

# **REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 11-04-2023**

**Mødedato** Tirsdag d. 11. april 2023 kl. 08:00

**Mødested** Udvalgsværelset

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Kompetenceoverdragelse af brandsikkerhedsmæssige forhold til Beredskabet.....	4
§14 forbud mod anvendelse af Slaggemolen til erhvervsformål.....	6
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan 04.81 for nyt erhvervsområde ved Havnevej og S.....	8
Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og lokalplan 06.37 for Kregmehusene.....	10
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 04.91 for boliger ved I Noord.....	12
Endelig vedtagelse af lokalplan 08.27 for en tæt-lav bebyggelse på Ll. Karlsmindevej.....	14
Opstart af ny lokalplanproces for boligbebyggelse ved Frederikssundsvej 15, Kregme.....	16
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 08.21 for Rasmussens Have til en ændret bebyggelsesplan.....	18
Bomme på kommunens cykelstier.....	20
Orientering fra formanden.....	21
Underskriftsark.....	22

## **Punkt 121: Godkendelse af dagsordenen**

00.00.00-G01-215-21

### **Beslutning**

Dagsordenen godkendt

# Punkt 122: Kompetenceoverdragelse af brandsikkerhedsmæssige forhold til Beredskabet

02.34.02-P19-69-23

## Sagens kerne

Den fælles beredskabskommission for Frederiksborg Brand og Redning besluttede på sit møde den 22. marts 2022 at anmode de enkelte medlemskommuner om kompetenceoverdragelse i afgørelser om brandsikkerhedsmæssige forhold, der tidligere lå i Beredskabsloven og blev behandlet af beredskabet, men som nu er overført til Byggeloven, hvor kommunen har kompetencen.

Ændringen vil medføre, at Byrådet skal godkende vedtægtsændringer for Frederiksborg Brand og Redning. Frederiksborg Brand & Redning ønsker at få overdraget kompetencen i medfør af byggelovens § 16 C, stk. 6 til at træffe afgørelser om brandsikkerhedsmæssige forhold, hvor brugen af en bygning eller konstruktion udgør et ulovligt forhold efter byggeloven, og der samtidig er en konkret risiko for personskade.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at Halsnæs Kommune, via ændringer i vedtægterne for beredskabet, indgår aftale om kompetenceoverdragelse i sager om eksisterende bygninger mv., der ikke er i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser om brandforhold.

## Beslutningskompetence

Byrådet

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

## Sagsfremstilling

For at forebygge personskade og sikre forsvarlige rednings- og slukningsmuligheder, ønsker beredskabet at få overdraget kompetencen, i medfør af byggelovens §16 C, stk. 6.

Byggelovens §16 C, anfører, at "Kommunalbestyrelsen kan henlægge beføjelser og pligter til beredskabskommissionen eller til den fælles beredskabskommission til på stedet at træffe afgørelse om brandsikkerhedsmæssige forhold, hvor brugen af en bygning udgør et ulovligt forhold efter denne lov og der er en konkret risiko for personskade".

Overførslen af de pågældende kompetencer omfatter de situationer, hvor beredskabet på stedet skal kunne håndtere akutte problemstillinger og ulovlige forhold, når det konkrete brandsikkerhedsmæssige forhold er reguleret af byggeloven, og at beredskabet udarbejder forslag til vedtægtsændringer og fremsender en skabelon til de respektive byrådssekretariater til forelæggelse af kompetenceoverdragelse og vedtægtsændringer. Det kan f.eks. være strakspåbud om at fjerne møbler opstillet i en flugtvej, ulovligt brug af en bygning m.m.

Dette sker ud fra et hensyn til, at den pågældende bygningsejer eller arrangør af et arrangement ikke skal være nødt til at afvente en kommunal afgørelse i situationer, hvor det er nødvendigt med en øjeblikkelig afgørelse om en given brandsikkerhedsmæssig problemstilling. Eller hvor ventetiden på en kommunal afgørelse ud fra konkret vurdering og beredskabets erfaring i øvrigt vil være særlig uhensigtsmæssig i det konkrete tilfælde. Det kan fx være en situation, hvor ventetiden på en kommunal afgørelse i praksis vil overskride den planlagte brugstid af bygningen eller arrangementet, og dermed de facto vil svare til et forbud mod videre brug.

Dette kan gøre sig gældende udenfor bygningsmyndighedens åbningstid eller et lignende tilfælde, hvor den pågældende situation kræver øjeblikkelig handling, og hvor det ikke forventes, at den stedlige kommunes afgørelse vil kunne indhentes inden for en i situationen konkret vurderet rimelig tid.

En afgørelse på stedet, evt. med særlige brandsikkerhedsmæssige betingelser, i en sådan situation, kan enten medføre en fortsat forsvarlig brug af bygningen eller arrangementet, eller aktivitetens/brugens ophør, såfremt forsvarlighed ikke kan sikres.

Brandsynsbekendtgørelsen hjemler mulighed for, at redningsberedskabet kan udstede påbud og forbud i forbindelse med ulovlige brandmæssige forhold, men kun i de bygninger, der er omfattet af brandsynsbekendtgørelsen. I bygninger, der

ikke er omfattet af brandsynsbekendtgørelsen, er det bygningsmyndigheden i Halsnæs Kommune, der har hjemmel i byggelovgivningen til at udstede påbud og forbud i forbindelse med ulovlige brandmæssige forhold.

## **Lov- og plangrundlag**

Byggeloven

Lov om kommunernes styrelse (§60).

## **Konsekvenser**

En overdragelse af kompetencen vil give en mere smidig sagsbehandling og en øget sikkerhed for borgerne i kommunen. Halsnæs Kommunes delegationsplan skal efterfølgende opdateres, så kompetenceoverdragelsen til Beredskabet kommer til at fremgå under Byggelovens håndtering og delegation.

## **Høring, dialog og formidling**

Administrationen har månedlige møder med Frederiksborg Brand og Redning, hvor der drøftes relevante sager om plan-, bygge- og miljø-sager, ligesom der drøftes de udfordringer, som beredskabet støder på i deres brandsyn.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

# Punkt 123: §14 forbud mod anvendelse af Slaggemolen til erhvervsformål

01.02.05-P16-2-23

## Sagens kerne

Denova Metal ApS har lagt et dokument på en klagesag over Kommuneplan 2021. Af dokumentet fremgår det, at Denova Metal ApS overvejer at inddrage Slaggemolen til erhvervsformål - oplagsvirksomhed, hvilket vil begrænse eller fjerne offentlighedens adgang til molen. Administrationen har på baggrund heraf meddelt ejer, at kommunen agter at nedlægge §14 forbud mod en erhvervsmæssig anvendelse af Slaggemolen, indtil det kommende plangrundlag for Slaggemolen retsmæssigt tager over. Dette forudsætter Byrådets beslutning.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at der nedlægges et §14 forbud mod en erhvervsmæssig anvendelse af Slaggemolen, idet anvendelsen i et kommende plangrundlag for området agtes at blive ændret fra erhvervsformål til rekreative formål.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

## Sagsfremstilling

Denova Metal ApS har klaget over den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021 i forhold til kommuneplanramme 4.R5 for Slaggemolen. Denne sag ligger i øjeblikket til behandling hos Planklagenævnet. Som svar på Halsnæs Kommunes bemærkninger til klagen, har Denova Metal ApS blandt andet skrevet følgende: "Endelig skal vi bemærke, at på grund af den langstrakte proces for planlægning til erhverv på opfyldningsarealet (i gang siden 2016) ser Denova Metal grundet pladmangel snart nødsaget til at inddrage hele eller dele af Slaggemolen (matr.nr 18e Frederiksværk Markjorder) til oplagsplads for virksomheden, hvilket vil medføre begrænsninger i offentlighedens adgang til - og færdsel på molen."

Ovennævnte bemærkninger fra Denova Metal ApS vurderes af administrationen som en de facto anmeldelse af ændret anvendelse af slaggemolen, der i Byplanvedtægt nr. 26 er udlagt til erhvervsformål.

Administrationen har derfor set sig nødsaget til at reagere på anmeldelsen, for at sikre, at der ikke sker en erhvervsmæssig anvendelse. Der er sendt et høringsbrev til ejer om, at kommunen agter at nedlægge § 14 forbud på baggrund af, at kommuneplanrammen for Slaggemolen i mange år har udlagt området til rekreativ anvendelse, og at der er truffet en Byrådsbeslutning om at udarbejde en ny lokalplan for blandt andet Slaggemolen, hvor anvendelsen ændres fra erhverv til rekreativ anvendelse. Udkast til forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er udarbejdet, og Denova Metal ApS har været inddraget i processen.

Administrationen vurderer, at det retslige grundlag for nedlæggelse af et § 14 forbud er til stede. § 14 kan benyttes til at forhindre en anvendelse, som kan hindres af en lokalplan. Anvendelsen er et forhold, som kan reguleres i en lokalplan og derfor vil den mulige planlagte anvendelse af Slaggemolen til erhvervsformål kunne hindres gennem lokalplanlægning.

Det vurderes, at hvis der ikke gives et § 14 forbud, er der risiko for, at anvendelsen kommer til at stride imod en kommende lokalplan. Slaggemolen er et link mellem by og lystbådehavn, og har i mange år været udlagt til rekreativ anvendelse i kommuneplanen. Administrationen vurderer, at det er vigtigt, at dette sikres.

Forslaget til lokalplan 04.81 for blandt andet Slaggemolen med tilhørende kommuneplantillæg fremlægges for Udvalget for Plan og Byg og Byrådet samtidig med denne sag.

Byrådet skal besluttet, om der skal nedlægges et §14 forbud mod erhvervsmæssig anvendelse af Slaggemolen.

Administrationen vurderer, at en erhvervsmæssig anvendelse af Slaggemolen bør forhindres, indtil en kommende lokalplan fastlægger den påtænkte rekreative anvendelse. Administrationen mener, at §14-sagen bør fortsætte, selv om Denova Metal ApS har meddelt, at man ikke vil tage Slaggemolen i brug til oplag efter at have modtaget Halsnæs Kommunes høringsbrev. Når lokalplanforslaget kommer i høring, tager det retsmæssigt over, og §14-forbuddet vil derefter ikke være gældende længere.

## Lov- og plangrundlag

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

## **Konsekvenser**

§14 forbud kan nedlægges, hvis Byrådet ønsker at hindre noget, som kan forhindres ved udarbejdelse af en efterfølgende lokalplan. Da lokalplanforslaget allerede er udarbejdet, medfører dette ikke en ekstra opgave for kommunen.

Hvis Byrådet beslutter at nedlægge et § 14 forbud vil ejer af Slaggemolen ikke have mulighed for at tage Slaggemolen i brug til erhvervmæssig anvendelse. Et §14 forbud udløber når lokalplanen er vedtaget endeligt, dog senest efter et år fra, at forbuddet er givet. Forslaget til lokalplanen for området bliver behandlet på Udvalgmødet for Udvalget for Plan og Byg 11. april 2023 og på Byrådsmødet 27. april 2023.

Hvis man fra Byrådets side vælger ikke at nedlægge et § 14 forbud, har ejeren af Slaggemolen mulighed for at tage molen i brug til erhvervsformål, hvis firmaet anmelder en anvendelsesændring, inden lokalplanforslaget sendes i høring. Der er indtil videre ikke indkommet en sådan anmeldelse.

## **Høring, dialog og formidling**

Der er sendt et høringsbrev til ejer af Denova Metal ApS om, at kommunen agter at nedlægge et § 14 forbud mod erhvervmæssig anvendelse af Slaggemolen. Denova Metal ApS har svaret og meddelt, at de vil prøve at finde et andet sted til deres oplag og ikke tage Slaggemolen i brug. De ønsker også mere direkte kommunikation om den videre proces.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

# Punkt 124: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan 04.81 for nyt erhvervsområde ved Havnevej og Slaggemolen

01.02.05-P16-98-16

## Sagens kerne

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan 04.81 for nyt erhvervsområde ved Havnevej og for Slaggemolen er udarbejdet med udgangspunkt i Byrådsbeslutningen fra september 2022. Forslagene skal vedtages af Byrådet og sendes i offentlig høring.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender

1. forslag til Kommuneplantillæg nr. 1
2. forslag til Lokalplan 04.81 for nyt erhvervsområde ved Havnevej og for Slaggemolen
3. at der ikke udarbejdes en miljørapport (planer og programmer)
4. at der ikke udarbejdes en VVM-redegørelse (konkrete projekter)
5. at forslagene sendes i offentlig høring
6. at det besluttet at tilbageføre det i Kommuneplantillæg nr. 1 viste areal ved Ullerup Erhverv fra byzone til landzone.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Afstemning om Direktionens indstillinger:

Imod stemte: Olaf Prien (F), da SF ønsker at fastholde den beslutning, som byrådet traf i 2016 om at det opfyldte område kun kan blive brugt som oplagsplads og at slaggemolen og hele jordvolden er offentlig tilgængelig og med en sti på toppen.

Helge Friis (A), Henrik Tolstrup Nielsen (A), Tommy Frøslev (A), Torben Hedelund (A), Michael Thomsen (V) og Thomas Møller Nielsen (V) stemte for, at sagen tilbagesendes til administrationen til fornyet behandling med følgende begrundelse: "Kan" i første linje af henholdsvis pgf. 3.1. og 3.2. ændres til "skal" og som forudsætning for anvendelsen etableres jordvold for enden af erhvervsarealet mod vest og der bibeholdes et rekreativt areal til korttidsophold foran volden.

## Sagsfremstilling

15. september 2022 besluttede Byrådet at igangsætte udarbejdelsen af det nødvendige plangrundlag for det opfyldte område langs Slaggemolen og for selve Slaggemolen. Formålet er dels at overføre det opfyldte området til byzone, dels at udlægge det til erhvervsformål og dels at sikre en rekreativ anvendelse af Slaggemolen i form af stiforbindelse og korterevarende aktiviteter. Samtidig udtages et erhvervsområde af samme størrelse i Ullerup Erhverv og tilbageføres til landzone. Desuden skal lokalplanen sikre, at der etableres et udsigtspunkt på toppen af jordvolden langs det nye erhvervsområde, at det betinges, at jordvolden skal indgå i en sikring mod højvande (til mindst kote 2,7 meter), at

Slaggemolen inddrages i lokalplanen i sin fulde længde samt, at der fastlægges en maksimumshøjde for Slaggemolen i kote 3,3.

Planforslagene er udarbejdet på grundlag af beslutningen fra 15. september 2022, og input fra Denova Metal ApS med deres ønsker til lokalplanen, som er modtaget tidligere.

For at overføre det opfyldte areal til byzone og give det anvendelse til erhvervsformål, udtages et areal af tilsvarende størrelse i den nordlige del af Ullerup Erhverv og tilbageføres til landzone. Dette er indarbejdet i kommuneplantillægget. Desuden reduceres kommuneplanrammen for Slaggemolen, således at vandområdet ikke længere er med, da der først kan planlægges for havområder, hvis der gives tilladelse til opfyldning. (Bilag 1).

Lokalplanforslaget fastlægger retningslinjerne for den kommende anvendelse og byggeri af det nye erhvervsområde med mulighed for etablering af industriproduktion, værkstedsvirksomhed, indendørs oplagsvirksomhed og udendørs oplag i begrænset omfang samt for Slaggemolen til sti m.m. (Bilag 2).

Parallelt med denne sag er der en sag om nedlæggelse af et §-14 forbud mod at anvende Slaggemolen til erhvervsformål. Lokalplan 04.81 indeholder bestemmelser om anvendelsen af Slaggemolen til rekreative formål, og vil således realisere forbuddet jævnfør lovgivningen.

## **Lov- og plangrundlag**

Lovbekendtgørelsen nr. 1157 af 1. juli 2020, Lov om Planlægning.

Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 - Miljøvurderingsloven.

Kommuneplan 2021.

## **Konsekvenser**

Konsekvenserne af at omdanne til det nye opfyldsområde til erhvervsområde vil primært være en øget trafik til og fra området, mulighed for mere støj og andre påvirkninger samt den visuelle påvirkning.

Konsekvenserne i forhold til de rekreative muligheder i lystbådehavnen og den tidligere losseplads er begrænsede. Nye virksomheder må ikke støje så meget som stålværkerne, der har dispensation givet af Miljøstyrelsen til et højere støjniveau. Etablering af støjende erhvervsaktiviteter vil dog reducere muligheden for - på lang sigt - at kunne etablere boliger i eller i nærheden af havnen. Forhold om støj i relation til eksisterende boliger og rekreative aktiviteter skal indgå i lokalplanen.

De visuelle konsekvenser er, at den eksisterende barriere, som erhvervsområdet ved stålværkerne udgør mellem byen og fjorden, vil blive lidt større.

Dette skal ses i relation til, at der er stor interesse for erhvervsarealer, der er havnenære. Det er således vigtigt erhvervsudviklingen i kommunen, at havnearealerne udvikles, så der skabes muligheder for udvidelse af eksisterende og etablering af nye aktiviteter.

Konsekvensen i forhold til Ullerup erhvervsområde er, at et areal svarende til det nye byzoneareal, bliver tilbageført til landzone. Der er et meget stor arealudlæg til erhverv ved Ullerup, og det vurderes ikke, at det vil påvirke udviklingsmulighederne for erhvervet i Hundested at reducere området med det her nødvendige areal. Tilbageførslen sker i henhold til Planlovens § 45.

## **Høring, dialog og formidling**

Planforslagene sendes i offentlig høring i mindst otte uger og udsendes til alle naboer.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 - forslag Kommuneplantillæg nr. 1

Bilag 2 - Forslag til Lokalplan 04.81 for opfyldsområde ved Havnevej og for Slaggemolen

# Punkt 125: Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og lokalplan 06.37 for Kregmehusene

01.02.05-1-22

## Sagens kerne

Der er udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og lokalplan 06.37 for Kregmehusene. Lokalplanen giver mulighed for op til 200 boliger med en blanding af ejer- og almene boliger i 1 og 2 etager.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at

1. forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og lokalplan 06.37 for Kregmehusene godkendes med henblik på udsendelse i høring
2. der ikke udarbejdes en miljørapport
3. der ikke udarbejdes en VVM-redegørelse, og
4. lokalplanforslaget offentliggøres og sendes i offentlig høring jf. Planlovens regler.

## Beslutningskompetence

Byrådet

## Beslutning

Afstemning om Direktionens indstillinger:

For stemte: Helge Friis (A), Henrik Tolstrup Nielsen (A), Tommy Frøslev (A), Michael Thomsen (V), Thomas Møller Nielsen (V) og Olaf Prien (F)

Imod stemte: Torben Hedelund (A) fordi de udvendige trapper ikke overholder bestemmelser i kommuneplanen herom.

Direktionens indstilling anbefales.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen fastlægger rammerne for op til 200 boliger i Kregme Syd. Bebyggelsen kommer til at bestå af 50 % ejerboliger og 50% almene boliger.

Bebyggelsen består af 10 gårdklynger. Hver gårdklynge består af en blanding af ét etages boliger i tegl og to etages boliger i træ. De enkelte gårdklynger har regnvandshåndtering centralt i gårdrummet i form af en rekreativ grøn LAR løsning og der plantes træer. Områderne mellem gårdklyngerne anlægges med et minimum af fast belægning, for at få et boligområde der fremstår grønt og sammenhængende med det omkringliggende landskab.

En af grundtankerne med bebyggelsen er mulighed for fællesskaber - dels små fællesskaber i de enkelte gårdklynger og dels større fællesskaber i forbindelse med bebyggelsen fællesarealer og omkring fælleshuset. Fælleshuset placeres centralt i bebyggelsen med opholdsarealer med mulighed for leg og boldspil. Tæt på fælleshuset placeres en gårdklynge med seniorboliger.

Parkeringspladser udlægges med græsarmering og stier udlægges med grus.

Lokalplanen udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig indenfor lokalområdet. Heraf skal mindst 1 parkeringsplads fysisk anlægges med det samme og 0,5 parkeringsplads pr. bolig skal udlægges. Hvis der viser sig behov for flere parkeringspladser, kan Halsnæs Kommune forlange dem anlagt. Baggrunden for at der differentieres mellem udlæg og anlæg er, at det er bedre for områdets grønne udtryk at undlade at befæste arealer, før der viser sig et behov.

Regnvand fra vej-og parkeringsarealer føres til regnvandsbassiner og øvrigt regnvand håndteres lokalt i gårdklynger eller ledes via lavninger til et grønt bælte der løber langs Præstevænget. Det grønne bælte kommer til at stå som græs/eng, træer og buske.

Langs jernbanen som løber langs områdets vestlige side, udlægges et 25 meter bredt bælte som grønt område med mulighed for f.eks. fælleshaver, legeområder og pilehytter. Området kan ikke bebygges, men der kan etableres anlæg til rekreative formål.

Adgangen til området sker via to adgangsveje fra Præstesvinget. Affald håndteres med to fælles affaldspladser/miljøer, der etableres i rundkørslerne ved de to adgangsveje. Der bliver tale om en nedgravet løsning og der etableres beplantning midt i rundkørslerne.

## **Lov- og plangrundlag**

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

Kommuneplan 2021

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021

## **Konsekvenser**

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse der blander ejerformer. Det vil forventeligt betyde en mere bred beboersammensætning end sædvanligt, for de nye boligbebyggelser.

Den nye bebyggelse knyttes op til det eksisterende stisystem, hvilket giver hurtig og sikker adgang mod både Ølsted og Kregme/Frederiksværk og let adgang til kollektiv transport fra Kregme Station.

Regnvandshåndtering fra befæstede arealer vil forudsætte, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der muliggør afledning til eksisterende regnvandsbassiner i området.

## **Høring, dialog og formidling**

Forslaget bliver sendt i offentlig høring i otte uger.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 for Kregmehusene

Bilag 2 - Forslag til lokalplan 06-37 for Kregmehusene

Bilag 3 - VVM Ansøgningsskema - med myndighedens bemærkninger

# Punkt 126: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 04.91 for boliger ved I Noord

01.02.05-P16-7-20

## Sagens kerne

Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 04.91 for boliger ved I Noord blev vedtaget af Byrådet den 15. december 2022 og har været i offentlig høring. Desuden har udbygningsaftale for infrastruktur været i høring. Lokalplanen omhandler en boligbebyggelse ved I Noord. Boligbebyggelsen placeres hvor der i dag er parkeringsarealer til I Noord. Parkeringspladserne er indarbejdet i projektet i form af parkeringsdæk i stueplan, samt køb af kommunens parkeringsareal ved rådhuset.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at

1. Kommuneplantillæg nr. 9, lokalplan 04.91 for boliger ved I Noord og udbygningsaftalen vedtages endeligt
2. Planerne offentliggøres.

## Beslutningskompetence

Byrådet

## Beslutning

Afstemning om Direktionens indstillinger:

Olaf Prien (F) stemte imod, da SF ønsker at nedbringe den massive bygningshøjde og volumen, så udsynet til skoven bevares.

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

Direktionens indstilling anbefales.

## Sagsfremstilling

Lokalplan 04.91 fastlægger rammerne for en boligbebyggelse på op til 100 boliger ved Nørregade i Frederiksværk. Lokalplanen giver mulighed for byggeri i to til fem etager inkl. udnyttet tagetage med taghave. Da der er et meget skrånende terræn, vil etageantallet variere afhængigt af, hvorfra man møder bygningen. Langs Nørregade vil bygningens facade være ca. 16 meter høj. Det samme gør sig gældende mod adgangen fra Skovbakkevej, hvor terrænet ligger betydeligt højere. Bebyggelsen kan komme op i en højde på 23,5 meter med de tekniske installationer og med orangeri i taghaven.

Mod Nørregade må bebyggelsen opføres med et maksimalt etageantal på fem etager inkl. udnyttet tagetage og taghave, som illustreret i lokalplanen (Bilag 2). Den nederste etage set fra Nørregade, vil grundet terrænforskellene på grunden, svare til kælderniveau på bygningens modsatte side.

Fra den eksisterende parkeringsplads' øverste niveau, tættest på Pottemagerbakken, må bebyggelsen opføres i maksimalt fem etager inkl. tagterrasse over terræn

Det samlede bygningsvolumen opføres med varierede bygningshøjder, der følger den overordnede bevægelse i landskabet. Bygningskroppen fremstår højest mod øst og Pottemagerbakken, og trapper ned mod Nørregade.

Nedtrappingen bliver mest synlig tættest på lyskrydset mellem Nørregade og Skovbakkevej og langs I Noord's nordlige facade.

Der etableres parkeringsdæk med ind- og udkørsel via Nørregade og let adgang til I Noord's hovedindgang.

Parkeringsdækket vil, set udefra, fremstå i samme materialer og udtryk som den øvrige bebyggelse bl.a. med vinduer i samme format og udtryk som på den øvrige del af facaden.

Tagfladerne skal benyttet til fælles taghaver for beboere. Her vil der blive indrettet med fælles faciliteter som orangeri, nyttehaver, legeområder, nicher til ophold samt plads til at mødes med naboerne. Der indrettes endvidere fælleslokale(r) i bebyggelsen.

Bebyggelsen er i udformningen tilpasset Stålsat By i materialer og arkitektur. Der er arbejdet med facaderne, så bygningen fremstår som et klassisk byhus med variation i facaden og klassiske københavnertage på ydersiden. Mod indre gårdrum kan facade føres op i bygningens fulde højde.

De udadvendte facader og gavle skal udføres i mursten i gule nuancer. Der skal indarbejdes variation i facaden gennem brug af forskellige gule nuancer, således at facaden opbyrdes lodret og dermed fremstår som en bygning sammensat af flere bygningskroppe. Facaden i stueetagen skal markeres med detaljer i murværket og detaljeringen skal skifte fra de forskellige bygningskroppe.

Der stilles i lokalplanen krav om 160 parkeringspladser til betjening af I Noord samt én parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne etableres i stueetagen af bebyggelsen, på den bagvedliggende adgangsvej fra Skovbakkevej og på den modsatte side af Nørregade, hvor byggeherre har købt et parkeringsareal.

Der etableres vejadgang via Nørregade og via adgangsvej fra Skovbakkevej. Denne adgangsvej betjener også I Noord. I forbindelse med boligbebyggelsen skal der etableres en svingbane i Nørregade. Der er sideløbende med lokalplanen udarbejdet en udbygningsaftale (Bilag 4) med bygherre om etableringen af denne svingbane. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 9 (Bilag 1) i forbindelse med lokalplanen.

## **Lov- og plangrundlag**

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

Kommuneplan 2021

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021

## **Konsekvenser**

Byen vil blive tilført et nyt boligudbud på en attraktiv beliggenhed.

Byens udtryk vil ved ankomst via Nørregade bliver væsentlig ændret med et stort moderne byggeri. Byens sammenhæng til skoven og kystskrænten, som ligger som et markant grønt bælte rundt om byen, vil blive begrænset.

Administrationen vurderer, at projektet understøtter ønsket om byfortætning i bymidten og vil tilføje et antal små boliger til bymidten, f.eks. til gavn for unge med behov for let adgang til offentlig transport til eksempelvis uddannelsesinstitutioner i Hillerød.

I forbindelse med boligbebyggelsen skal der etableres en svingbane i Nørregade og der er sideløbende med lokalplanen udarbejdet en udbygningsaftale (Bilag 4) med bygherre om etableringen af denne svingbane.

## **Høring, dialog og formidling**

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan 04.91 har været i offentlig høring i 8 uger. Desuden har udbygningsaftalen været i høring.

Der er i forbindelse med at lokalplanforslaget har været sendt i høring indkommet 4 høringssvar med indsigelser og bemærkninger. Høringssvarene omhandler overvejende

- størrelsen på bebyggelsen, herunder at det vil betyde, at man ikke kan se skoven bag byggeriet,
- trafik og parkeringspladser samt
- opmærksomhed i forhold til naturen i skoven.

De indkomne høringssvar har ikke ført til ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.

Gennemgangen af indsigelserne er vedlagt som (Bilag 3).

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

## **Bilag**

Bilag 1 - Kommuneplantillæg nr. 9

Bilag 2 - Lokalplan 04.91 for boliger ved I Noord

Bilag 3 - Gennemgang af indsigelser

Bilag 4 - Udbygningsaftale

# **Punkt 127: Endelig vedtagelse af lokalplan 08.27 for en tæt-lav bebyggelse på Ll. Karlsmindevej**

01.02.05-P16-15-22

## **Sagens kerne**

Forslag til lokalplan 08.27 for en tæt-lav bebyggelse på Ll. Karlsmindevej i Hundested blev vedtaget af Byrådet den 15. december 2022 og har været i offentlig høring.

Lokalplanen skal endelig vedtages.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at lokalplan 08.27 for en tæt-lav bebyggelse på Ll. Karlsmindevej i Hundested vedtages endeligt og offentliggøres.

## **Beslutningskompetence**

Byrådet

## **Beslutning**

Direktionens indstilling anbefales

## **Sagsfremstilling**

Lokalplan 08.27 (Bilag 1) skal muliggøre etablering af et tæt-lavt byggeri med op til otte boliger i et i forvejen udbygget parcelhuskvarter i Hundested. Hver bolig bliver på omkring 85 m<sup>2</sup> og etableres i én etage. Projektet vil medføre, at der sker en fortætning i området. Administrationen vurderer, at projektet kan indpasses i området.

Lokalplanen har til formål at sikre, at et kommende byggeri kommer til at passe ind i områdets karakter. Dette gøres ved at lokalplanen har bestemmelser om, at boligerne mod Ll. Karlsmindevej maksimalt må etableres som dobbelthuse. Der er derudover bestemmelser om etablering af levende hegn mod Ll. Karlsmindevej. Området som helhed begrønnes.

For at muliggøre byggeriet, skal der ske en del terrænregulering på grunden, hvilket medfører etablering af støttemure i dele af skel mod naboejendommene. Terrænreguleringen vil påvirke naboerne mest i det sydøstlige hjørne, hvor projektområdet vil ligge højere end naboerområderne. Der etableres et fællesområde for områdets beboere.

Der er ikke foretaget ændringer i planen i forhold til forslaget.

Forslagene har været i offentlig høring, herunder hos naboerne. Der er ikke indkommet høringssvar.

## **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 er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

## **Konsekvenser**

Der vil ske en fortætning i området.

Der terrænreguleres betydeligt inden for lokalplanområdet. Dette bevirker, at der i skel mellem lokalplanområdet og naboområdet bliver store terrænforskelle. I de skel hvor terrænforskellen er størst, vil det få mindre betydning for naboer, idet deres grund ligger højere end lokalplanområdet

## **Høring, dialog og formidling**

Planforslagene har været sendt i otte ugers høring fra den 5. januar 2023 til den 2. marts 2022. Høringen har omfattet ejere, lejere og brugere af de tilgrænsende områder. Høringen er desuden sendt til de faste høringsspartner og har været lagt op på kommunens høringsside.

Der er ikke indkommet høringssvar.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 - Lokalplan 08.27 for en tæt-lav bebyggelse på Ll. Karlsmindevej i Hundested

# Punkt 128: Opstart af ny lokalplanproces for boligbebyggelse ved Frederikssundsvej 15, Kregme

01.02.05-G01-5-23

## Sagens kerne

Byrådet igangsatte den 16. september 2021, med sag nr. 153 en lokalplan for området ved Frederikssundsvej 15 med et forslag til en åben lav bebyggelse. Bygherre ønsker at ændre projektet til åben lav, tæt lav og etagebebyggelse. I denne sag forelægges et udkast til en ny bebyggelsesplan for området (Bilag 1 og 2), idet det tidligere godkendte projekt har vist sig ikke at kunne realiseres.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan med udgangspunkt i det fremsendte projekt for boligbebyggelse ved Frederikssundsvej 15, Kregme.

## Beslutningskompetence

Byrådet

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

## Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 16. september 2021 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for området med ca. 30 boliger i en åben lav bebyggelse. Udvalget for Plan og Byg har den 28. marts 2022, sag nr. 37 behandlet og afvist et alternativt projekt med 70 boliger.

Da det ikke har været muligt at realisere det oprindelige projekt, er bygherre kommet med et nyt projekt, der indeholder 50 boliger, fordelt på 13 enfamiliehuse, 16 etageboliger i to etager og 21 rækkehuse i en etage. Samtlige krav i Kommuneplan 2021 om udearealer, parkeringsarealer m.v. er overholdt. Adgang til bebyggelsen sker fra den eksisterende rundkørsel på Frederikssundsvej. De grønne fællesarealer er samlet som ét stort område for at få så bred en anvendelse som muligt og for at kunne etableres en samlet begrønning og biodiversitet. I forbindelse med udarbejdelse af forslaget til lokalplan vil der blive arbejdet videre med fællesområdet i midten, der skal binde hele området mere sammen, eventuelt ved at flytte fælleshuset derover og måske arbejde med gennemgående grønne forløb. Der vil endvidere blive arbejdet videre med en tydeliggørelse parkeringsforholdene.

For at sikre området mod støj fra vest, etableres en støjskærm langs Frederikssundsvej. Der arbejdes med en støjskærm med en højde på minimum 2,5 meter. Støjskærmen beklædes med trælameller og klatrende beplantning på begge sider, så den med tiden fremstår som en grøn væg.

Byrådet besluttede d. 11. oktober 2018 at lade 19.000 m<sup>2</sup> af ejendommen Frederikssundsvej 15, Matr. 4a, Kregme by, Kregme overføre til byzone ved at lade et erstatningsareal ved Hanehoved og et erstatningsareal ved Høje Tøpholm, ændre anvendelse fra boligformål til rekreative formål. Det nuværende projektforslags areal er 19.400 m<sup>2</sup>. Jævnfør planlovens § 11a stk. 8 skal ny byzone placeres i direkte tilknytning til eksisterende byzone. Det er derfor nødvendigt også at lade de resterende 1600 m<sup>2</sup> mellem Kregme Landsby og projektområdet overgå til byzone. Det er administrationens vurdering, at der vil kunne findes et areal at tilbageføre til landzone.

## Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse, Lov om planlægning nr. 1157 af 1. juli 2020.  
Kommuneplan 2021.

## Konsekvenser

Det skal i forbindelse en lokalplanproces undersøges, om det er muligt at give de eksisterende boliger i Kregme Landsby vejadgang fra området, så man kan nedlægge en vejadgang og alle får vejadgang via rundkørslen ved Kregme Syd.

## Høring, dialog og formidling

Der har været, og vil afhængigt af det videre forløb, blive afholdt en række indledende møder mellem bygherre og administrationen.

Der vil i forbindelse med udarbejdelse med en lokalplan blive foretaget en offentlig høring.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 bebyggelsesplan Frederikssundsvej 15

Bilag 2 Perspektiv Frederikssundsvej 15

Bilag 3 Beskrivelse af byggeriet på Frederikssundsvej 15

# Punkt 129: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 08.21 for Rasmussens Have til en ændret bebyggelsesplan på Amtsvejen 64, Hundested

01.02.05-G01-22-23

## Sagens kerne

Ejer søger om dispensation fra lokalplan 08.21 for Rasmussens Have til at ændre bebyggelsesplanen i forhold til lokalplanen (Bilag 4). Ansøgning om dispensation med situationsplan (Bilag 1 og 2). vedlægges.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg giver dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

## Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

## Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

## Sagsfremstilling

Ejeren af ovennævnte ejendom søger om dispensation i forbindelse med ændring af bebyggelsesplanen for byggeriet inden for lokalplan 08.21. Begrundelsen for ansøgningen er, at ejendommen Amtsvejen 64 har en forurening, der gør det uhensigtsmæssigt at bebyggelse til beboelse, hvilket også er anbefalet af Region Hovedstaden samt kommunens miljøenhed som myndighed for forurenede ejendomme.

Det ansøgte er i strid med Lokalplan 08.21 for Rasmussens Have, for så vidt angår følgende punkter:

Udhuse ønskes opført i direkte tilknytning til boligbebyggelsen

I § 3.2 og 9.12 anføres det, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse, så som carporte og garager og skure inden for lokalplanområdet.

Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen, da udhusene ligger i tilknytning til boliger og der er krav om, at boliger skal have depotrum. Intentionen med lokalplanens bestemmelser var, at der ikke skulle være fritliggende småbygninger.

Der ønskes vejadgang fra Amtsvejen

I § 5.3 anføres det, at vejadgang til bebyggelsen skal ske via Overdrevsvej.

Byggeriet forskydes og parkeringsarealer flyttes til Amtsvejen 64

I § 8.1 anføres det, at byggeriet skal opføres med en placering som vist på lokalplanens kortbilag 2.

Den ansøgte bebyggelsesplan er et godt alternativ til lokalplanen bebyggelsesplan. En af fordelene er, at boligerne får et areal uden bilfærdsel. En anden fordel er, at boligerne ligger længere væk fra eksisterende boligbebyggelse.

Der har været afholdt orienterende møde med tilgrænsende naboer. Desuden har der været foretaget nabohøring. Der er indkommet fire svar, hvor en er positivt, en har forhandlet sig frem til en løsning med bygherre og to er negative. Den ene fordi byggeriet kommer tættere på deres ejendom. Den anden fordi parkeringspladsen flyttes. Administrationen vurderer ikke, at en flytning af byggeriet medfører væsentlig gener for naboerne, se gennemgang af høringssvar bilag 3. Dette begrundes i, at byggeriet stadig vil ligge ca. 33 meter fra genboen og at generelt andet lige vil blive mindre end det tankstationen genererer.

## Lov- og plangrundlag

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

Lokalplan 08.21 [for Rasmussens Have](#)

## Konsekvenser

Efter bygherres miljøundersøgelser efter vedtagelse af lokalplanen, har det vist sig, at det vil medføre en ekstraordinær stor omkostning at gennemføre et byggeri i henhold til lokalplanen. Region Hovedstaden og kommunes miljøenhed anbefaler, som myndighed for ejendommens forureningsforhold, at byggeriet flyttes, idet det samlet set vurderes mest hensigtsmæssigt at bygge med en anden placering end ovenpå forureningen.

Anlægsarbejde på Amtsvejen 64 i forbindelse med nedlukning af tankstation, fjernelse af tanke, rørsystemer og afværgebrønd samt fundamenter vil fortsat kræve en tilladelse en § 8 tilladelse i Jordforureningsloven

## **Høring, dialog og formidling**

Region Hovedstaten har truffet afgørelse om, at den konkrete grund, som byggeriet søges placeret på, ikke er eller vil blive kortlagt som forurennet.

Der er foretaget nabohøring blandt tilstødende ejendomme. Der er indkommet 4 høringssvar. Høringssvarene er gennemgået i Bilag 3.

Der er i høringsperioden afholdt orienterende møde med tilstødende grundejere direkte på stedet, hvor der blev redegjort for ændringer.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 Ansøgning Amtsvejen 64

Bilag 2 Situationsplan Amtsvejen 64

Bilag 3 Gennemgang af høringssvar 28.3

Bilag 4 situationsplan lokalplan 08.21 Amtsvejen 64

# Punkt 130: Bomme på kommunens cykelstier

00.00.00-G01-215-21

## Sagens kerne

SF ønsker at få belyst situationen omkring bomme og steler på kommunens cykelstier.

## Indstilling

Formanden indstiller at sagen drøftes.

## Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

## Beslutning

Sagen drøftet i Udvalget for Plan og Byg og svar fra administrationen bilægges sagen.

## Sagsfremstilling

Formålet med bomme er at nedsatte fart på cykler ved farlige kryds eller overgange og til at begrænse adgangen for biler og andre køretøjer. Men de kan også være til gene for et godt flow på cykelturen og gøre det mere besværligt end nødvendigt at cykle, specielt for ladcykler, cykler med anhænger og specialcykler.

Som en del af infrastrukturplanen har Halsnæs et mål om at få "flere op på cyklen", bl.a. ved at forbedre forholdene for cyklister.

Derfor er det vigtigt at få afklaret:

- Er der bomme, der skal laves om, så det er nemmere at cykle igennem?
- Er der bomme, der skal sløjfes helt, hvis de ikke længere har en funktion for trafikken?
- Hvilke omkostninger medfører det?

## Bilag

Cykelbomme i Halsnæs, UPB april 2023.pdf

## **Punkt 131: Orientering fra formanden**

00.00.00-G01-215-21

### **Sagens kerne**

Orientering fra formanden.

### **Indstilling**

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

Afgørelse fra Byggeklageenheden er vedhæftet til orientering.

### **Beslutningskompetence**

Udvalget for Plan og Byg

### **Beslutning**

Direktionens indstilling taget til efterretning.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Bilag**

Byggeklageenheden - Afgørelse i klagesag om byggetilladelse til nyt enfamiliehus og garage

## Punkt 132: 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)