

REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 29-08-2022

Mødedato Mandag d. 29. august 2022 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Cykling tilladt i gågaden i Frederiksværk.....	4
Sagsbehandling af ansøgninger om forandringer og færdselsregulering på private fællesveje.....	6
Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021.....	8
Igangsætning af planarbejdet for erhvervsområde på opfyldet ved Havnevej.....	10
Forslag til Lokalplan 06.34 for et lægehus i Kregme syd.....	13
Principiel stillingtagen til opførelse af nyt byggeri for Ullerupvænge.....	15
Ændring af vejnavn på Hanehovedvej 46-68.....	18
Lynæs Søpark - To nye vejnavne.....	19
Orientering fra formanden.....	20
Underskriftsark.....	21

Punkt 68: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-215-21

Beslutning

Dagsordenen godkendt

Punkt 69: Cykling tilladt i gågaden i Frederiksværk

05.13.00-P20-22-22

Sagens kerne

I Gågaden i Frederiksværk er det forbudt at køre på cykel. For at fremme fremkommeligheden for cyklende i Frederiksværk by, særligt pendlertrafikken fra nord om morgenen i retning mod stationen har lokalafdelingen af Cyklistforbundet i Halsnæs foreslået, at der tillades cykling i gågaden mellem kl. 19. og kl. 9. På baggrund af dette, samt at forslaget ligger i forlængelse af kommunens Sti- og Cykelplan samt Trafik- og infrastrukturplan, forelægges sagen for Udvalget for Plan og Byg.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at cykling i Nørregade i Frederiksværk i tidsrummet mellem kl. 19 og 9 på alle dage tillades.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales, idet forslaget evalueres efter et år.

Sagsfremstilling

I dag er Nørregade en gågade, hvor varelevering er tilladt i tidsrummet mandag til fredag mellem kl. 6 og kl. 11 og hvor parkering er forbudt hele døgnet.

Administrationen har modtaget henvendelse fra den lokale afdeling af Cyklistforbundet med et ønske om, at det bliver tilladt at cykle i gågaden i aften, natte og morgentimerne. I dette tidsrum færdes der kun få fodgængere, da butikkerne er lukkede. Gågaden er relativ bred og der er gode oversigtsforhold for biler og gående på hele strækningen. Risikoen for konflikt eller uheld mellem gående og cyklende vurderes af administrationen som værende lille.

Forbedring af forhold for cyklende indgår som målsætning i Sti- og Cykelplanen fra 2020: "Færre korte bilture i Halsnæs Kommune til arbejde/studie".

23% af de adspurgte med 0 -10 km mellem bopæl og arbejde/studie bruger primært bilen til pendling.

Denne andel ønskes sænket til 17%, så flere enten går, cykler eller tager offentlig transport.

Derudover relaterer tiltaget sig til Tema 3 i Trafik og infrastrukturplanen 2021 - 2024: "Flere op på cyklen": Udbedring af "missing links", for at opnå et mere sammenhængende stinet, samt fokus på at skabe flere kombinationsrejser og endelig gøre det mere trygt at færdes som cyklist i Halsnæs Kommune, så vi kan være med til at skabe gode cykeloplevelser til gavn for den enkelte borger, folkesundheden og klimaet.

På baggrund af dette anbefaler administrationen, at der gives tilladelse til cykling i gågaden i Frederiksværk by, i tidsrummet mellem kl. 19 og 9 på alle dage.

Konsekvenser

Ved at tillade cykling i gågaden fremmes fremkommeligheden for de cyklister, der skal til og fra det nordlige Frederiksværk og til området omkring Torvet, Gjethuset og Stationen. Ruten mellem Krudtværkstorvet og stationen er kortere gennem Nørregade end via Hermannsgade og Peder Falstersvej.

Høring, dialog og formidling

Der er den 26. august 2022 modtaget høringssvar fra Ældrerådet. vedhæftet som bilag.

Frederiksværk Handel (FH) er blevet spurgt om deres kommentarer til forslaget. De er vendt tilbage med en positiv indstilling over for tiltaget. Mange cykler allerede i gaden i dag. Da nogle butikker allerede åbner kl. 9.30 ønsker FH at tidsrummet hvor cykling er tilladt, kun gælder til kl. 9 om morgenen.

Cykling i gågaden kræver Nordsjællands Politis samtykke. De har meddelt at de er positivt indstillet over for at tillade cykling i gågaden i aften-, natte- og morgentimerne.

Økonomi

Tillades cykling vil der være behov for opsætning af skiltning i hver ende af gågaden. Omkostningerne forbundet med dette afholdes af Trafik og Vejes driftsbudget.

Bilag

Høringssvar Sagsnr. 05.13.00-P20-22-22 - cykling tilladt i gågade i Frederiksværk

Punkt 70: Sagsbehandling af ansøgninger om forandringer og færdselsregulering på private fællesveje

05.02.03-A26-1-22

Sagens kerne

På byrådsmødet i juni 2022 blev delegationsplanen ændret, således at det fremadrettet er administrationen, der kan træffe beslutning i sager omhandlende forandringer og færdselsregulering på private fællesveje i byzone, jf. privatvejsloven.

I denne sag forelægges Udvalget for Plan og Byg administrationens procedure for sagsbehandling af indkommende ansøgninger om forandringer og færdselsregulering på private fællesveje.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg tager administrationens procedure, for sagsbehandling omhandlende forandringer og færdselsregulering på private fællesveje, til efterretning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Grundejere som ønsker at foretage fysiske ændringer på en privat fællesvej, bl.a. trafiksikkerhedsmæssige tiltag, som for eksempel vejbump eller vejchikaner, skal søge om godkendelse hos kommunen. Det fremgår af privatvejslovens §57.

Ansøger skal fremsende en beskrivelse af, hvilke færdselsregulerende foranstaltninger der ønskes etableret eller ændret samt argumentation for hvorfor tiltagene er nødvendige. Derudover skal der fremsendes en tegning, som illustrerer hvor de færdselsregulerende foranstaltninger forventes placeret, samt teknisk materiale for hvilken type af færdselsregulerende foranstaltninger der ønskes opført.

Administrationen anbefaler desuden, at ansøger fremsender et referat fra en generalforsamling i vejlaug, grund- eller boligejerforening, hvor sagen er blevet behandlet og vedtaget med flertal. Dette sikrer, at der er opbakning blandt de berørte beboere og at enkeltpersoner ikke handler uden flertallets accept.

Når ansøgningen er modtaget undersøger administrationen de faktiske trafikforhold og trafiksikkerhedsmæssige forhold på den vej(e), hvor de færdselsregulerende foranstaltninger ønskes etableret – og om forandringerne giver den tilsigtede forbedring af forholdene, som ansøger har beskrevet i den fremsendte ansøgning.

I forbindelse med etablering af vejbump eller vejchikaner, undersøges om disse er typegodkendt, stemmer overens med hastighedsbegrænsningen i området og om de placeres i henhold til reglerne for anbefalet afstand, jf. vejreglerne.

Ved endt sagsbehandling, og hvis administrationen har godkendt etableringen eller ændringerne af de færdselsregulerende foranstaltninger, fremsendes sagen til samtykke hos politiet. Når politiets samtykke foreligger, foretages en partshøring af vejejer(e).

Afslutningsvis udstedes kommunens godkendelse af projektet.

Alle omkostninger forbundet med etablering af de fysiske ændringer afholdes af ansøger.

Ønsker en ansøger efterfølgende at klage over kommunens afgørelse, skal klagen indsendes via Vejdirektoratets elektroniske klageblanket på borger.dk indenfor 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Klagen omfatter kun retlige spørgsmål, hvilket vil sige, at vejdirektoratet kun kan tage stilling til, om afgørelsen er lovlig, men ikke til kommunens skøn inden for lovens rammer.

Ovenstående procedure er kun gældende for private fællesveje i by- og sommerhusområder. Hvis ansøgningen omhandler forandringer i landzone er det udelukkende politiet som kan træffe beslutning.

Lov- og plangrundlag

Delegationsplanen pkt. 75.8

Bekendtgørelse af lov om private fællesveje, § 57 (LBK nr. 1234 af 04/11/2015)

Bekendtgørelse om lokalehastighedsgrænser (BEK nr. 3 af 03/01/2022)

Konsekvenser

Når administrationen tager beslutning i sager om § 57, jf. privatvejsloven, forkortes sagsbehandlingstiden.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Punkt 71: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021

01.02.00-P15-8-21

Sagens kerne

Forslag til Kommuneplan 2021 har været i høring i foråret 2021. Der er indkommet en række høringssvar. (Se Bilag 1). På baggrund af de indkomne høringssvar er foretaget rettelser i Kommuneplan 2021, som forelægges Byrådet til endelig vedtagelse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter

1. at vedtage Kommuneplan 2021 endeligt med rettelser, og

2. at offentliggøre Kommuneplan 2021.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Ændringsforslag fra Olaf Prien (F):

Under afsnittet Trafik og Parkering 3. afsnit suppleres sidste sætning med følgende bemærkning: "og at cykeltrafik prioriteres i nærområder"

Retningslinje 3.2.2 under Byudvikling og rækkefølgebestemmelser suppleres med følgende sætning: "I planlægningen indtænkes sokkeludstykningsmulighed samt boligområder med meget små grunde"

For stemte Olaf Prien (F)

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

Direktionens indstilling anbefales, idet det bemærkes, at ændringer af kommuneplanrammerne som følge af den nye udviklingsplan for Hundested vil ske ved et kommende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplanen 2021 har været i høring fra 7. februar til 29. maj 2021. Der er i høringsperioden indkommet 18 høringssvar, hvoraf administrationen har vurderet, at nogle bør medføre mindre ændringer i kommuneplanen. De statslige høringssvar er afklaret med de statslige myndigheder, og der er foretaget nødvendige rettelser for at undgå en statslig indsigelse. Der var tale om mindre ændringer og justeringer.

I bilag 1 er alle høringssvar gennemgået, vurderet og rettelser angivet. Der henvises til bilaget for en nærmere gennemgang af høringssvarene. De punkter, der har ført til andet end småtilpasninger nævnes kort her.

Statslige høringssvar:

- Bebyggelsesprocenter i Hundested kan ikke ændres op ad uden nærmere afklaring i forhold til, at der ligger en risikovirkning med national interesse i Hundested Havn. Derfor er bebyggelsesprocenterne fastholdt i Kommuneplan 2013, og en eventuel ændring afventer realisering af elementerne i udviklingsplanen for Hundested
- Forskellige mindre forhold vedr. Grønt Danmarkskort er tilrettet, så alle Natura-2000 områder er med. Enkelte små områder var ikke medtaget i forslaget, men er nu med
- Justering af tekst i forhold til Forsvarets interesser, så deres anlæg er undtaget
- Justering af tekst i forhold til Grønt Danmarkskort i byzone og sommerhusområde, så det skal revideres, hvis den økologiske funktionalitet ikke kan opretholdes, da grundejerne typisk har de samme rettigheder i øvrigt som normalt i byzone og sommerhusområder.

Andre høringssvar:

- Der har været forslag om udlæg af mere Grønt Danmarkskort fra de grønne organisationers side, mens landbrugsorganisationerne har udtrykt, at der ikke må være for mange restriktioner for landbruget og andre interesser i det åbne land. Disse har ikke ført til ændringer
- Den nye Råstofplan 2016-2020 blev vedtaget af Region Hovedstaden samtidig med, at forslaget til Kommuneplan 2021 blev behandlet. Kommuneplanen er tilrettet, så den er i overensstemmelse med den nye råstofplan.

Andre rettelser:

- Ud over rettelserne som følge af de statslige høringssvar, er der foretaget meget få tekniske rettelser og nogle enkelte administrative opdateringer fra forslag til den endelige udgave.

Lov- og plangrundlag

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

Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 - miljøvurdering af programmer og konkrete projekter (VVM).

Statslig og regional lovgivning og planlægning.

Kommuneplan 2013.

Konsekvenser

Konsekvensen af endelig vedtagelse af Kommuneplan 2021 er, at kommunen fremadrettet skal administrere efter den i stedet for efter Kommuneplan 2013. Det har primært betydning i forhold til lokalplanlægning, samt for byggeri og anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer i øvrigt. Kommuneplan 2021 har ikke direkte gyldighed over for borgerne, men for netop byggeri og anvendelse, kan kommunen beslutte at håndhæve kommuneplanens regler for at sikre kommuneplanens intentioner.

Vedrørende Grønt Danmarkskort, der er et nyt element i Kommuneplan 2021 gælder, at naturprojekter vil skulle gennemføres ad frivillighedens vej i samarbejde med de involverede lodsejere.

Høring, dialog og formidling

Forslaget til Kommuneplan 2021 har været i høring fra 7. februar til 29. maj 2022. Der er indkommet 18 høringssvar (se bilag 1).

Der blev afholdt tre digitale borgermøder med hver sit tema. Det var også muligt at deltage fysisk i møderne på biblioteket i Frederiksværk via en storskærm. I de tre møder deltog tilsammen 27 borgere og 7 politikere. Der blev stillet enkelte afklarende spørgsmål. Der deltog ingen i nogle af de fysiske møder.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - gennemgang af høringssvar

Punkt 72: Igangsætning af planarbejdet for erhvervsområde på opfyldet ved Havnevej

01.02.05-P16-98-16

Sagens kerne

Denova Metal ApS har fremsendt deres ønsker til indholdet af en lokalplan for opfyldet ved Slaggemolen. For at arealet kan anvendes til erhverv, skal der udarbejdes det nødvendige plangrundlag, kommuneplantillæg og lokalplan. Administrationen anbefaler, at Slaggemolen medtages i lokalplanen. Sagen er genoptaget fra mødet i Udvalget for Miljø og Plan 2. december 2020.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at igangsætte udarbejdelsen af det nødvendige plangrundlag for området, idet følgende skal være med i plangrundlaget:

1. Opfyldsområdet skal overføres til byzone og erhvervsformål, og et tilsvarende erhvervsareal ved Ullerup overføres til landzone
2. Byrådsbeslutningen fra 26. april 2016 indarbejdes i plangrundlaget således:
 1. at rekreative interesser indarbejdes for at sikre offentlig adgang ud af hele Slaggemolen,
 2. at der indarbejdes et udsigtspunkt fra toppen af volden mod det nye erhvervsområde for at sikre en udsigt over stålværkerne og fjorden,
 3. at der gives mulighed for relevante rekreative aktiviteter i den resterende del af vandområdet langs Slaggemolen samt
 4. at det betinges, at volden etableres, så den kan indgå i en sikring ved højvande (min 2,7 meter høj).
3. Slaggemolen inddrages i lokalplanen i sit fulde omfang
4. Der fastlægges en maksimumshøjde for Slaggemolen til kote 3,3.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Afstemning om Direktionens indstilling:

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

Imod stemte: Olaf Prien (F), da SF ikke ønsker at udvide industriarealer i dette område og da SF savner, at borgerne bliver inddraget i beslutningen.

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

Kystdirektoratet har givet tilladelse til opfyld af et vandareal afgrænset af Slaggemolen, Havnevej og det tidligere stålværksområde. Området er ejet af Denova Metal ApS.

Den 26. april 2016 vedtog Byrådet, at man vil etablere det nødvendige plangrundlag for projektet, og at nærmere afklaring af anvendelser ville følge i planprocessen. Der var knyttet nogle betingelser til et kommende plangrundlag. Dette omfattede 1) offentlig adgang ad hele Slaggemolen, 2) sti på top af den ønskede jordvold, så der er udsigt over fjorden og stålværkerne, 3) jævnt område ud mod fjorden til fritids- og vandsportsaktiviteter samt, 4) at volden kan indgå i højvandssikringen.

Kystdirektoratet gav tilladelse til opfyld på betingelse af, at opfyldet fik en højvandssikringskote på 2,7 m.

Denova Metal ApS ønskede på daværende tidspunkt at anvende området til oplag af genbrugsmaterialer, samt at etablere en 12 meter bred og 6 meter høj jordvold ca. 350 meter ud af Slaggemolen. Denova Metal ApS angav dengang ønske om

muligheder for oplagsplads, rekreative muligheder og sikring ift. havstigning. Denova Metal ApS er i maj 2022 kommet med deres ønsker til en kommende lokalplan, hvori også fremgår deres ønsker til anvendelsen af arealet, der er ret brede inden for erhverv. Administrationen har ikke fulgt Denova Metal A/S's ønsker fuldt ud, se bilag 3.

Før arealet, der har status af landzone, kan tages i brug, vil det kræve, at arealet via et kommuneplantillæg og en lokalplan overføres til byzone og der planlægges for anvendelsen. Hvis arealet skal overføres til byzone vil det desuden kræve, at et tilsvarende areal tilbageføres til landzone. Konkret afgrænsning af lokalplanen foreslås til omfatte opfyldsarealet, de tilstødende eksisterende erhvervsarealer, der indgår i det nye samlede område, samt Slaggemolen (se Bilag 1).

Arbejdet med opfyldning af vandarealet startede i 2018, og arealet har endnu ikke sat sig nok til at kunne ibrugtages i fuldt omfang, ligesom der mangler færdiggørelse af afslutningen mod fjorden. I forbindelse med en dialog med Denova Metal ApS om den jordvold, der er etableret langs Slaggemolen, har Denova Metal ApS forklaret, at det jord, der ligger langs Slaggemolen i ca. 5 meters højde er et jorddepot, der dels sikrer en stabilitet af slaggemolen, så jorden ikke skyder op i kanalen, dels skal bruges til efteropfyld og opfyldt omkring spunsen. Denova Metal ApS har desuden forklaret, at jorddepotet/volden ikke kan anvendes i den opbygning, den har nu, men skal opbygges med membraner mm., der holder på jorden, hvis der skal være en stationær jordvold langs Slaggemolen. Denova Metal ApS har i deres input til en lokalplan ønsket en vold i 6 meters højde ved at bevare den nuværende vold - evt. ved at genopbygge den korrekt.

Administrationen vurderer, at en jordvold både vil skærme visuelt ind mod erhvervsområdet og være med til at dæmpe støjen fra erhvervsaktiviteterne i forhold til de rekreative områder nord og nordvest for opfyldsområdet. Det vil også være muligt at beplante volden. En jordvold vil også kunne sikre mod højvande, da den er langt højere end den maksimale sikringskote på 2,7. Da Slaggemolen nu er justeret op til kote 3,3, er dette sikret yderligere.

Byrådet besluttede i 2016, at der skal være mulighed for at se ud over stålværkernes store bygninger og vandet. Det vil mest hensigtsmæssigt kunne ske ved at etablere en udsigtsplatform på volden ude ved vandet. En sti på toppen vil dels slide på volden og dels kunne udgøre en sikkerhedsmæssig udfordring.

Administrationen har vurderet Denova Metal ApS's ønsker til en lokalplan (se bilag 1 og bilag 2). Administrationen anbefaler, at der arbejdes videre ud fra de rammer, som erhvervet har i de omkringliggende erhvervsområder, hvor Denova Metal ApS på nogle punkter ønsker mere - f.eks. i forhold til bebyggelsesprocent og bygningshøjder. Denova Metal ApS ønsker en sikring af erhvervsområdet i form af hegn. Denova Metal ApS har administrationens vurdering af deres ønsker til en lokalplan til kommentering, og der kommet med kommentarer til det (se bilag 3). Efterfølgende er bilag 1 rettet til med Denova Metals ApS kommentarer og administrationens bemærkninger hertil. Denova Metal ApS har siden midt i 2016 haft et ønske om en havnekaj, hvor opfyldsarealet i dag ender og tilhørende havnefaciliteter på den yderste del af opfyldsområdet. Dette indgår ikke længere i Denova Metals ApS ønsker.

Administrationen vurderer, at en eventuel rekreativ udnyttelse af vandet syd for Slaggemolen bør ske fra Slaggemolen, men at det nok vil være begrænset, hvilke aktiviteter, der vil kunne være tale om. Det vil formentlig primært være at gå ture og opleve området og noget fiskeri fra molens spids. Derudover muligheder for f.eks. gang- og cykelstier, løberute, infopunkter, udsigtspunkter m.m. Der lægges op til, at erhvervsområdet kun vil blive skærmet af et hegn ud mod vandet - hvilket vil betyde, at aktiviteterne vil blive synlige fra molen. Dette kan være med til at vise, hvad der foregår på området.

Lov- og plangrundlag

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

Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 - miljøvurdering af programmer og konkrete projekter (VVM).

Kommuneplan 2021 bliver det med tillæg nr. 1 hertil - rammerne 4.E6 og 4.R5.

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.

Konsekvensen i forhold til Ullerup erhvervsområde er, at et areal svarende til det nye byzoneareal, skal tilbageføres til landzone. Den nærmere udpegning af det præcise areal sker i den videre planproces. 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 nødvendige areal.

Høring, dialog og formidling

Denova Metal ApS har haft et skema over, hvordan kommunen forestiller sig at indarbejde deres ønsker, beslutningen fra 2016 samt andre aktuelle forhold i området i den kommende lokalplan, i høring. Denova Metal har meldt tilbage med nogle kommentarer til nogle af punkterne (se bilag 3). Administrationens vurdering af Denova Metal ApSs ønsker til en lokalplan er efterfølgende opdateret med Denova Metals ApS kommentarer og administrationens vurdering.

Der har ikke været en dialog med naboer og andre interessenter endnu. Projektet og mulighederne vil først blive konkretiseret i forbindelse med udarbejdelsen af plangrundlaget, hvorpå der gennemføres en offentlighedsfase.

Som et led i udarbejdelsen af plangrundlaget, kan der afholdes møde med repræsentanter fra de nærmeste interessenter - f.eks. lystbådehavnen, Halsnæs Forsyning og lignende.

Plangrundlaget skal udsendes i den lovkrævede offentlige høring.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 Grundlag for lokalplan 0481 for opfyldsområde ved Havnevej

Bilag 2 Input fra Rambøl - Denovas rådgiver maj 2022

Bilag 3 Kommentarer lokalplanindhold fra Rambøl

Punkt 73: Forslag til Lokalplan 06.34 for et lægehus i Kregme syd

01.02.05-P16-19-21

Sagens kerne

Byrådet har d. 27 maj 2021 besluttet at igangsætte en lokalplan der muliggør opførelse af et lægehus i Kregme syd.

Der fremlægges et forslag til Tillæg nr. 49 til Kommuneplanen (Bilag 1) og Lokalplan 06.34 for et lægehus i Kregme syd (Bilag 2).

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender

1. forslag til Tillæg nr. 49 til kommuneplanen
2. forslag til Lokalplan 06.34 for et lægehus i Kregme Syd og
3. at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 06.34, der muliggør en bebyggelse til lægehus og andre sundhedsrelateret faciliteter i Kregme syd.

Lokalplanens formål er blandt andet at fastlægge anvendelsen til offentlige formål og liberalt erhverv, sådan at det bliver muligt at etablere lægehus. Herudover er der arbejdet med bebyggelsens udformning, begrønning, adgangsforhold, vandhåndtering og parkering.

Lokalplanområdet er en del af Kregme syd. De overordnede strukturelle greb, som er beskrevet i Lokalplan 06.26 for et boligområde i Kregme syd er bibeholdt, herunder grønningen langs Præstesvinget.

Der er arbejdet med at indpasse bebyggelsen i det omkringliggende landskab. Der er derfor indsat bestemmelser om levende hegn og beplantning mod Præstesvinget, for at sikre, at lokalplanområdet fremstår grønt som resten af området. Herudover er der stillet krav til sikre tilgængelige ankomstveje for gående. I Lokalplanen er der stillet krav om, at parkering håndteres på egen grund, for at sikre, at der ikke parkeres på fordelingsvejen Præstesvinget.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen og anvendelsen som lægehus, ikke ændrer det samlede indtryk af området.

Lov- og plangrundlag

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

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

Kommuneplan 2013. Projektet kræver tillæg til kommuneplanen.

Ved endelig vedtagelse af Tillæg nr. 49 til Kommuneplanen, er Kommuneplan 2021 trådt i kraft. Tillægget vil derfor gives til Kommuneplan 2021.

Konsekvenser

Mulighed for lægehus i Kregme syd, vil give kommunens borgere i den sydlige del af kommunen bedre adgang til egen læge. Det vurderes at være et plus for det samlede Kregme.

Høring, dialog og formidling

Forslaget til Tillæg nr. 49 til kommuneplanen og forslag til Lokalplan 06.34 skal i offentlig høring i otte uger.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 Forslag til tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2013

Bilag 2 Lokalplan 06.34 for et Lægehus i Kregme syd 2 august 2022

Punkt 74: Principiel stillingtagen til opførelse af nyt byggeri for Ullerupvænge

03.02.00-P20-1-21

Sagens kerne

Ullerupvænge i Hundested er en almen boligafdeling, der ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse og opføre nye boliger med samme placering.

Der skal tages principiel stilling til nedrivning af bygningerne.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg beslutter, at

1. bebyggelsen kan nedrives trods bygningernes bevaringsværdi
2. der udarbejdes en lokalplan for en ny bebyggelse med et tilsvarende udtryk, kvalitet og materialer på eksisterende sokler.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Sagsfremstilling

Den almene boligafdeling Ullerupvænge har sammen med Landsbyggefonden udarbejdet en helhedsplan for afdelingen, der indebærer nedrivning af den eksisterende bebyggelse og opførelse af nye boliger på eksisterende sokkel. Boligafdelingen er i en stand, hvor en renovering af de eksisterende bygninger vil være omfattende. Det er derfor ønsket, at nedrive bebyggelsen og på soklen opføre et tilsvarende byggeri.

Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til en renovering af afdelingen og har endvidere tilkendegivet, at der også kan ydes støtte til en nedrenovering (nedrivning og nybyg på soklen. kældrene opfyldes). Det er et krav fra Landsbyggefonden, at det er et tilsvarende byggeri med samme materialer.

Bebyggelsen Ullerupvænge har i dag en høj bevaringsværdi med sine fine dobbelthuse og sine stænger af rækkehuse. De fremstår i dag med røde teglstenmure og røde tegltage.

Bebyggelsen er ved en SAVE registrering blevet vurderet bevaringsværdig, idet den har bevaringsværdi 4.

Halsnæs Kommune foretog i 2014 en SAVE registrering af Hundested og Frederiksværk og udpegede en række bygninger som bevaringsværdige. Det blev på daværende tidspunkt politisk besluttet kun at udpege bygninger i kategori 1-3 som bevaringsværdige. Det betyder, at alle de bevaringsværdige bygninger med kategori 4 ikke blev omfattet af udpegningen. Det blev dog i forbindelse med den politiske behandling af sagen tilføjet, at det ville være muligt med konkrete vurderinger f.eks. i forbindelse med lokalplaner, at tilføje kategori 4 bygningerne som bevaringsværdige.

Ullerupvænge er som sagt kategori 4 bygninger og da der er tale om en sammenhængende helstøbt bebyggelse, ønsker forvaltningen, at der tages principiel stilling til om den bevaringsværdige bebyggelse skal bevares eller om der kan gives tilladelse til nedrivning og genopførsel af en bebyggelse på soklen med et tilsvarende udtryk og tilsvarende materialer.

I forbindelse med helhedsplanen er der foretaget en grundig byggeteknisk gennemgang for at vurdere bygningernes stand og få et bud på, hvor omfattende en renovering der vil være tale om.

Den byggetekniske gennemgang viste, at der skal nogle ret omfattende bygningsarbejder/renovering til, for at bebyggelsen kommer til at fremstå med tidssvarende boliger, f.eks. udgør de meget fugtige kældre et stort problem og der vil skulle etableres egentlige badeværelser i boligerne, hvilket mange af dem ikke har i dag.

Der er lavet økonomiske beregninger på tre scenarier Model A, Model B og nedrenovering:

Model A omfatter de mest nødvendige renoveringsarbejder i afdelingen og disse arbejder beløber sig samlet set til kr. 71,3 millioner og betyder bl.a. følgende

Rækkehuse: nyt bad i stueplan i, nyt køkken og tilbygning af karnap 5 m²,

Doppelthuse: nyt bad stueplan og nyt køkken, samt alle de nævnte arbejder

Models A's arbejder er beskrevet i notatet "Renovering kontra nybyggeri", (Bilag 3 - Ansøgningens bilag 4) med tilhørende økonomi i budget, (bilag 3 - Ansøgningens bilag 5), samt vist på tegninger, (Bilag 3 - Ansøgningens bilag 6). Renovering model A med arealudvidelse var indsendt med et budget på kr. 71,3 mio., med en fordeling på 20 mio. kr. til støttede arbejder og de ustøttede på kr. 51,3 mio.

Dette budget blev godkendt af landsbyggefonden og danner derfor baggrund for landsbyggefondens støtte til projektet.

Model B: Hvis boligafdelingen skal fremtidssikres, herunder en sikring af huslejens udvikling, ved at der ikke vil blive behov for yderligere større renoveringsarbejde i fremtiden, skal stort set alle bygningsdele gennemgribende istandsættes. Model B omfatter de mest nødvendige rentable renoveringsarbejder i afdelingen, samt en række arbejder på de øvrige bygningsdele, er ligeledes beskrevet i (Bilag 3 - Ansøgningens bilag 4).

De yderligere arbejder er overslagsmæssigt beregnet til 14 mio. kr. og dermed samlet set 85,3 mio. kr. for model B.

Nedrenovering (nedrivning af bebyggelsen og ny bebyggelse på soklen): er beregnet til 62,5 mio. kr.

Ved nedrenoveringen kan støttemidlerne fra LBF fortsat anvendes. Det er endvidere et krav fra Landsbyggefonden, at det nye byggeri skal have tilsvarende udtryk i udformning og materialer.

Der er lavet beregninger på, hvordan huslejen i boligafdeling vil blive ved de tre modeller:

Dobbelthusene har en størrelse på 83 m² og rækkehusene er 72 m².

Huslejen i afdelingen ligger i dag på 847 kr./m² / år.

Ved gennemførelse af "Model A", vil det medføre en huslejestigning på 72%, svarende til en ny husleje på 1.456 kr./m² / år.

Ved gennemførelse af "Model B", vil det medføre en huslejestigning på 99% svarende til en ny husleje på 1.688 kr./m² / år.

Ved gennemførelse af "Nedrenovering", vil det medføre en huslejestigning på 44%, svarende til en ny husleje på 1.221 kr./m² / år.

Gennemførelsen af helhedsplanen vil med alle tre modeller betyde, at der vil være en huslejestigning på bebyggelsen.

Dette skal dog ses i lyset af, at der igennem mange år ikke har været huslejestigninger. En stigning på 72% som model A vil betyde, betyder at huslejen fremadrettet vil komme til at ligge i den høje ende af tilsvarende boliger i kommunen. Nedrenoveringen vil betyde en huslejestigning på 44%, hvilket vil betyde, at huslejen i bebyggelsen kommer til at ligge omkring middel i forhold til tilsvarende boliger.

Boligafdelingen ønsker at gennemføre en nedrenovering. De vurderer, at det er den økonomisk mest fordelagtige løsning og den eneste måde, hvorpå afdelingen kan fremtidssikres optimalt.

De vurderer, at nedrenovering kan skabe moderne tidssvarende boliger med lavt energiforbrug og med væsentligt mindre behov for vedligeholdelse i fremtiden, og derved sikre en stabil økonomi på den lange bane.

De vurderer endvidere, at nybyggede boliger vil være lettere at udleje end ældre boliger.

Hvis kommunen godkender at arbejde videre med en nedrenovering af boligafdelingen, vil beboerne skulle stemme om helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde i oktober 2022.

Gennemførelsen af helhedsplanen, model "Nedrenovering" kræver, at der udarbejdes en lokalplan for bebyggelsen.

Lov- og plangrundlag

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

Kommuneplan 2013

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer

Konsekvenser

Man mister den bevaringsværdige bebyggelse, men fastholder området udtryk i struktur, udtryk og materialer.

Man får nogle bedre og mere tidssvarende boliger og fællesområder med bedre parkeringsløsninger og affaldshåndtering.

Høring, dialog og formidling

Der vil i forbindelse med forslag til lokalplan blive en offentlig høring.

Afdelingsbestyrelsen er inddraget i arbejdet og der vil blive afholdt beboermøde om helhedsplanen.

Økonomi

Denne sag har ikke i sig selv nogle økonomiske konsekvenser, men er en del af det forberedende arbejde med en fysisk helhedsplan for Ullerupvænge - Hundested almennyttige boligselskab.

Der vil længere fremme i processen skulle godkendes et skema A, med dertilhørende økonomi.

Bilag

Bilag 1 eksisterende bebyggelse

Bilag 2 visualisering af ny bebyggelse

Bilag 3 Ansøgning om tilladelse til nedrivning og nybyggeri med bilag

Punkt 75: Ændring af vejnavn på Hanehovedvej 46-68

05.01.01-G01-3-22

Sagens kerne

Halsnæs Kommune har fået til opgave af Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, at rette op på usammenhængende færdselsarealer med samme vejnavn. Udvalget for Plan og Byg skal beslutte et nyt vejnavn til den del af Hanehovedvej, Frederiksværk som skal have nye adresser. (Bilag 1- Kortudsnit)

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg godkender, at den del af Hanehovedvej, der har husnumre fra 46-63, ændrer vejnavn til Gl. Hundestedvej pr. 1. juni 2023.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Sagsfremstilling

Halsnæs Kommune er i gang med at undersøge usammenhængende færdselsarealer med samme vejnavn. Det drejer sig om veje, hvor der er brud i vejforløbet, f.eks. lukning med bom eller lignende. Hensigten er at sikre korrekt og logisk adressering, samt at fremme adgang for bl.a. redningskøretøjer, f.eks. at en ambulance ikke bliver forsinket af at være kørt forkert. Hanehovedvej er delt op af Hanehoved Trinbræt og der kan ikke køres i bil fra den ene vejdel til den anden. Det drejer sig om den del af Hanehovedvej med numrene 46 til 68 i alt 20 adresser. Det er denne strækning administrationen foreslår ændrer navn til Gl. Hundestedvej. Det er et historisk vejnavn, da vejen tidligere har været hovedfærdselsåren mod Hundested. Det er desuden et godt kompromis i forhold til beliggenheden i et blandet bolig- og erhvervsområde. Det kan nævnes, at kommunen tillige har en Gl. Evetoftevej og Gl. Møllevej i nærheden.

De berørte parter er blevet partshørt.

Udvalget for Plan og Byg har mulighed for selv at komme med forslag til vejnavnet eller vælge et af de øvrige forslag, der er indkommet, se under høring.

Lov- og plangrundlag

Adressebekendtgørelsen BEK.271 af 13.04.2018 samt Adresseloven Lov 136 af 01.02.2017.

Konsekvenser

I forbindelse med at kommunen som adressemyndighed skal rette op på usammenhængende færdselsarealer med samme vejnavn, har kommunen fået tilsendt en oversigt fra styrelsen og der er i alt fem berørte veje. Udvalget vil få forelagt de sager, hvor en adresseændring vil medføre et nyt vejnavn. Konsekvensen af ikke at rette op på de usammenhængende færdselsarealer vil være uhensigtsmæssige adresser, især for redningskøretøjer, hvor der kan være en risiko for fejlkørsler.

Høring, dialog og formidling

De berørte parter er blevet partshørt. Der er kommet fire høringssvar. I høringssvarene er der spurgt til ændringsregistrering i cpr. og om de får nye sundhedskort. Borgerservice opdaterer adresserne i cpr. og bestiller nye sundhedskort til samtlige beboere, der får ændret adressen. Svarene handler også om udfordringer for de erhvervsdrivende om ændring af adresse på materiale. Administrationen har efterfølgende været i dialog med de erhvervsdrivende om eventuel udsættelse af, hvornår det nye vejnavn slår igennem. Virksomhederne har meldt tilbage, at det vil hjælpe dem, at adresseændringen først slår igennem til 1. juni 2023, så de har mulighed for at rette brochuremateriale og hjemmeside m.m.

I forhold til selve navnet synes en erhvervsdrivende bedst om Erhvervsbuen, en privat beboer synes bedst om Gl. Hundestedvej og har også foreslået Åbuen eller Åsvinget.

Økonomi

Udgifter til opsætning af nyt vejskilt afholdes af driftsbudgettet.

Bilag

Kortbilag 1

Punkt 76: Lynæs Søpark - To nye vejnavne

05.02.05-G00-5-22

Sagens kerne

Der skal opføres 50 nye boliger i Lynæs Søpark og der i den forbindelse brug for to nye vejnavne. Udvalget for Plan og Byg skal beslutte de to nye vejnavne.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg godkender de to nye vejnavne Lynæs Søpark og Lynæs Søvænge.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Sagsfremstilling

Der skal opføres 50 boliger i henhold til Lokalplan 09.7 - For en rækkehusbebyggelse ved Højbjerg.

Administrationen har gennemgået området for historiske navne, og der er ikke fundet navne, der ikke allerede er brugt.

Bebyggelsen kaldes allerede Lynæs Søpark og administrationen foreslår at kalde den længste vej til de fleste boliger for Lynæs Søpark og den lille vej med parkering for Lynæs Søvænge. (Se Bilag 1).

Der er ikke kommet andre forslag.

Udvalget for Plan og Byg har mulighed for selv at komme med forslag til vejnavnet.

Lov- og plangrundlag

Adressebekendtgørelsen BEK af 13.04.2018 og Adresseloven Lov 136 af 01.02.2017.

Konsekvenser

Der skal oprettes vejnavne og adresser for at igangsætte byggesager samt tilslutning til forsyningsvirksomheder.

Høring, dialog og formidling

Vejnavnene har været forelagt bygherre, der er meget positiv over for forslagene.

Økonomi

Udgifter til vejskilte afholdes af driftsbudgettet.

Bilag

Kortbilag 1

Punkt 77: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-215-21

Sagens kerne

Orientering fra formanden.

Afgørelser fra henholdsvis Byggeklageenheden, Miljø- og Fødevareklagenævnet og Planklagenævnet er vedhæftet som bilag.

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

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Afgørelse - Byggeklageenheden

Bilag 2 - Afgørelse klage over manglende Miljøvurdering Højbjerg

Bilag 3 - Afgørelse fra Nævnens Hus - Planklagenævnet

Punkt 78: 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)