

REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 22-09-2025

Mødedato Mandag d. 22. september 2025 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelset

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Klima- og naturambitioner i byudvikling.....	4
Status på nedklassificering af 15 offentlige veje og privatisering af vejbelysning på private fællesve	6
Etablering af vejbede og linjedræn på Arresødalvej.....	8
Trafikbestilling af Movia-buskørsel fra juni 2026.....	10
Forslag til Lokalplan 08.33 for batterianlæg Ullerup Skovvej.....	11
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 16 og Lokalplan 04.94 for Gl. Hundestedvej og Fugl	13
Ændret placering af dagligvarebutik på Helsingevej 155.....	15
Orientering fra formanden.....	16
Underskriftsark.....	17

Punkt 357: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-215-21

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Dagsordenen godkendt

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Punkt 358: Klima- og naturambitioner i byudvikling

01.02.05-G01-71-23

Sagens kerne

I forbindelse med arbejdet med vision 2035 har et af de ønskede delprojekter været at arbejde med klima- og naturambitioner i byudvikling. Målet med projektet har været at lave et materiale, der opstiller krav og metoder til at medtænke klimaaftryk, bynatur og genanvendelse i forbindelse med byudvikling. Materialet skal kunne benyttes både i forhold til dialog med private udviklere og i forhold til kommunes egne byudviklingsprojekter.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet godkender Klima- og Naturambitioner i byudviklingen med tilhørende vejledninger, og at der fremover med udgangspunkt i vejledningerne stilles krav til bygherre om at arbejde for realisering af principperne i Klima- og Naturambitioner i byudvikling.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

I forbindelse med arbejdet med kommunens Vision 2035 har et af de ønskede delprojekter været at arbejde med klima- og naturambitioner i byudvikling. I Klimahandleplanen har byrådet endvidere besluttet: "at byudviklingen i Halsnæs bliver udviklet bæredygtigt, herunder at der inden 2025 stilles krav om, at der inden 2025 bygges energibevidst og bæredygtigt." Med det udgangspunkt har administrationen udarbejdet vedlagte dokumenter, der opstiller klima- og naturambitioner for byudvikling. Formålet er at lave en samling, som tydeligt og klart beskriver de aspekter, der er vigtige at medtænke i fremtidens byudvikling i forhold til klima og natur. I forbindelse med udarbejdelsen var der tre overordnede emner, som tydeligt stod frem, nemlig: bynatur, klimatilpasning samt klimaaftryk og ressourcer. Projektet er derfor bygget op omkring disse tre temaer. For hvert tema er der opstillet 5-6 principper, der tydeliggør, hvad der lægges vægt på og hvorfor. Dette gøres ved hjælp af tekst- og billedeksempler. De enkelte emner kan læses uafhængige af hinanden.

I udarbejdelsen af principperne er der i høj grad taget udgangspunkt i de formulerede ambitioner, der i forvejen fremgår i andre vedtagne planer, strategier mv. Derudover er der taget udgangspunkt i den faglige viden, som er om emnet. De enkelte principper er, hvor det er muligt, indarbejdet i den kommende kommuneplan 2025. Det er desuden tanken, at materialet skal samtænkes med kommunens lokalitetsscreening, der er det dialogværktøj, som kommunen bruger i forbindelse med lokalplanlægning.

Hvilke krav man kan stille til private udviklere, afhænger af typen af byudvikling. Hvis en privat bygherre kommer med et ønske om en lokalplan for et område, som udvikleren ejer, er det ret begrænset, hvilke krav vi som myndighed kan stille med hjemmel i planloven. Det er pt. overvejende visuelle aspekter og krav om vandhåndtering og beskyttelse af særlige arter, som det er muligt at stille krav om. Bilagene vil blive opdateret, hvis lovgivning åbner mulighed for flere former for bæredygtighed i planlægningen. Muligheden for at stille miljø- og natur krav ud over planlovens rammer kan kun ske i de tilfælde, hvor kommunen enten selv er bygherre eller er udbyder af området til udvikling. Her er der til gengæld vide muligheder for at stille krav. De udarbejdede vejledningsdokumenter formulerer meget højere ambitioner end de, der lovgivningsmæssigt kan stilles krav om. Det sker ud fra kommunens erfaring for, at man kan komme langt med dialog mellem parterne med udgangspunkt i høje ambitioner for byudviklingen.

Da klima- og naturambitioner i byudvikling har flere funktioner, er det for at skabe overskuelighed og brugervenlighed lavet flere dokumenter:

1. Hoveddokument: Den overordnede strategi, hvor temaer og principper udfoldes (bilag 1 - Klima- og naturambitioner i byudvikling). Det er et dynamisk dokument, hvor der nemt kan tilføjes enkelte principper, og der kan tilføjes eller slettes principper. Dette dokument vil kunne bruges til promovning
2. Dokument til udviklere i forbindelse med lokalplanlægning: Principper, eksempler samt hvilke aspekter, der inden for det enkelte princip skal medtænkes i lokalplanlægning (bilag 2 - Klima- og naturambitioner i byudvikling - Miniudgave Bygherrevejledning). På sigt indarbejdes dette i lokalitetsscreeningen, som i forvejen udleveres til bygherre
3. Internt dokument, der beskriver klima- og naturambitioner, når kommunen er udvikler af egne projekter eller udbyder af projekter/grunde: Her redegøres for, hvilke aspekter der skal undersøges og vurderes i forbindelse med byudvikling, som sker på basis af, at kommunen enten selv er bygherre eller udbyder. Dette gøres for hvert af de tre

temaer (bilag 3 - Klima- og naturambitioner i byudvikling - Kommunen som udvikler af egne projekter samt som udbyder af grunde)

4. Internt dokument, der beskriver, hvordan der skal arbejdes med klima- og naturambitioner i lokalplanlægning: Her redegøres for, hvordan der i forbindelse med lokalplanlægning skal arbejdes med de enkelte principper i forhold til hvem, hvad og hvornår (bilag 4 - Klima- og naturambitioner i byudvikling. Hvordan - kommunen som lokalplanudvikler).

Administrationen har vurderet, at de valgte nedslag og de valgte metoder i klima- og naturambitioner har et fornuftigt niveau. De supplerer de krav om lavere klimaaftryk og livscyklusanalyser, som i år bliver indført i bygningsreglementet. I andre kommuner og internationalt arbejdes der med andre tilgange, metoder og fokuspunkter, som også vil kunne være relevante at arbejde ud fra og med. Dette kan f.eks. være krav om certificering af byggeri, eller at der skal arbejdes ud fra Net Bio Gain eller reduction roadmap. I bilag 5 - Andre tilgange og metoder til klima- og naturambitioner i byudvikling, bliver et udvalg af disse muligheder uddybet. I bilaget beskrives et udvalg af andre kommuners værktøjer til arbejdet med klima og natur i byudvikling.

Det mest udbredte valg af miljøkrav ved udbud af grunde eller egne bygninger blandt landets kommuner, udover de lovbundne, er krav om certificering, typisk til guld niveau. DGNB guld medfører ekstra omkostninger i planlægningsfasen og meromkostninger på ca. 2 pct i anlægsfasen for større byggerier og relativt mere for små byggerier. Administrationen anbefaler ikke at anvende DGNB certificering. De væsentlige kvalitetsparametre indfanges på en mindre bureaukratisk måde i de udarbejdede vejledningsdokumenter, og i visse tilfælde kan det gøre det mindre attraktivt for developper at byde på konkret projekter.

En del kommuner har tilsluttet sig ambitionen om en markant hurtigere reduktion af byggeriets klimaaftryk udtrykt i "Reduction roadmap". Det indebærer en ambition om at bruge bygningsmassen bedre, så nybyggeri undgås og at bygge med mindre klimaaftryk. Reduction roadmap vil lægge op til, at kommunen konkret i hver enkel sag ser på, om et byggeri kan realiseres med lavere aftryk end bygningsreglementets regler, eller om funktionen kan realiseres uden at bygge nyt. Det er en mere overordnet politisk ambition end en egentlig certificering. Hvis dette vælges, kan det kombineres med at anvende den nye CO2 beregner til lokalplaner, som Middelfart og Københavns kommune har udarbejdet. Det kan kvalificere de politiske sager om lokalplaner og nybyggeri, men vil medføre et større tidsforbrug i forbindelse med de enkelte projekter.

Administrationen har også søgt efter et mere præcist værktøj til vejledning om bynatur end det nuværende biofaktorværktøj kombineret med den grundige tjekliste over elementer i bynatur, som bør indarbejdes i et projekt. Det er imidlertid administrationens vurdering, at lovende værktøjer som det britiske NBG er for bureaukratiske og kun vil give mening at implementere, hvis det understøttes af national lovgivning, som i Storbritannien.

Et øget fokus på genanvendelse i kommunens egne byggerier eller ved udbud af grunde, vurderer administrationen, bedst kan opnås ved at udvælge konkret projekter, hvor genanvendelse prioriteres samt gennem samarbejder frem for ved generelle krav på kommunalt niveau.

Lov- og plangrundlag

Planloven

Konsekvenser

Materialet vil give et stærkere grundlag for både krav og dialog med den enkelte udvikler.

Halsnæs Kommune vil kunne markedsføres som en kommune, der har ambitioner i forhold til bynatur og klimaudfordringer samt et fokus på den gode by for dem, der bor og bruger den.

Høring, dialog og formidling

Projektet har været forankret i Plan og Byg, men arbejdet med de enkelte principper er sket i samarbejde med en bred arbejdsgruppe med deltagere fra alle afdelinger i By og Miljø. Desuden har der været deltagelse af EFA. Dette betyder, at de enkelte principper er bredt fagligt funderede.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Klima- og naturambitioner i byudvikling

Bilag 2 -Klima- og naturambitioner i byudvikling. Miniudgave bygherrev vejledning.

Bilag 3 - Klima- og naturambitioner i byudvikling - Kommunen som udvikler

Bilag 4 - Klima- og naturambitioner i byudvikling. Hvordan - kommunen som lokalplanudvikler

Bilag 5 – Andre tilgange og metoder til klima- og naturambitioner i byudvikling.

Punkt 359: Status på nedklassificering af 15 offentlige veje og privatisering af vejbelysning på private fællesveje

05.02.00-G01-126-25

Sagens kerne

Privatisering af vejbelysning på private fællesveje og nedklassificering af 15 offentlige veje er godt i gang, og administrationen giver i dette punkt en status på projekterne.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 22. september 2025:

Christian Skov, Leder af Trafik og Natur

Indstilling

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

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Sagsfremstilling

Med vedtagelsen af budget 2024-2027 blev det besluttet at nedklassificere 15 offentlige veje til private fællesveje samt at overdrage betaling for vejbelysning til grundejerne på alle de private fællesveje i kommunen.

Status på nedklassificering af 15 offentlige veje:

Proceduren for nedklassificering af offentlige veje er omstændig og skal ske i løbet af en periode på 4-6 år.

Nedklassificeringen er delt op i 3 faser: orientering, partshøring og afgørelse.

Fasen orienteringen er en offentliggørelse af de veje, der påtænkes nedklassificeret. 2-3 år efter offentliggørelsen sendes den påtænkte afgørelse i høring sammen med en foreløbig tilstandsvurdering af vejen, og efter yderligere 1-2 år kan der træffes afgørelse, og vejen kan overdrages til grundejerne i umiddelbar forlængelse heraf. En afgørelse om nedklassificering kan tidligst træffes 4 år efter offentliggørelse.

Administrationen har i juli 2025 offentliggjort de første 5 veje på kommunens hjemmeside samt sendt et orienteringsbrev til de berørte grundejere. Der er på hjemmesiden oprettet en side specielt til nedklassificeringerne, hvor borgerne kan finde svar på ofte stillede spørgsmål samt følge med i processen.

Det forventes, at yderligere 5 veje offentliggøres inden udgangen af 2025. De resterende 5 veje offentliggøres primo 2026.

Qua den lange proces forventer administrationen de første veje endeligt nedklassificeret til private fællesveje tidligst i 2030.

Bilag med oversigt over de 15 veje der kan nedklassificeres er vedlagt.

Nuværende status - Privatisering af vejbelysning på private fællesveje:

Overdragelsen af betaling for vejbelysning er godt i gang, og der er inden udgangen af juli i år truffet afgørelser for hele Ølsted (13 færdselsmæssige enheder) samt den første del af Kregme. Her er der truffet afgørelse for 8 ud af i alt 19 enheder.

Betaling for vejbelysning vil fremadrettet blive opkrævet én gang årligt som et ejendomsbidrag. Ovennævnte færdselsmæssige enheder opkræves første gang i januar 2026. Det forventes, at der inden juli 2026 er truffet afgørelser for den resterende del af Kregme samt Hundested, og at disse vil kunne sendes til opkrævning i januar 2027.

Administrationen forventer, at privatiseringen af vejbelysning på samtlige af kommunens private fællesveje tidligst er gennemført i 2028, alt afhængig af høringsperioder, klagebehandling m.v.

I forbindelse med udarbejdelsen af dagsordenspunktet har Administrationen modtaget fire generelle spørgsmål omkring privatisering af vejene og etablering af grundejerforeninger. Spørgsmål og svar fremgår af bilag 2.

Lov- og plangrundlag

Lov om offentlige veje § 15

Lov om private fællesveje § 59

Konsekvenser

Konsekvensen ved nedklassificering af offentlige veje til private fællesveje vil indebære en merudgift for grundejerne. På de private fællesveje er det de tilstødende grundejere, der står for vedligehold af vejen, sikring af vejafvanding, renholdelse og snerydning samt afholder udgifterne hertil.

Konsekvensen for borgerne, ved overdragelse af betaling for vejbelysning, medfører en brugerbetaling for driften af gadelamperne. Herunder regnes elforbrug, eftersyn, beredskab ved hæværk og skader på master og armaturer. Administrationen har tidligere estimeret omkostningerne for den enkelte grundejer til gennemsnitligt at være 1.000-2.000 kr. årligt. Administrationen fastholder dette skøn, om end det varierer i forhold til størrelsen på den enkelte færdselsmæssige enhed, antal af master og armaturtype, såvel som ejendomstype og benyttelsen heraf. Omkostningerne for den enkelte grundejer vil være højest ved den første opkrævning, da grundejerne opkræves for de administrative timer, der er forbundet med overdragelsen af betalingen for vejbelysning. Det administrative timeforbrug forventes at være betydeligt lavere fremadrettet.

Høring, dialog og formidling

Administrationen foretager løbende høringer i forbindelse med privatiseringen af vejbelysningen samt nedklassificering af offentlige veje. Administrationen vil desuden holde grundejerne orienterede om projekternes fremskridt via hjemmesiden, hvor det også vil være muligt at finde svar på ofte stillede spørgsmål.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag_Veje til nedklassificering

Generelle spørgsmål om privatisering af veje og grundejerforeninger

B0B175A7-A4F5-4ACA-B157-5D7BB6EDEBE6.pdf

Punkt 360: Etablering af vejbede og linjedræn på Arresødalvej

05.01.02-P20-7-25

Sagens kerne

Halsnæs Forsyning vil gerne reducere overløb af regnvand til Arresø ved overløbsbygværket ved Vinderød Kirke ved at lede vandet til et nedsivningsbassin på Naturstyrelsens areal syd for Vinderød By.

De har i den forbindelse ansøgt Halsnæs Kommune om tilladelse til at etablere vejbede og linjedræn langs Arresødalvej i Vinderød By. Vejbedene skal håndtere regnvand fra tage og fra vejen.

Udvalget har den 23. september 2024 godkendt et lignende projekt på Frederiksværkvej i Hundested og besluttede ved den lejlighed, at lignende projekter skal forelægges udvalget til godkendelse.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde den 22. september 2025:

Christian Skov, Leder af Trafik og Natur

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalget for Plan og Byg godkender, at administrationen får bemyndigelse til at indgå en aftale med Halsnæs Forsyning om, at der kan etableres vejbede og linjedræn på Arresødalvej.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Regnvand fra hustage placeret i skel og fra Arresødalvej ledes i dag urenset ud i Arresø via et overløbsbygværk ved Vinderød Kirke. Regnvand fra Helsingevej i området omkring Arresødalvej ledes via forsyningens fællessystem til rensningsanlægget i Melby.

Halsnæs Forsyning har undersøgt muligheden for at ændre dette, så regnvand fra Helsingevej, Arresødalvej og Kirkevej i stedet kan ledes via vejbede, kantsten og linjedræn til en fremtidig nedsivningssø på Naturstyrelsens areal syd for Vinderød By. Ni ejendomme langs Arresødalvej tilbydes derudover også at lede regnvand fra vejvendte tagflader til den nye nedsivningssø. Tilbuddet er helt frivilligt og uden omkostninger for grundejerne.

Vejbedene opsamler regnvand fra veje og omkringliggende arealer, herunder tagvand, og nedsiver eller forsinker vandet, før det ledes videre. De placeres på selve kørebanearealet og er særligt nyttige, hvor nedsivning i rabatten ikke er mulig. Løsningen er både billigere og mere bæredygtig, da regnvand kan håndteres i åbne systemer, når det ikke er blandet med spildevand.

Vejbede vil blive tilplantet med blomster, som både forskønner området og fungerer som hastighedsdæmpende elementer ved at indsnævre vejen. Når vejbedene er fyldt, løber vandet over og ledes via hævet kantsten og linjedræn til en sø, hvor det nedsiver.

På Arresødalvej har vejen ensidigt fald. Ved at hæve kantstenen i den østlige side og fræse asfalten, kan vandet ledes langs kantstenen til linjedræn og videre til søen.

Projektet forudsætter, at Halsnæs Forsyning finansierer både etablering og drift af anlægget, da kommunen ikke er forpligtet til at etablere vejbedene. Administrationen vil ved indgåelse af aftalen vurdere vejstrækningen i forhold til trafikale forhold, placering og tilpasning af vejbedene og sikre kommunens interesser som vejmyndighed.

Som det fremgår af skitseprojektet for Vinderød Syd (bilag 1), planlægges to vejbede: ét ved udkørslen til Helsingevej og ét ved Kirkegade. Yderligere undersøgelser har vist, at vandet mellem de to vejbede og ned til søen med fordel kan ledes langs kantstenen i vejens østlige side, mens krydsningen af Kirkegade sker via linjedræn (bilag 2).

Såfremt indstillingen følges vil administrationen udarbejde et tillæg til spildevandsplanen til politisk vedtagelse primo 2026.

Lov- og plangrundlag

Lov om offentlige veje, Lovbekendtgørelse nr. 435 af 24/04/2024

Konsekvenser

Vejbedene vil give en bæredygtig håndtering af regnvand og skabe et grønt udtryk i gadebilledet. Vejbedene vil også fungere som hastighedsnedsættende foranstaltninger på kommunens veje.

Udgiften til etablering af vejbedene og den efterfølgende løbende drift finansieres 100% af Halsnæs Forsyning.

Samarbejdet med Halsnæs Forsyning om etablering og drift af vejbede på nævnte strækning vil give administrationen

ekstra arbejde (ca. 25 timer årligt) i form af at sikre overholdelse af vejloven og sagsbehandling i øvrigt. Denne administrative udgift afholdes inden for de eksisterende økonomiske rammer.

Høring, dialog og formidling

Administrationen har været i dialog med Halsnæs Forsyning om projektets udførelse. Administrationen vil fortsat fastholde en tæt dialog med Halsnæs Forsyning for at sikre den bedste løsning.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Projektet medfører ikke udgifter for Halsnæs Kommune, og da arealerne ikke særskilt indgår i kommunens vejdrift, medfører projektet heller ikke en driftsbesparelse.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Punkt 361: Trafikbestilling af Movia-buskørsel fra juni 2026

13.05.16-P15-3-24

Sagens kerne

Den årlige bestilling af kørsel på Halsnæs Kommunes to buslinjer, linje 326 og 327, skal ske inden udgangen af oktober 2025. Byrådet skal beslutte, hvad der skal bestilles.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet beslutter at bestille uændret driftsomfang på linje 326 og 327.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales
Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Passagertallet for kommunens to buslinjer 326 og 327 har ikke ændret sig nævneværdigt i forhold til budget. Passagertallet for linje 326 er stor set uændret i 2024, men svagt faldende i de tre første måneder af 2025. For linje 327 har passagertallet generelt været svagt stigende i 2024 og de tre første måneder af 2025. Natdriften på linje 326 kører frem til december 2025, hvor Region Hovedstaden indfører natdrift på Frederiksværkbanen, hvorefter natdriften på linje 326 bliver nedlagt. Administrationen vurderer, at de to buslinjer sammen med de to af Region Hovedstaden drevne ruter Frederiksværkbanen og linje 320R giver et godt kollektivt trafikgrundlag i kommunen med hyppige afgang på de regionale linjer (2-3 gange i timen i dagtimerne) og med timedrift på de lokale linjer. Administrationen vurderer, at der bør bestilles uændret drift fra køreplansskiftet juni 2026 til juni 2027, og uden natdrift på linje 326.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 215 af 1. marts 2023 - Lov om trafikselskaber.

Konsekvenser

Der vil ikke være nogle konsekvenser ved det anbefalede.

Høring, dialog og formidling

Da der ikke anbefales ændringer, har der ikke været gennemført nogle høringer. Der er ikke krav om høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bestilling af buskørsel i Halsnæs Kommune juni 2026 - juni 2027

Punkt 362: Forslag til Lokalplan 08.33 for batterianlæg Ullerup Skovvej

01.02.05-G01-8-25

Sagens kerne

Der fremlægges forslag til Lokalplan 08.33 for batterianlæg Ullerup Skovvej til godkendelse. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra energivirksomheden Copenhagen Energy om mulighed for at opføre en batteripark til lagring af overskudsstrøm fra energinettet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at:

1. forslag til lokalplan 08.33 for Batterianlæg på Ullerup Skov godkendes som forslag og sendes i 8 ugers høring
2. der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af forslaget til lokalplan jævnfør den gennemførte miljøvurderingsscreening, og at denne beslutning offentliggøres samtidig med forslaget til lokalplanen.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Energivirksomheden Copenhagen Energy har fremsat ønske om at kunne etablere et batterianlæg i nærheden af en eksisterende transformerstation ved Ullerup Skovvej. Formålet med batterianlægget er at kunne lagre energi fra energinettet fra tidspunkter hvor der ellers vil være overproduktion af el, for så at kunne distribuere elektriciteten på tidspunkter hvor der er større efterspørgsel.

Området er placeret mellem en jernbane og en eksisterende transformerstation. Selve batterianlægget vil bestå af op til 25 individuelle 20 fods containere samt småbygninger til teknisk udstyr. Containerne vil have en maksimal højde på 3,5 m. Herudover vil der være en transformer med en maksimal højde på 5,5 m og tilladelse til lynafledere på 12 m.

Der vil være krav om etablering af beplantningsbælter langs siderne mod nord, syd og vest i lokalplanområdet, samt krav om brug af neutrale farver til containerne for at begrænse visuelle gener fra området.

Lokalplanområdet bliver opdelt i delområde A og B, da der indenfor delområde B i dag findes højspændingsledninger, hvor der stilles krav om, at disse bliver nedgravet, før området vil kunne bruges til batterianlæg.

Der vil blive etableret vejadgang til området fra Ullerup Skovvej, samt mulighed for interne køreveje som skal etableres med græs eller stabilgrus.

Lov- og plangrundlag

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

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

Kommuneplan 2021.

Konsekvenser

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et batterianlæg ved Ullerup Skovvej. Der gives mulighed for opstilling af containere og etablering af en transformer til anlægget. Der etableres vejadgang fra Ullerup Skovvej, samt mulighed for interne køreveje til brug for service og drift af området.

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 lokalplanområdet, og det vurderes, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Høring, dialog og formidling

- Forslaget til lokalplanen sendes i 8 ugers høring hos ejere, lejere, brugere samt foreninger i lokalplanområdet
- Forslaget til lokalplanen offentliggøres på kommunens hjemmeside og på Plandata
- Indkomne bemærkninger fra høringsperioden vil indgå i Byrådets endelige behandling af lokalplanen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Forslag til Lokalplan 08.33

Miljøvurderingsscreening 08.33

Punkt 363: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 16 og Lokalplan 04.94 for Gl. Hundestedvej og Fuglebækvej

01.02.05-P16-22-22

Sagens kerne

Forslag til kommuneplantillæg nr. 16 og forslag til lokalplan 04.94 for Gl. Hundestedvej og Fuglebækvej skal endeligt vedtages. Forslag til kommuneplantillæg nr. 16 og forslag til lokalplan 04.94 for Gl. Hundestedvej og Fuglebækvej har været i offentlig høring fra 7. april 2025 til 9. juni 2025.

Der er i forbindelse med høringen indkommet høringssvar om ønske om ændringer i vejforløb, manglende oplysninger i lokalplanens redegørelse om vejlovgivning, behov for præciseringer i lokalplanens bestemmelser vedrørende byggelinjer og støjdæmpende foranstaltninger, samt bemærkninger om boligforhold og vejstøj. På baggrund af høringssvarene sker der mindre ændringer i lokalplanen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet beslutter, at Kommuneplantillæg nr. 16 og Lokalplan 04.94 for Gl. Hundestedvej og Fuglebækvej endeligt, og at den endelige plan offentliggøres.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en tidsbegrænset dispensation fra 2020, som gav mulighed for at indrette et kampsportscenter på Hanehovedvej 52B. Denne dispensation blev givet med henblik på at ændre områdets planlægning, så det fremover bliver muligt at placere pladskrævende sportsaktiviteter i området. Samtidig har FGU Nordsjælland udtrykt ønske om at kunne udvide deres faciliteter i fremtiden, hvilket lokalplanen også skal understøtte.

Derudover ønsker den primære ejer af delområde A at åbne op for, at mindre håndværks-, produktions- og lagervirksomheder kan etablere sig i området, samtidig med at muligheden for særligt pladskrævende butikker bevares. For at imødekomme disse ønsker har byrådet også igangsat en ny lokalplan for FuglebækCentret ved Fuglebækvej i Frederiksværk, da den tidligere lokalplan kun tillod særligt pladskrævende butikker og ikke generel erhvervsanvendelse. Den nye lokalplan, 04.94, dækker både området omkring Hanehovedvej og FuglebækCentret og opdeles i tre delområder: Delområde A, som ligger vest for banen, delområde B, som omfatter selve banearealet, og delområde C, som ligger øst for banen.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 16 og forslag til lokalplan 04.94 for Gl. Hundestedvej og Fuglebækvej har været i offentlig høring fra 7. april 2025 til 9. juni 2025.

I forbindelse med høringen er der indkommet to høringssvar. Høringssvarene omhandler primært ændringer i vejforløb, manglende oplysninger i lokalplanens redegørelse om vejlovgivning, behov for præciseringer i lokalplanens bestemmelser vedrørende byggelinjer og støjdæmpende foranstaltninger, samt bemærkninger om boligforhold og vejstøj. Gennemgang af høringssvarene kan ses i bilag 2.

På baggrund af høringssvarene sker der mindre ændringer i lokalplanen:

Der tilføjes en tekst i redegørelsen og bestemmelserne af lokalplanen på baggrund af Vejdirektoratets høringssvar. Yderligere er bestemmelsen om vejforløbet blevet ændret til en mere fleksibel løsning for at sikre vejforholdet i delområde A.

Forslag til lokalplanen er blevet sendt i fornyet høring i delområde A, eftersom der er sket en ændring i muligheden for vejforløbet. Der er ikke kommet høringssvar ind i forbindelse med den nye høring. Planen fremlægges derfor med overstående ændringerne til endelig vedtagelse.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024, Lov om Planlægning.

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

Kommuneplan 2021.

Konsekvenser

Lokalplanens formål er at åbne et eksisterende erhvervsområde op for pladskrævende sportsaktiviteter og uddannelsesinstitutioner, der naturligt hører til i området.

Lokalplanen åbner også op for erhverv i et område, der kun har været udlagt til pladskrævende varer. Lokalplanen bibeholder banearealet og trinbrættet.

Lokalplan 04.94 er omfattet af Lokalplan 04.67 for FuglebækCentret og Lokalplan 04.4 for et område ved Hanehoved. Lokalplan 04.67 vil med denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse blive aflyst. Lokalplan 04.4 aflyses for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved denne endelige vedtagelse og offentliggørelse. Kommuneplantillægget ændrer på anvendelsen af rammerne for 4.E2 samt justering af udpegningerne for bevaringsværdige landskaber og kystkilen. Der er foretaget en miljøscreening af lokalplan og kommuneplantillæg, og det vurderes, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Høring, dialog og formidling

Planforslagene har været sendt i otte ugers høring fra 7. april 2025 til 9. juni 2025. I forbindelse med høringen er der indkommet to høringssvar. Gennemgang af høringssvarene kan ses i bilag 2. Forslag til lokalplanen har yderligere være i fornyet høring i delområde A på baggrund af ændringerne i vejforløbet i delområdet.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

gennemgang af høringssvar

Lokalplan 04.94 for Gl. Hundestedvej og Fuglebækvej

Kommuneplantillæg nr 16

Punkt 364: Ændret placering af dagligvarebutik på Helsingevej 155.

01.02.05-P16-11-22

Sagens kerne

KFI Erhvervsdrivende Fond, ejer af dagligvarebutik på Helsingevej 155 (Købmanden på Sandet) vil gerne nedrive eksisterende dagvarebutik og opføre en ny på samme størrelse, men med en anden placering. Den gamle købmandsbutik fra 1938 bevares.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet beslutter at dagligvarebutikken kan få en anden placering inden for den udvidede kommuneplanramme 2.S2.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales, idet der i forbindelse med den kommende lokalplanproces vil være fokus på beplantning samt begrænsning af støj og indbliksgener.

Fraværende med afbud: Henrik Tolstrup Nielsen (A)

Sagsfremstilling

På byrådsmødet den 31. januar 2024 (punkt 215) besluttede byrådet at opstarte et kommuneplantillæg og en lokalplan for Købmanden på Sandet på matr.nr. 16r og 16u Karsemose (bilag 1 – situationsplan).

Efterfølgende er ejeren (KFI) kommet med en forespørgsel, hvor de ønsker at flytte byggefeltet frem for at renovere den eksisterende butik. Den nye butik skal placeres på den østlige del af grunden (bilag 2- byggefelt) og vil have samme størrelse (1.200 m²) som eksisterende butik. Ejer begrunder ønsket om ændret placering med, at den eksisterende dagligvarebutiks placering giver udfordringer i forhold til naboejendommen og afvikling af trafikken mellem de to ejendomme.

Den ældste del af den nuværende butik bevares, mens den resterende del nedrives. Det betyder, at den gamle købmandsbutik få en mere markant fremtoning, da den ikke mere sløres af senere tilbygninger. Det vurderes, at fritlægning vil styrke bygningens funktion som landmark i området. Ejer forstiller sig, at den gamle købmandsbutik kan blive en selvstændig butik, med f.eks. bager eller blomsterhandler. Dette er muligt, da kommuneplanrammen foreskriver, at der inden for rammen kan etableres op til 1.600 m² detailhandelsbutikker.

Ud over at ændre placering af dagligvarebutikken er det oprindelige formål fortsat at sikre tilstrækkelig plads til en tidssvarende og fremtidssikret p-plads og butik, samt håndtering af regnvand. I arbejdet med lokalplanen vil der desuden være fokus på gode forhold for de bløde trafikanter samt afskærmende beplantning mod nabomatrikler.

Ejer oplyser endvidere, at der vil lagt vægt på at få en dagligvarebutik med et arkitektonisk udtryk, der afspejler området, og som kan spille sammen med den gamle købmandsbutik. Dette i ønsket om at få en butik, der er tilpasset det konkrete sted og område.

Lov- og plangrundlag

Planloven.

Konsekvenser

Den gamle købmandsbutik fra 1938 bliver mere synlig.

To ny sommerhusgrunde får butikken tættere på deres ejendomme end tilfældet er i dag.

Der kommer en tidssvarende dagligvarebutik.

Høring, dialog og formidling

Efter vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan vil begge komme i 8 ugers høring, jf. planloven.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1- Området

Bilag 2- Byggefelt

Punkt 365: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-215-21

Sagens kerne

Én afgørelse fra Planklagenævnet (medhold) og én fra Byggeklageenheden under Nævnenes Hus (ikke medhold).

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 366: Underskriftsark

00.00.00-G01-215-21

Beslutning

Protokollen godkendt

	<hr/> Michael Thomsen (V) formand	
<hr/> Tommy Frøslev (A) næstformand		Fraværende med afbud Henrik Tolstrup (A)
<hr/> Torben Hedelund (A)		<hr/> Helge Friis (A)
<hr/> Thomas Møller Nielsen (V)		<hr/> Olaf Prien (F)