge Bøgebjerggård, og 27. maj 2021 vedtog Byrådet at sælge den del af Bøgebjerggård, der omfatter matr.nr. 3t, til erhvervsformål. Da Bøgebjerggård er omfattet af lokalplan 71, som i § 6.1 dels ikke muliggør udstykning og i anvendelsesparagraffen dels ikke muliggør erhverv, kræver det en dispensation til udstykning og ny planlægning for at muliggøre erhvervsaktiviteter.

Administrationen vurderer, at en udstykning af matr.nr. 3t ikke har nogen betydning for formålet med lokalplan 71 i sig selv.

Administrationen vurderer, at i forhold til anvendelsen af Bøgebjerggårdområdet efter salg, kan det blive nødvendigt med en ny planlægning for at tilpasse anvendelsen, hvis en ny ejer ønsker en anden anvendelse end det, lokalplan 71 muliggør. I første omgang udløser salget af matr.nr. 3t, hvor anvendelsen ønskes ændret, en ny lokalplan. Da der indtil yderligere salg af arealet er gennemført, således er en del uvished om den fremtidige anvendelse af området, foreslår administrationen, at man giver en midlertidig treårig tilladelse efter mulighederne i Planlovens § 19 stk. 1 til erhvervsformål på matr.nr. 3t. I de tre år, dispensationen gælder, afklares de fremtidige anvendelser for resten af Bøgebjerggårdområdet – og dermed nødvendigheden for ændringer af plangrundlaget.

Administrationen vurderer, at det vil være nødvendigt at skabe et nyt plangrundlag for matr.nr. 3t, hvorfor dette planarbejde skal udføres, inden for de tre år. Dette vil skulle ændre anvendelsen fra offentlige formål til erhvervsformål og der vil skulle byttes areal i forhold til, at matr.nr. 3t bliver til erhverv og et eksisterende uudnyttet erhvervsareal af tilsvarende størrelse (øst for Ullerup Erhvervsområde) skal udtages af erhvervsudlægget. Bliver det kun matr.nr. 3t, der skal anvendes til erhverv, kan det ske gennem et tillæg til lokalplan 53 for Ullerup Erhvervsområde.

## Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 - Lov om Planlægning.

Lokalplan 71.

## Konsekvenser

Administrationen vurderer, at en udstykning af matr.nr. 3t i ikke har betydning for naboerne og Bøgebjerggårdområdet.

Administrationen vurderer, at den midlertidige tilladelse har betydning, da erhvervsanvendelsen vil komme længere mod vest end i dag – og dermed nærmere Bøgebjerggård. Umiddelbart vurderes det ikke at give udfordringer – især ikke med den planlagte anvendelse af matr.nr. 3t – men hvis Bøgebjerggårds hovedbygninger fremtidig skal anvendes til

boligformål i en eller anden form, så kan det give nogle begrænsninger for mulighederne for erhverv på matr.nr. 3t – og for den sags skyld andre dele af det eksisterende erhvervsområde.

Administrationen vurderer ikke, at den videre afklaring af planforholdene for Bøgebjerggårdområdet har nogle konsekvenser nu, men at afklaringen kan medføre nogle konsekvenser, som skal vurderes nærmere i forbindelse med en kommende lokalplanproces.

### **Høring, dialog og formidling**

Der har været afholdt en høring i forhold til udstykning af matr.nr. 3t og dermed dispensation fra lokalplan 71. Der er indkommet to neutrale/positive høringssvar.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Bilag**

Udvidelse af erhvervsområde - kort

# Punkt 11: Ny boligbebyggelse på Magasingrunden i Hundested

01.02.05-P16-27-21

## Sagens kerne

Byrådet har den 13. januar 2021 besluttet, at der ønskes igangsat en proces for ny lokalplan for et parcelhusområde i byzone, der omfatter denne ejendom.

Kommunen har efterfølgende modtaget en ansøgning om opførelse af en boligbebyggelse med 19 parcelhuse på en del af området på Magasingrunden (se bilag 3). Bebyggelsen ønskes opført i henhold til den gældende lokalplan nr. 21 fra 1981.

Der skal tages stilling til, om Byrådet vil fastholde kravet om ny lokalplan eller om byggeriet vil kunne tillades uden ny lokalplan med afsæt i den fremsendte skitse og eksisterende lokalplan.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at der ikke udarbejdes en ny lokalplan men der arbejdes videre med, at der gives en byggetilladelse til et projekt med udgangspunkt i det skitserede projekt.

## Beslutningskompetence

Byrådet

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales, idet det forudsættes, at aftalen tager udgangspunkt i den beplantning, der er forudsat i lokalplan 21.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

## Sagsfremstilling

Ejer af Storebjerggrunden i Hundested, også kaldet Magasingrunden, har fremsendt et projekt for en boligbebyggelse af den del af ejendommen, der ligger i byzone. Byzonedelen er på 19.345 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan 21 (Bilag 4). Lokalplanen udlægger området til enfamiliehuse samt offentlig adgang gennem området på nogle konkrete stier, der er beskrevet i lokalplanen.

Ejer søger om, at området udstykkes og bebygges med 19 enfamiliehuse på mellem ca. 112-175 m<sup>2</sup> med en bebyggelsesprocent på max 25 (se bilag 2). Byggeriet tilpasses det kuperede naturområde og friholder større arealer som grønne fællesarealer, der fastholder naturpræget og bevare dele af den eksisterende beplantning med offentlige tilgængelige stier gennem området (se bilag 1).

Den eksisterende lokalplan har en bebyggelsesprocent på 25 (mod normalt 30 i boligområder) og højder på byggeri på maksimalt 7 meter (mod normalt 8,5 m i boligområder). Desuden angiver lokalplan 21 meget klare bestemmelser om, hvordan de særlige naturværdier der er i området bevares, bl.a. med bestemmelser om, at mindst 60 % af den eksisterende træbevoksning bevares i området. Desuden beskriver den eksisterende lokalplan, at der skal etableres et sammenhængende stinet i området, der binder området sammen og skaber adgang for gående.

Ejer har indarbejdet den eksisterende lokalplans bestemmelser og intentioner i deres ansøgning.

Da den eksisterende lokalplan er meget restriktiv i forhold til byggeri og beplantning, vurderes det, at udarbejdelse af en ny lokalplan vil forlænge processen væsentligt, uden at det vil ændre på bebyggelsesplanen m.v. En eventuel ny lokalplan vil læne sig meget op ad den eksisterende lokalplan. Derfor skal det overvejes, om der skal bruges resurser på udarbejdelse af en ny lokalplan.

## Lov- og plangrundlag

[Lokalplan 21](#)

## Konsekvenser

Hvis bygherre ikke overholder aftalen i forhold til det fremsendte bebyggelsesforslag, har Byrådet til enhver tid lov til at beslutte, at der skal udarbejdes ny lokalplan.

Byggeriet har ingen konsekvenser for de omkringliggende områder herunder Storebjergområdet, f.eks. i form af skyggevirkninger, indbliksgener m.m.

### **Høring, dialog og formidling**

Hvis Byrådet beslutter at fastholde den eksisterende plan, vil der ske høring efter Forvaltningslovens regler, så naboer kan blive gjort opmærksom på, at byggeri igangsættes.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

Det vurderes, at der bliver brugt ca. 150 medarbejdertimer, hvis der skal udarbejdes en ny lokalplan.

### **Bilag**

Bilag 3 Ansøgning

Bilag 2 arealfordeling

Bilag 1 oversigtsplan

Bilag 4 - lokalplan nr. 21

## Punkt 12: Redegørelse for sagsforløb for Liselejevej 48 - Solskin

01.00.00-38-19

### Sagens kerne

På Liselejevej 48 er nedrevet en bevaringsværdig bygning og opført et nyt byggeri, der i proportioner tilsvarende det nedrevne hus.

Sagens bilag er fortrolig og lukket, da det kan berøre kommunens økonomi og handlemuligheder.

### Indstilling

Direktionen indstiller, af Udvalget for Plan og Byg tager sagen til efterretning.

### Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning, idet Udvalget for Plan og Byg

- ønsker at blive inddraget i lignende sager om bygninger, der erstatter nedrevne bevaringsværdige huse, inden der foretages væsentlige ændringer administrativt
- beslutter at tegninger og beskrivelser, der i disse sager anvendes som grundlag for den politiske beslutning om nedrivning, fremover tinglyses på ejendommen.
- beder formanden om at indlede dialog med ejeren omkring en eventuel frivillig ændring af bygningens udtryk.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

### Sagsfremstilling

I forbindelse med sagen om nedrivning og opførelse af bygning på Liselejevej 48 i Melby redegøres i det følgende for sagens hovedpunkter.

Efter flere forudgående skitseforslag blev der, efter en nabohøring, givet udvalget for Miljø og Plan i august 2019 tilladelse til nedrivning af Solskin samt dispensation til øget højde på et kommende byggeri. Endvidere vedtog udvalget, at der skulle opføres en ny bygning med samme placering og med samme dimensioner og udtryk jf. den til den oprindelige sags bilagte skitsetegning.

I marts 2020 indkom det endelige projekt efter flere tilretninger. Bygningen var blevet ændret i forhold til kviste i stedet for frontspice for at få bygningen til at fremstå mindre bastant samt indretning af vinduer, men stadig i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Vinduerne er udført som sidehængte i hele bygningen, og ikke med en blanding af sidehængte, sprosser og vinduer helt uden sprosser som på den skitse, der blev forelagt udvalget i forbindelse med tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bygning.

Der er tilladt en lille vindueskasse i et hjørne i stueetagen med en ganske lille altan på taget. I det andet hjørne mod vej bygges en butik ud som en tilsvarende kasse, bare noget større. Disse vindueskasser/butik er en fortolkning, af den vinterhave der tidligere har været på forsiden af Solskin ud mod Liselejevej.

Dette svarer nogenlunde til de tilbygninger, der var på den oprindelige bygning. Øvrige småbygninger omkring "Solskin" erstattes ikke med nye.

Bygningen er fortsat placeret i samme afstand fra vej, som det tidligere byggeri. Det er af stor betydning, at det nye byggeri på grunden har samme størrelse i gadebilledet som den oprindelige bygning for på den måde at fastholde Liselejes struktur, og fortælle historien om Liseleje som badeby med mange pensionater.

### Handlemuligheder

Efter færdiggørelsen og ibrugtagningen af ejendommen har der fra offentlighedens side været rejst kritik af, at huset bl.a. ikke er opført med den frontispice, som var angivet i det bilag, som var vedlagt udvalgsagen i 2019. Administrationen har på baggrund heraf fået udarbejdet en juridisk vurdering af hvilke handlemuligheder kommunen har såfremt kommunen ønsker at tilpasse det færdigopførte hus til bilaget. Den juridiske vurdering besvarer følgende fire spørgsmål:

1) Kan byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse på nogen måde omgøres?

Kommunen har i den forbindelse oplyst, at tilladelserne er i overensstemmelse med lokalplan og givne dispensationer (om bygningshøjde), hvor der har været foretaget de lovpligtige høringer.

2) Kan Kommunen medfinansiere en ændring af facaden fra tagkvist til frontispice?

3) Kan kommunen ekspropriere ejendommen?

4) Kan kommunen erhverve ejendommen og ombygge den?

## **Lov- og plangrundlag**

Bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.  
Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018.

## **Konsekvenser**

Jf. den juridiske vurdering vurderes det ikke umiddelbart i overensstemmelse med kommunalfuldmagten, at kommunen evt. medfinansierer en ombygning. Disse regler indebærer bl.a., at de opgaver, som kommunen ønsker at varetage eller støtte, skal være af en vis nytte for kommunens indbyggere, at kommunen ikke må varetage opgaver, der er henlagt til andre myndigheder, og at der ikke må ydes støtte til enkeltpersoner eller enkeltvirksomheder uden specifik hjemmel i lovgivningen. Desuden skal ejer være interesseret i løsningen.

Hvis kommunen vælger at købe ejendommen og ombygge den skal det være med henblik på at bruge den til et offentligt formål. En anvendelse til offentlige formål vil kræve ny lokalplan.

På baggrund af sagen påtænker administrationen i forbindelse med nedrivning af bevaringsværdige bygninger, fremadrettet at foretage en tinglysning, der præciserer rammerne for, hvordan det nye projekt skal udformes, hvis Byrådet stiller specifikke krav. Endvidere vil administrationen fremadrettet have øget fokus på om ændringer i projekter i forbindelse med nedrivning af bevaringsværdige bygninger er af en art, der vurderes at kræve fornyet politisk behandling. Begge dele skal oplyses til bygherre i starten af processen, da det kan betyde forlænget sagsbehandlingstid.

## **Høring, dialog og formidling**

Der har været foretaget en nabohøring i 2019, da byggeriet vil kræve dispensation fra lokalplanen i forhold til bygningshøjden. Der kom et par bemærkninger omkring højden, heraf én med bekymring om indbliksgener. Der kom i forbindelse med nabohøringen om højden også flere bemærkninger om hegning og anvendelsen. Dette er imidlertid forhold, som den eksisterende lokalplan fastlægger. Administrationen modtog ingen bemærkninger mod at tillade nedrivning af "Solskin".

I forbindelse med nedrivningstilladelsen har Halsnæs Kommune annonceret det den 9. december 2020 på kommunens hjemmesiden samt sendt høringen direkte til interesseorganisationer, By og Land og Industrimuseet Frederiks Værk, hvor det byggede projekt var fremlagt. Fra annonceringsdatoen var der en 4 ugers frist for indsigelser. Administrationen modtog ingen indsigelser.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

# Punkt 13: Anlægsbevilling - Pæn Kommune 2022

01.00.00-142-21

## Sagens kerne

Byrådet har afsat et rådighedsbeløb for 2022 på 450.000 kr. til forskønnende tiltag i Halsnæs Kommune i ”Pæn Kommune 2022”. I denne sag indstilles rådighedsbeløbet frigivet og Byrådet skal prioritere, hvordan midlerne disponeres.

Deltagelse på mødet i Udvalget for Plan og Byg den 11. januar 2022  
Leder af Natur og Miljø, Lis Vedel

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet

1. Udvalger og prioriterer rækkefølgen af projektforslag inden for en ramme på 600.000 kr. således, at administrationen kan gennemføre andre projekter, hvis et eller flere projekter ikke kan realiseres i perioden
2. Godkender, at der gives en anlægsbevilling på 450.000 kr. til Pæn Kommune 2022 finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til Pæn Kommune 2022
3. Godkender, at afledt drift jf. økonomiafsnittet indarbejdes som teknisk korrektion til budget 2023-2026.

## Beslutningskompetence

Byrådet

## Beslutning

Direktionens indstilling nr. 1-3 anbefales, idet budgettet for forslag nr. 1 øges til 100.000 kr., udmøntningen af forslag nr. 2 afventer vedtagelsen af udviklingsplan for Hundested og forslag nr. 6 udgår. Forslag nr. 2 forelægges udvalget inden udmøntningen. Den prioriterede rækkefølge er 1, 5, 2, 4 og 3.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

## Sagsfremstilling

Pæn Kommune har til formål at forskønne Halsnæs Kommune og forbedre de rekreative oplevelser (se bilag 3). De udvalgte projektforslag fremgår af nedenstående tabel, og er uddybet i bilag (se bilag 1). Forslagene er dels af nye projekter og dels af projekter, der ikke blev prioriteret i 2021. Forslagene stammer fra borgere, foreninger og administrationen, hvorefter administrationen har udformet forslag til projekter. Der er i udvælgelsen af projekter, der anbefales prioriteret, lagt vægt på, at midlerne tilgodeser forskellige områder og formål i kommunen.

Der foreslås en pulje på 50.000 kr. til borgerønsker, hvor borgere kan komme med forslag til mindre ønsker. Denne pulje annonceres i pressen og på hjemmesiden i foråret 2022.

Beløbene for de enkelte projekter er overslag. Hvis omkostningerne bliver mindre end overslaget, eller et forslag ikke kan fuldføres helt eller delvist, gennemfører administrationen det næste forslag på prioriteringslisten, som kan realiseres inden for anlægsbevillingens økonomiske rammer. Udgangspunktet er, at forslagene ikke må medføre forøgede driftsomkostninger. Hvis der er i et projekt indgår planter, der har behov for etableringspleje, vil denne omkostning være indregnet i overslaget til det enkelte projekt. Det fremgår nedenfor, at hvis forslag nr. 6 besluttet vil der være afledt drift.

Forslagene fremgår af nedenstående tabel og kan ses i deres helhed i bilag (se bilag 1).

Forslag

(beløb i Projektets navn  
hele kr.)

Overslag

1	Borgerønsker - pulje	50.000
2	Grønne byrumsforsøg i Hundested – begrønning af Nørregade med træer og blomsterløg	250.000
3	Velkommen til Frederiksværk Station	100.000
4	Renovering af Snogbroen i Kappelhøjkenen tæt ved Maglebliksskolen	70.000
5	Frodige blomsterkummerne i Frederiksværk - smukke forårsløg, sommerblomster og stauder	30.000
6	Markante og identitetsgivende rundkørsler ved indfaldsvejene til Halsnæs Kommune Efter dialog med Vejdirektoratet, som ejer rundkørslerne, har Halsnæs Kommune fået tilladelse til at ændre beplantningen under forudsætning af at Halsnæs Kommune overtager den fremtidige drift. Etableringsplejen for 2022-23 er indeholdt i projektforslaget. Afledt drift fra 2024 og frem udgør 50.000 kr. årligt.	250.000

Til udvalgets orientering er vedlagt bilag (se bilag 4), der viser projekter, der er besluttet og gennemført i årene 2019-2021.

## Lov- og plangrundlag

Der kan for de enkelte forslag være behov for tilladelser eller dispensationer efter Naturbeskyttelsesloven eller anden lovgivning.

## Konsekvenser

Projekterne medfører forskellige former for forskønnelse og understøtter således intentionerne om at gøre kommune mere attraktiv for borgere og besøgende.

## Høring, dialog og formidling

Der vil i relevant omfang ske inddragelse af borgere eller andre interessenter. Oplæg hertil er nævnt under de enkelte projekter i bilaget.

## Økonomi

I de projekter, hvor der indgår beplantning, vil den nødvendige etableringspleje af beplantningen finansieres af anlægsbevillingen. (Etableringspleje er indregnet i projektforslag nr. 2 og 6). Godkendes indstillingen frigives samtlige midler i Pæn Kommune puljen, og projekterne kan dermed igangsættes umiddelbart efter.

Besluttet forslag med etableringspleje, vil denne blive periodiseret ved førstkommande Forventet Regnskab.

Afledt drift:

Besluttet forslag nr. 6, medfører forslaget afledt drift for 50.000 kr. årligt fra 2024, til pleje og vedligehold af arealerne.

## Bilag

Bilag 1 - Forslag Pæn Kommune 2022 - 10-12-21

Bilag 2 - Regneark Pæn Kommune 2022x

Bilag 3 - Formål og kriterier for Pæn Kommune

Bilag 4 - Pæn Kommune oversigt over projekter 2019-21, 7.12.21

## **Punkt 14: Orientering fra formanden**

00.00.00-G01-215-21

### **Sagens kerne**

1. Orientering fra formanden
2. Orientering fra området for Plan og Byg.

Afgørelse fra Byggeklageenheden er vedhæftet til orientering.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Orientering taget til efterretning.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

### **Bilag**

Bilag 1 - Byggeklageenhedens afgørelse

## Punkt 15: 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)

Fraværende med afbud

---

Thomas Møller Nielsen (V)

---

Olaf Prien (F)