

# REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 15-01-2024

**Mødedato** Mandag d. 15. januar 2024 kl. 08:00

**Mødested** Udvalgsværelset

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Præsentation af Rengøringsvirksomheden.....	4
Orientering om budget 2024.....	5
Revidering af servicevejvisning i Frederiksværk by.....	6
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 og Lokalplan 06.38 for Østervig Kregme.....	8
Ansøgning om ændring af kommuneplanrammer fra erhverv til bolig for H.J Henriksens Vej 11 og Ændring af detailhandelsanalysen 2023.....	10 12
Opstart af ny lokalplanproces for boligbebyggelse syd for Kregme Kirke.....	14
Ændring af kommuneplanrammer for matrikel 16u Karsemose By til forbedring af parkeringsforho	16
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 10.7 for Hvideland, delområde B i forhold til fordelingen	18
Orientering fra formanden.....	19
Underskriftsark.....	20

## **Punkt 188: Godkendelse af dagsordenen**

00.00.00-G01-215-21

### **Beslutning**

Dagsordenen godkendt

# **Punkt 189: Præsentation af Rengøringsvirksomheden**

00.00.00-G01-179-23

## **Sagens kerne**

Rengøringsvirksomheden præsenteres, herunder aktuelle initiativer, der er vedtaget med budget 2024-2027 om ”pilotprojekt - automatiseret rengøring” og ”Reduceret rengøringsniveau i fritidsbygninger”.

Leder af Rengøringsvirksomheden Brian Høj Dencker deltager i punktet.

## **Indstilling**

Orientering af Rengøringsvirksomheden.

## **Beslutning**

Orientering taget til efterretning.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

# Punkt 190: Orientering om budget 2024

00.30.04-G01-10-23

## Sagens kerne

I overensstemmelse med budgettidsplanen præsenteres de enkelte fagudvalg for deres budgetter for 2024 i forbindelse med udvalgs møderne i januar måned.

## Indstilling

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

## Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

## Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

Fagudvalgene præsenteres på deres møder i januar 2024 for deres samlede budget for 2024.

Præsentationen består dels af en hovedoversigt, som viser kommunens samlede budget for 2024-2027, dels af en sammenstilling af de budgetændringer, der er sket på udvalgets område i forbindelse med budgetprocessen, dels af en bevillingsoversigt, hvor bevillingerne på udvalgets område ses i sammenhæng med kommunens samlede driftsbudget og dels af budgetbeskrivelser for de politikområder, der hører ind under udvalget.

Desuden fremgår udvalgets anlægsprojekter af investeringsoversigten 2024-2027, som er suppleret med uddybende beskrivelser af de enkelte projekter. Herudover er vedhæftet en investeringsoversigt for perioden 2024-2036

## Lov- og plangrundlag

Tidsplan for budgetprocessen 2024-2027

## Høring, dialog og formidling

Det fremsendte materiale indgår i den samlede offentliggørelse af budget 2024-2027 på kommunens hjemmeside, ligesom materialet indgår i en opdateret version af den elektroniske budgetmappe for 2024-2027.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## Bilag

Hovedoversigt

Ændringsoversigt - UPB

Bevillingsoversigt - UPB

Budgetbeskrivelse - Kommunale Bygninger

Budgetbeskrivelse - Kommunale Arealer

Budgetbeskrivelse - Veje, Stier og Kollektiv Trafik

Investeringsoversigt 2024-2027

Projektbeskrivelser - Anlægsprojekter 2024-2027

Anlægsbudget 2024-2036 uden køb og salg

# Punkt 191: Revidering af servicevejvisning i Frederiksværk by

05.01.00-G01-5-22

## Sagens kerne

I 2023 blev der afsat 305.000 kr. til at opsætte ny servicevejvisning i Frederiksværk, da det vurderes, at flere vil lægge vejen forbi Frederiksværk, hvis byens tilbud blev mere synlige gennem en forbedret servicevejvisningen. Frederiksværk Bymidte har været inddraget i udarbejdelsen af det forslag til fornyet skiltning, som hermed præsenteres.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender planen for fornyet servicevejvisning i Frederiksværk by.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales.

## Sagsfremstilling

Kommerciel servicevejvisning er blå og hvid vejvisning mod mål af erhvervs-, turist- eller fritidsmæssig karakter. Vejvisningen koster penge, og virksomhederne skal som udgangspunkt selv søge kommunen om tilladelse til opsætningen, der reguleres af reglerne i bekendtgørelse om anvendelse af vejafmærkning. I forbindelse med budget 2023-2026 blev det besluttet at afsætte 305.000 kr. til at forbedre servicevejvisningen i Frederiksværk.

På initiativ fra og med inddragelse af Frederiksværk Bymidte er der udarbejdet et forslag til fornyet servicevejvisning i Frederiksværk by. Udgangspunktet er en registrering af de eksisterende skilte, der viser en utidssvarende og mangelfuld skiltning, bl.a. uaktuel skiltning til posthus og turistinformation samt manglende skiltning til de historiske og kulturelle seværdigheder, gågaden og biografen.

I drøftelsen med Frederiksværk Bymidte blev det klart, at den nye skiltning bør fokusere på at vise vej til de historiske og kulturelle seværdigheder samt til gågaden og indkøbsmulighederne. Derudover bør der skiltes til campingpladsen og vandrehjemmet samt til stationen og byens gratis parkeringspladser.

Planen for den nye servicevejvisning, der ses i bilag 1, er derfor udarbejdet ud fra de ønskede fokusområder og efter de gældende regler på området.

Planen foreslår flest ændringer på indfaldsvejene ind mod Frederiksværk fra de to rundkørsler samt i krydset Sandskårsvej/Jernbanegade. Desuden justeres skiltene i øvrige kryds, så de følger principperne og giver plads til ønskerne om at synliggøre handelslivet og seværdighederne. Da rundkørslerne er statsveje er administrationen i dialog med Vejdirektoratet med henblik på at forbedre vejvisningen her.

Der har tidligere været fremsat ønsker om at opsætte elektroniske informationstavler langs statsvejen, Hillerødvej, hvilket dog anses som urealistisk at opnå godkendelse til fra Vejdirektoratet.

Ved fornyelsen foreslås derudover et antal eksisterende skilte fjernet. Det gælder:

- skilte, der viser vej til mål, der ikke længere eksisterer såsom posthussymbol og turistinformation, som er services, der ikke længere ydes fra et specifikt sted.
- skilte til mål, som forventes at være inkluderet i den nye skiltning. Det gælder skilte med kniv og gaffel, hvor skiltningen mod gågade og kulturhus indikerer, at det også er muligt at få noget at spise.
- alle øvrige skilte, som ikke følger bekendtgørelsen og som fremstår overflødige. Eksempelvis skiltningen til Frederiksværk Havn, hvor skiltet i krydset Strandvejen/Jernbanegade fjernes mens resten af skiltningen til Havnen bibeholdes.

Det foreslåede projekt kan afholdes inden for det afsatte budget.

## Lov- og plangrundlag

Bekendtgørelse om anvendelse af vejafmærkning BEK nr. 426 af 13/04/2023.

## Konsekvenser

Det forventes, at et større antal besøgende vil finde vej til Frederiksværk by.

## Høring, dialog og formidling

Frederiksværk Bymidte, der repræsenterer de handlende og kulturinstitutionerne i Frederiksværk, har gennem to møder været inddraget i udformningen af den nye plan for servicevejvisning.

## **Økonomi**

Der er oprindeligt afsat 305.000 kr. til projektet i budgettet for 2023. Idet en væsentlig del af udgifterne først vil blive afholdt i 2024, er der med det forventede regnskab pr. 31. oktober 2023 godkendt overført 200.000 kr. til budget 2024. I det omfang de resterende 105.000 kr. ikke er nået at blive afholdt i 2023, vil restbeløbet automatisk blive overført til 2024 i forbindelse med overførselssagen på byrådets møde i april.

Da de udgifter til projektet forudsættes at kunne afholdes inden for det afsatte budget, har sagen ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 - Servicevejvisning Frederiksværk

# Punkt 192: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 og Lokalplan 06.38 for Østervig Kregme

01.02.05-P16-6-23

## Sagens kerne

Der fremlægges et forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 og Lokalplan 06.38 for Østervig i Kregme. Byrådet har den 27. april 2023 besluttet at igangsætte udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for området, der overfører arealet til byzone og fastlægger rammerne for det nye boligområde.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at:

1. forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 og Lokalplan 06.38 for Østervig i Kregme godkendes
2. godkende, at arealet, som fremgår af bilag 2 til lokalplanen, overføres fra landzone til byzone
3. godkende, at de udpegede erstatningsarealer overføres fra "byzone til boliger" til "byzone til rekreativ anvendelse"
4. forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget offentliggøres og sendes i høring jf. planlovens regler.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales, idet der i stedet for "sort" i § 9.11 indsættes følgende: "sortmalet, eller malet i jordfarver. Farvevalget skal være ens i hele bebyggelsen."

Og der i stedet for "sort træ" i § 9.15 indsættes følgende: "træ malet sort, eller malet i jordfarver. Farvevalget skal være ens i hele bebyggelsen."

I slutningen af § 8.6. tilføjes "på minimum 75 kvadratmeter."

## Sagsfremstilling

Byrådet har den 27. april 2023 igangsat arbejdet med et kommuneplantillæg og en lokalplan for området med det formål at overføre en del af området fra landzone til byzone og give mulighed for, at der kan bygges et boligområde med 51 boliger.

I lokalplanen fastlægges rammerne for et tæt boligområde med en blanding af tæt lavt og åben lavt byggeri på mindre grundstørrelser og med variation i højder og boligtyper. Lokalplanen lægger vægt på at sikre et grønt område med gode fælles opholdsarealer, både udendørs og i form af fælleshus. Der er fokus på at bevare dele af den eksisterende beplantning, at sikre en betydelig ny beplantning og at skabe et sikkert vejforløb gennem det nye boligområde. Desuden sikres området imod støj ved, at der bliver sat krav om et støjhegn mod Frederikssundsvej. Støjhegnet skal beplantes på begge sider med klatreplanter sådan, at det får et grønt udtryk.

Planforslaget er udarbejdet på baggrund af byrådsbeslutningen fra den 27. april 2023 og den 11. oktober 2018. Herudover har der været dialog med ejer og udvikler af området.

For at overføre landzone arealet til byzone og give det anvendelse til boligformål udtages et areal af tilsvarende størrelse andetsteds i kommunen. I beslutningen fra d. 11. oktober 2018 godkendte Byrådet at overføre 19.000 m<sup>2</sup> til byzone. Med lokalplanen, der fremlægges i forslag her, er arealet, der skal overføres til byzone på 22.230 m<sup>2</sup>. Arealet er større, da der mod syd i lokalplanområdet er arbejdet med at bruge eksisterende hovedhus til fælleshus, samt at bevare fællesarealer og bevaringsværdige træer, som en del af det lokalplanlagte området. Dette fremgår ikke af tidligere projekter. Det giver rigtig god mening at renovere hovedhuset og anvende det til fælleshus, frem for at bygge nyt bygge nyt fælleshus.

Udvidelsen af lokalplanområdet mod syd betyder også at lokalplanen fastholder den bevaringsværdige beplantning i forhold til områdets fremtræden og naturinteresser (hovedsageligt flagermus).

Erstatningsarealerne ved Hanehovedvej og Høje Tøpholm vil ændre anvendelse fra byzone til boligformål til byzone til rekreative formål.

## **Lov- og plangrundlag**

Lovbekendtgørelsen nr. 1157 af 1. juli 2020, Lov om Planlægning.  
Lovbekendtgørelse nr. 806 af 14. juni 2023 - Miljøvurderingsloven.  
Kommuneplan 2021.

## **Konsekvenser**

Planområdet overføres fra landzone til byzone. Dette vil give en ændring i landskabet syd for Kregme. Det vurderes, at ændringen er mindre, da den nye bebyggelse ligger i forlængelse af Kregme landsby, og at der i planen er lagt vægt på at bevare dele af den eksisterende beplantning.

Den nye byzone vil ligge inden for kirkebyggelinjen omkring Kregme Kirke. Dette tages der højde for med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Den nye bebyggelse kan komme til at sløre kirkens placering i området en smule set fra sydøst, men da Kregme Kirke ligger højt i landskabet, vurderes det ikke til at have betydning.

Hertil kommer, at arealet er udlagt til værdifuldt landbrugsjord. Samlet set vurderes det, at arealet dels er relativt lille og brugbarheden af det i landbrugsmæssig sammenhæng er begrænset. Påvirkningen af udlægget på det samlede landbrugsområde omkring Kregme er derfor minimal.

Det nye boligområde vil genere mere trafik i rundkørslen, og der vil komme flere gående på Frederikssundsvej. Herudover kan det betyde, at der vil komme flere gående igennem Gyden til Hillerødvej. Det vurderes ikke, at planen vil få betydning for beboerne i Gyden.

## **Høring, dialog og formidling**

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

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 Forslag til Kommuneplantillæg nr 7

Bilag 2 Forslag Lokalplan 0638 Østervig Kregme

# **Punkt 193: Ansøgning om ændring af kommuneplanrammer fra erhverv til bolig for H.J Henriksens Vej 11 og 13, samt en mindre del af vejmatrikel 11 Ølsted**

01.02.05-P16-13-23

## **Sagens kerne**

Ejerne af matrikel 1bh og 1bg, Ølsted By Ølsted, H.J. Henriksens Vej 11 og 13 har anmodet kommunen om, at området konverteres fra erhvervsformål til boligformål. Ejerne ønsker at opføre et varieret lavt boligbebyggelse på området i op til 2 etager.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at

1. matrikel 1bh, 1bg samt en mindre del af vejmatrikel 11 alle af Ølsted By, Ølsted ændrer status fra erhvervsformål til boligformål
2. der opstartes en planproces for en boligbebyggelse på matrikel 1bh og 1bg Ølsted By, Ølsted.

## **Beslutningskompetence**

Byrådet.

## **Beslutning**

Afstemning om direktionens indstilling:

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

Undlod at stemme: Olaf Prien (F)

Direktionens indstilling anbefales, idet bygningshøjden begrænses til 1½ etage.

## **Sagsfremstilling**

Ejerne af grundene H.J. Henriksens Vej 11 og 13, 3310 Ølsted er kommet med en ansøgning om, at de to matrikler overgår fra deres nuværende status som erhvervsformål til boligformål (bilag 1).

Områdets to matrikler har tilsammen en størrelse på 6.900 m<sup>2</sup> og er placeret mellem H.J. Henriksens Vej mod øst, banen mod nord og grænser op til et villaområde på de resterende sider. Området er et restareal, der blev benyttet til parkering til administrationen på den tidligere H+H Gasbetonfabrik. Området er placeret i nærhed af både station samt indkøbsmuligheder. Området fremstår i dag delvis med en afspærret asfalteret parkeringsplads, mens resten er groet til af krat.

Området er i dag omfattet af lokalplanplan 07.34 For Vibjerg Boligby i Ølsted. Oprindeligt var en større del af lokalplanen udlagt til erhvervsformål i form af kontorerhverv, institutioner, små nærbutikker samt andre servicefunktioner til betjening af lokalområdet. Den resterende del af erhvervsområdet, ud over matrikel 1bg og 1bh samt en mindre del af vejmatriklen 11, er i dag taget ud af lokalplan 07.34 og er gennem en anden lokalplan udlagt til boligformål.

Området omkring H.J. Henriksens Vej er i dag enten allerede planlagt for boligbebyggelse eller forventes at blive det. Erhvervs muligheden på matrikel 1bg og 1bh er derfor begrænset grundet områdets lille størrelse, og der har ikke været forespørgsel på at udnytte det til erhverv. Administrationen vurderer desuden, at det ikke er en hensigtsmæssig placering af erhverv i Ølsted jf. tidligere UPB-sag herom (nr. 164 – 25/9-23).

I henhold til Lokalplan 07.34s bestemmelser skal der derudover anlægges et regnvandsbassin på matrikel 1bg til afvanding af hele lokalplanområdet. I forbindelse med etablering af den resterende bebyggelse på den anden side af H.J. Henriksens Vej er der anlagt regnvandshåndtering til afvanding af parcelhusområdet. Det planlagte regnvandsbassin er derfor ikke mere relevant.

Administrationen vurderer på baggrund af overstående, at en konvertering af området fra erhvervsformål til boligformål vil være hensigtsmæssigt. En konvertering vil betyde, at det samlede område omkring H.J. Henriksens Vej alene vil rumme boliger fremadrettet.

Det ønskede vil kræve, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som konverterer kommuneplanramme 7.E3 - Vibjergkontorområde til en ny boligramme. En sådan konvertering vil ud over matrikel nr. 1bh og 1bg også omfatte en lille del af vejmatrিকlen 11, der ellers uhensigtsmæssigt vil være tilbage med erhvervsformål (bilag 2 – Kommuneplanramme 7.E3).

Ejerne af grunden skriver i deres anmodning, at de vil etablere ca. 20 boliger i form af et tæt lavt byggeri med varierede bygningshøjde på 1, 1½ og 2 etager. Den maksimale højde på byggeriet vil blive 9 meter, den gennemsnitlige boligstørrelse vil ligge på ca. 95 m<sup>2</sup> og området vil få en bebyggelsesprocent på 30, heri er ikke medregnet fælleshus eller lignende. Boliger vil blive placeret i en afstand på mindst 25 meter fra banen.

I dag muliggør den gældende lokalplan 07.34, at der i området må bygges erhverv i op til 2 etager med en bebyggelsesprocent på 40.

Ejerne af grundene beskriver, at bebyggelsen vil blive opført med fælles grønne udearealer, og at der vil blive lavet private haver til den enkelte bolig, både for- og baghaver. Der vil desuden blive arbejdet med regnvandsforsinkelse inden for området.

Der vil blive arbejdet med anlæg eller udlæg af offentlig stiforbindelse, der vil give mulighed for en forbindelse mellem boligområdet i den nordlige del af H.J. Henriksens vej og stationen.

## **Lov- og plangrundlag**

Planloven, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.  
Kommuneplan 2021.

## **Konsekvenser**

En fortsat opfølgning på at konvertere det tidligere erhvervsområde til et boligområde.

## **Høring, dialog og formidling**

Der vil ske høring i forbindelse med en planproces.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 2 - Kommuneplan ramme 7.E3

Bilag 1 - H.J. Henriksens Vej 11 og 13

# Punkt 194: Ændring af detailhandelsanalysen 2023

01.02.03-P15-18-22

## Sagens kerne

Byrådet har fået detailhandelsanalysen præsenteret af COWI på temamødet den 25. september 2023 samt fået analysen til efterretning den 16. november 2023.

Plan og Byg er efterfølgende blev gjort opmærksom på, at det ved landsplandirektiv er fastlagt, at der ikke kan planlægges for et aflastningsområde i Halsnæs Kommune. Detailhandelsanalysen er derfor opdateret på den baggrund.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet tager ændringerne i analysen til efterretning.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

I 2017 blev muligheden for at planlægge aflastningsområder genindført i planloven og dens detailhandelsbestemmelser. Målet var at understøtte en effektiv butiksstruktur ved at skabe plads til store butikker, især dem med et stort udvalg, som ikke umiddelbart kan placeres i de historiske bymidter. Før efteråret 2017 kunne kommunerne i hovedstadsområdet indsende ønsker om aflastningsområder til Erhvervsstyrelsen.

I Halsnæs Kommune er detailhandelsplanlægning stadig omfattet af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet. Dette direktiv fastlægger, at der ikke kan planlægges aflastningsområder i "det øvrige hovedstadsområde", som er blevet udpeget i Fingerplan 2019. Hvis der skal planlægges et aflastningsområde i Frederiksværk i fremtiden, kræver det derfor en ændring af direktivet og en nærmere dialog mellem Halsnæs Kommune og Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Der er på nuværende tidspunkt ikke annonceret en ændring af direktivet. Detailhandelsanalysen er derfor konsekvensrettet i forhold til mulighederne for et aflastningsområde.

Det er på baggrund af dette ikke muligt at planlægge større udvalgsbutikker i det nye erhvervsområde vest for Industriområde Nord, eller i området på hjørnet af Hundestedvej og Havnevej, medmindre direktivet ændres. Dog er der stadig mulighed for at planlægge for butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, dette omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende.

Den nuværende Lokalplan 04.67 for FuglebækCentret giver mulighed for at etablere et stort butikscenter med særligt pladskrævende butikker. Projektet blev dog ikke realiseret, og området har siden ligget urørt hen. Byrådet har den 12. oktober 2023 besluttet at igangsætte en ny lokalplan, som skal give mulighed for mindre håndværks- og produktionsvirksomheder, samt for lagervirksomheder at etablere sig samtidig med, at muligheden for at opføre og indrette lokaler til særligt pladskrævende butikker holdes åben. Ændringen af detailhandelsanalysen ændrer ikke på dette.

## Lov- og plangrundlag

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

Bekendtgørelse om landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet.

## Konsekvenser

Detailhandelsanalysen har ikke direkte konsekvenser for borgerne.

Analysen vil udgøre et grundlag for kommuneplanlægningen og skal bidrage som vidensgrundlag for Halsnæs Kommune. Detailhandelsanalysen vil blandt andet blive brugt i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2025.

På baggrund af landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet vil det ikke være muligt at planlægge for aflastningsområder i det øvrige hovedstadsområde, dvs. heller ikke i Frederiksværk, med mindre direktivet ændres.

Der er pt. kun 1 aflastningsområde ledigt til 1 butik på 1.200 m<sup>2</sup> i Industriområde Nord, se bilag 3.

## Høring, dialog og formidling

Detailhandelsanalysen vil ikke komme i offentlig høring.

Analysen vil udgøre et grundlag for kommuneplanlægningen, og der vil komme offentlig høring i forbindelse med kommuneplan 2025.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 - Detailhandelsanalyse Halsnæs Kommune 2023

Bilag 2 – Bekendtgørelse om landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

Bilag 3 - Kort til mulighed for boksbutik i Frederiksværk

# Punkt 195: Opstart af ny lokalplanproces for boligbebyggelse syd for Kregme Kirke

01.02.05-P16-3-23

## Sagens kerne

Ved byrådsmødet den 25. marts 2021 blev der igangsat en lokalplan for et mindre boligbyggeri mellem Kregme Syd og Kregme Kirke med et forslag til tæt lav boligbebyggelse med 16 boliger i én etage uden udnyttelig tagetage. Bygherre ønsker nu at igangsætte planproces for et projekt med et tæt lav rækkehusbebyggelse med 18 boliger med en størrelse på 64-79 m<sup>2</sup>. Der forelægges et udkast til en bebyggelsesplan med henblik på Byrådets godkendelse af, at der udarbejdes et forslag til lokalplanen og kommuneplantillæg.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplantillæg med udgangspunkt i det fremsendte projekt for boligbebyggelse på Frederikssundsvej 4.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Ændringsforslag fra Olaf Prien (F):

Grillplads, og andre udendørs arealer, til ophold og rekreative aktivitet skal være i behørig afstand til kirkegården

For stemte: Olaf Prien (F)

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

Afstemning om direktionens indstilling:

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

Direktionens indstilling anbefales.

## Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 25. marts 2021 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for området med ca. 16 boliger i en tæt lav bebyggelse, idet gennemsnitsboligstørrelsen skulle være 90 m<sup>2</sup> på Frederikssundsvej 4, Kregme, syd for Kregme Kirke. Bygherre er derefter kommet med et nyt projekt.

Bygherres vision er at skabe en bebyggelse, hvor tæt naboskab har gode muligheder for at blomstre, og hvor der er plads til alle - ikke mindst økonomisk. Bygherre ønsker at opføre et boligområde med boliger, som er en kombination af 2 til 3 værelses boliger på ca. 64 til 79 m<sup>2</sup> og i én etage. Boligerne samles med henholdsvis 2, 3 og 4 boliger i hver bebyggelse, herved får husene en arkitektonisk variation og karakter af enfamilieboliger, der indpasser sig til de nye villaområder i kommuneplanramme 6.B5 - Kregme Syd. Nord på grunden etableres et større fælles opholdsområde, der skaber rammerne for fælles aktiviteter. Fælles opholdsområdet inviterer til mere afslappende og rolige aktiviteter, se bilag 2.

Området ligger i Kregme umiddelbart syd for Kregme Kirke og inden for Kregme Kirkes kirkebyggelinje samt inden for Kregme Gamle Landsby. Syd for området er et større boligområde, Kregme Syd. Øst for området er den gamle præstegård. Området vejbetjenes fra det eksisterende boligområde syd for lokalplanområdet. Adgang til kirkeområdet via den gamle låge i kirkemuren bevares.

Bebyggelsen skal være i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens § 19, der anfører, at intet anlæg inden for 300 m fra en kirke må være mere end 8,5 meter højt, byggeriet kommer til at overholde dette.

Området er beliggende på en mindre skråning, der findes dog et større terrænspring mod Kregme Kirke. Bygherre har arbejdet med at tilpasse byggeriet i terrænet, samt med hvordan terrænspringet mod Kregme Kirke og den eksisterende adgang til kirken fra området bevares, se bilag 2, side 9 og 10.

Bygherres ønske om at fravige boligstørrelsen:

Byrådet igangsatte lokalplansprocessen på den baggrund, at boligerne skulle have en gennemsnitlig størrelse på 90 m<sup>2</sup>. Bygherre ønsker at fravige dette og ønsker at opføre boliger på 64-79 m<sup>2</sup>. Bygherre argumenterer med, at denne type boliger inden for de sidste par år er blevet yderst populære hos den ældre generation, der er en hurtigt voksende gruppe i Danmark.

Bygherres ønske om at fravige Kommuneplan 2021:

Bygherre ønsker 1 parkeringsplads pr. bolig, idet der er tale om (små) ældrevenlige boliger, der primært forventes beboet af ældre med mindre kørselsbehov.

Kommuneplan 2021 beskriver i retningslinje 6.1.28, at der skal være 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben lav og tæt lav bebyggelse. Byrådet kan dog jf. retningslinje 6.1.30 bestemme, hvor mange af de udlagte parkeringspladser, der skal anlægges, og hvornår de skal anlægges. Byrådet kan også bestemme, at der i særlige tilfælde kan udlægges areal til færre parkeringspladser end ovenfor nævnt. Det kan f.eks. være ved byggeri af ældreboliger, ungdomsboliger og lignende. Det er administrationens vurdering, at der kan arbejdes med et udlæg på 1 parkeringsplads samt 0,5 parkeringsplads i udlæg pr. bolig.

## **Lov- og plangrundlag**

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

## **Konsekvenser**

Projektet skal ses som en del af et samlet Kregme syd, der i den seneste tid er blevet udviklet i stort omfang. Under Lokalplan 06.26 opføres på nuværende tidspunkt ca. 30 tæt lav boliger i delområde F1. I delområde D og F2 er der udstykket 38 parcelhusgrunde og i område E/ Kregmehusene arbejdes der med op til 200 boliger, hvor bebyggelsen kommer til at bestå af 10 gårdklynger. Hver gårdklynge består af en blanding af ét etages boliger i tegl og to etages boliger i træ. Herudover er der på byrådsmødet den 27. april 2023 igangsat planproces for ca. 50 boliger, som kommer til at være en blanding af enfamiliehuse og rækkehuse på Frederikssundvej 15. Igangværende og planlagte boligområder er vist (bilag 1).

Boligerne mellem Kregme Syd og Kregme Kirke er i en etage. Bebyggelsen kommer til at ligge noget lavere end kirken, og det vurderes ikke, at bebyggelsen kommer til at genere indblikket til Kregme Kirke.

## **Høring, dialog og formidling**

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

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 Oversigtskort

Bilag 2 Projektbeskrivelse, bebyggelsesplan og illustrationer

Bilag 3 Udstykningsplan

# Punkt 196: Ændring af kommuneplanrammer for matrikel 16u Karsemose By til forbedring af parkeringsforhold for erhverv i sommerhusområde

01.02.05-P16-11-22

## Sagens kerne

Ejerne af matrikel 16r og 16u Karsemose By, Vinderød, Helsingevej 155 (SPAR på Sandet) og Sandtornvej 8, Frederiksværk har anmodet kommunen om, at Sandtornvej 8 ændrer kommuneplanramme fra ”sommerhusformål” til ”sommerhusformål og dagligvarebutik”. Ejerne ønsker at sikre tilstrækkeligt plads til en tidsvarende og fremtidssikret parkering og evt. regnvandshåndtering. Samtidig anmoder de om opstart af en lokalplan.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at

1. matrikel 16u Karsemose By, Vinderød ændrer kommuneplanramme til 2.S2, der giver mulighed for anvendelse til sommerhusformål og dagligvarebutik
2. der opstartes en planproces for en lokalplan for matrikel 16r og 16u Karsemose By, Vinderød.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Afstemning om Direktionens indstillinger:

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

Imod stemte: Torben Hedelund (A)

Direktionens indstillinger anbefales.

## Sagsfremstilling

Ejerne af grundene 16r og 16u Karsemose By, Vinderød er kommet med en ansøgning om, at matrikel 16u Karsemose By, Vinderød overgår fra den nuværende kommuneplanramme 2.S1-Karsemose Nord, hvor der alene er mulighed for anvendelse til sommerhuse, til at blive omfattet af kommuneplanrammen 2.S2 – Dagligvarebutik på Sandet, som i dag omfatter dagligvarebutikken og restauranten, og som giver mulighed for sommerhusanvendelse samt butiksanvendelse (bilag 1).

Det ønskede vil kræve, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som overflytter matrikel 16u fra kommuneplan ramme 2.S1 til 2.S2.

Matrikel 16u har en størrelse på 2.225 m<sup>2</sup>. Matrikel 16u er i dag omfattet af lokalplan 02.14 for sommerhusområdet Karsemose Nord. Matrikel 16r er ikke lokalplanlagt.

Baggrunden for anmodningen er, at ejerne af ejendommen ønsker et ændre plangrundlaget, så det bliver muligt at modernisere dagligvarebutikken inden for det eksisterende fodaftryk samt give mulighed for at udvide parkeringspladsen og at lave en bedre trafikløsning end den, der er i dag.

Ejerne af grundene anmoder derfor også om, at der opstartes en lokalplan for begge matrikler. Ejerne beskriver, at over tid har behovet til dagligbutikker ændret sig og at den nuværende butik på Sandet har en udformning og alder, som gør, at der er et behov for at modernisere ejendommen og parkeringspladsen.

Lokalplanen skal arbejde med at sikre, at den oprindelige købmandsgårds facade mod Helsingevej bevares, og at der gives mulighed for nedrivning og genopførelse af bagbygningen inden for et tilsvarende areal. Lokalplanen skal ligeledes sikre mulighed for en udvidelse af parkeringsarealet, ved at inddrage hele eller dele af matrikel 16u, samt sikre bedre

trafikafvikling for både person- og varebiler. I lokalplan processen vil der blive arbejdet på at give mulighed for gennemførelse af et skybrudssikringsprojekt samt mulighed for solceller på tage. Lokalplanen skal desuden sikre, at butikken bevarer sin nuværende størrelse, skiltning m.m.

Ejerne overvejer også at tænke ladestation for elbiler ind i projektet.

## **Lov- og plangrundlag**

Planloven, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Kommuneplan 2021.

## **Konsekvenser**

At matrikel 16u tages ud af lokalplan 02.14 og kommer ind under en kommende lokalplan for hele området.

At der også fremadrettet vil være mulighed for en tidsvarende dagligvarebutik for sommerhusområdet omkring Karsemosen.

## **Høring, dialog og formidling**

Der vil ske høring i forbindelse med en planproces.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1

# **Punkt 197: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 10.7 for Hvideland, delområde B i forhold til fordelingen af hustyper**

01.02.00-P25-8-23

## **Sagens kerne**

Torupfonden har fremsendt en ansøgning om dispensation fra lokalplan 10.7s bestemmelser for delområde B i forhold til fordelingen mellem fritliggende huse, dobbelthuse og huse sammenbygget tre og tre. Torupfonden ansøger om en dispensation, der ophæver lokalplanens fokus på dobbelthuse og huse, der er sammenhængende tre og tre.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg beslutter, at der meddeles dispensation til at opføre fritliggende enfamiliehuse i hele området.

## **Beslutningskompetence**

Udvalget for Plan og Byg.

## **Beslutning**

Direktionens indstilling godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Torupfonden har anmodet om en dispensation fra lokalplan 10.7 delområde B i forhold til lokalplan 10.7 § 9.5, der anfører, at bebyggelse i delområde B primært skal opføres som dobbelthuse eller tre sammenhængende huse. Torupfonden ønsker at muliggøre fritliggende enfamiliehuse i hele området (bilag 1 - lokalplanområdet samt delområde B).

Torupfonden argumenterer i deres ansøgning, at de i forbindelse med salget af grundene i området har erfaret, at der ikke er købere til sammenbyggede huse, men at der i stedet efterspørges grunde til fritliggende huse. Torupfonden skriver desuden, at der er opbakning i grundejerforeningen til dispensationsansøgningen.

Administrationen har løbende haft en dialog med Torupfonden i forhold til, hvilke muligheder der var for boligbebyggelse inden for lokalplan 10.7 delområde B.

Administrationen har tidligere vurderet, at lokalplanens bestemmelser skal forstås sådan, at min. 50 procent af boligerne skal være opført som dobbelthuse eller tre sammenhængende huse. Der tages udgangspunkt i antal boliger og ikke størrelsen på de forskellige typer af boliger.

Det er administrationens vurdering, at en dispensation ikke er i strid med planens principper. En dispensation vil heller ikke have betydning for, at Hvideland fremadrettet bliver et område med varierede boligtyper, idet lokalplanens delområde C fortsat er udlagt til rækkehusbebyggelse og delområde D er udlagt til miniboliger. Derudover er de boliger, som på nuværende tidspunkt er opført inden for lokalplanområdet, varierende både i forhold til arkitektur og størrelse.

Lokalplanens øvrige bestemmelser f.eks. i forhold til antal og bebyggelsesprocent vil fortsat være gældende.

## **Lov- og plangrundlag**

Planlovens §19, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

## **Konsekvenser**

Da der er ikke er forskel i anvendelsen på fritliggende boliger og dobbelt-/trippelhuse, vurderes en dispensation ikke at have betydning på områdets anvendelse.

## **Høring, dialog og formidling**

Der har ikke været lavet en høring, idet det er Torupfonden samt grundejerforeningen, der søger om dispensation og er nærmeste naboer til området.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1

## **Punkt 198: Orientering fra formanden**

00.00.00-G01-215-21

### **Beslutning**

Orientering taget til efterretning.

## Punkt 199: 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)