

REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 27-11-2023

Mødedato Mandag d. 27. november 2023 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Nedlæggelse af hjørneafskæring mod Baggersvej.....	4
Ændring af vejnavn for Hanehovedvej fra jernbaneoverskæring til Havnevej.....	6
Fastlæggelse af indhold af kommuneplantillæg for Hundested midtby og havn.....	8
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 10 og lokalplan 06.37 for Kregmehusene.....	12
Tillægsbevilling - Byggesagsgebyrer 2024.....	14
Ansøgning om dispensation fra lokalplan 06.26 Kregme Syd vedr. udlæg af stier.....	17
Orientering fra formanden.....	19
Underskriftsark.....	20

Punkt 179: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-215-21

Beslutning

Dagsordenen godkendt

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Punkt 180: Nedlæggelse af hjørneafskæring mod Baggersvej

05.01.22-P19-35-23

Sagens kerne

Med baggrund i at det tidligere Børnehus Baggersvej, Baggersvej 19A, Frederiksværk nedlægges og der i stedet etableres flygtningeboliger, foreslår administrationen at nedlægge en hjørneafskæring, som matrikulært hører under vejarealet Baggersvej og tilskøde arealet til Baggersvej 17.

Deltagelse på mødet i Udvalget for Plan og Byg den 27. november 2023:
Christian Skov, Leder af Trafik og Natur

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg træffer beslutning om, at vejarealet, som tidligere har været anvendt som oversigtsareal, kan nedlægges.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Sagsfremstilling

Geodatastyrelsens historiske kort viser, at fra ca. 1950'erne til slutningen af 1960'erne har der eksisteret en vej imellem de to ejendomme. I perioden 1967-1968 etableres Baggersvej og der anlægges et kryds med hjørneafskæringer for at skabe en betryggende oversigt ved vejtilslutningen mellem Vinderød Enghavevej og Baggersvej. Se bilag 1.

Efter etablering af Baggersvej får vejen imellem grundene en funktion af at være en trampesti. Stien er ikke udlagt matrikulært og ikke anlagt. Stien fremgår ikke af en lokalplan og er ikke optaget i fortegnelsen over offentlige stier. Den er 3,77 meter bred.

I 1999 godkender Byrådet, at Baggersvej 17, matr.nr. 14e, reserveres til udvidelse/nybyggeri af institution i Enghavens skoledistrikt. Sagen blev behandlet i 2000 med henblik på at indhegne arealet. To forslag til forlægning af stien blev udarbejdet. Stien blev forlagt i nordøstlig retning langs skellet imellem matr. 6bn og matr.nr. 59g.

I juni 2002 annonceres det i Frederiksværk Ugeblad, at stien mellem Baggersvej og Industrihaven ønskes nedlagt i forbindelse med, at Frederiksværk Kommune ønsker at opsætte et fælleshegn mellem Enghavens børnehaven og den nye daginstitution ved Baggersvej. Der indkom ingen bemærkninger og stien blev nedlagt. I forbindelse med nedlæggelsen af stiaarealet har man fejlagtigt beholdt de tinglyste oversigtsarealer og hjørneafskæringerne til Baggersvej.

De to matrikler, som grænser til oversigtsarealet, ejes af Halsnæs Kommune og der er etableret anden vejadgang til offentlig vej på de to matrikler.

I dag er der plantet hæk og opsat hegn i Hjørneafskæringen mod Baggersvej og børnehaven har brugt arealet som legeområde igennem de sidste 20 år. På baggrund af dette foreslår administrationen derfor, at hjørneafskæringen nedlægges.

Lov- og plangrundlag

Lov om offentlige veje, Lovbekendtgørelse nr. 421 af 25/04/2023
Delegationsplanen

Konsekvenser

Hvis der gives tilladelse til nedlæggelse af hjørneafskæringen mod Baggersvej, kan vejarealet tillægges ejendommen Baggersvej 17, som vil få mulighed for at inddrage det nedlagte vejareal og benytte det som almindeligt areal.

Hvis der gives afslag på nedlæggelsen, vil arealet henstå som en lomme i vejarealet, der sandsynligvis alligevel vil blive brugt som en del af børnehavens legeareal. Hvis arealet f.eks. skulle bruges til en buslomme på et senere tidspunkt, vil kommunen skulle erhverve et større vejareal, da arealet i dag ikke er stort nok til etablering af et sådan anlæg.

Høring, dialog og formidling

Administrationen har fremlagt en høring på kommunens hjemmeside i perioden 6. september til 2. november 2023.

Administrationen har ikke modtaget nogen høringssvar i forbindelse med høringen

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, idet alle udgifter i forbindelse med nedlæggelse af hjørneafskæringen mod Baggersvej afholdes af anlægsprojektet "Udfasning af Baggersvej 19A"

Bilag

Bilag 1 - matrikelkort og billede

Punkt 181: Ændring af vejnavn for Hanehovedvej fra jernbaneoverskæring til Havnevej

05.02.05-G00-13-23

Sagens kerne

Der har fra et byrådsmedlem været yttret ønske om, at vejstykket fra Havnevej til togoverskæringen ved Hanehoved trinbræt, som i dag hedder Hanehovedvej 70-83, ønskes ændret til Erik Thomle Nielsens Vej.

Byrådet har på mødet den 12. oktober 2023, pkt. 345 besluttet at oversende sagen til Udvalget for Plan og Byg.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg beslutter ikke at ændre vejnavnet.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Beslutning fra fagudvalg

Beslutning fra Byrådet, 12. oktober 2023, pkt. 345:
Sagen oversendes til Udvalget for Plan og Byg.

Fraværende med afbud: Steffen Jensen (A). Jannik H. Jørgensen (A) deltog som stedfortræder.

Sagsfremstilling

Byrådet har sendt et ønske fra et byrådsmedlem om nyt vejnavn på vejstykket Hanehovedvej til Havnevej til vurdering i Udvalget for Plan og Byg.

Strækningen fra Hundestedvej til baneoverskæringen øst for banen er pr. 1. juni 2023 ændret fra Hanehovedvej til Gl. Hundestedvej. Administrationen har ikke umiddelbart haft intentioner om, at den konkrete vejstrækning skal skifte navn, idet vejnavnet på strækningen opfylder lovens krav. Hanehovedvej har navnet fra jernbaneoverskæringen og videre ud til afslutningen af vejen mod Hundested. I forbindelse med forslag til vejnavne ses der på navnets tilknytning til det konkrete sted eller tilknytning til de øvrige vejnavne i området. Det foreslåede vejnavn, Erik Thomle Nielsens Vej, ikke har umiddelbart nogen relation til Hanehoved, men kan komme i spil i Asserboområdet, hvor frihedskæmperen blev såret.

Udvalget kan vælge, at vejen skal skifte navn, hvor den skilles af Havnevej. Hvis udvalget ønsker, at administrationen skal arbejde videre med at ændre navnet på strækningen, anbefales det, at sagen sendes retur til administrationen, så processen for ændring af vejnavnet kan igangsættes, herunder høring af borgere i området, høring af museet m.m.

Lov- og plangrundlag

Adressebekendtgørelsen BEK af 13.04.2018 og Adresseloven Lov 136 af 01.02.2017.

Konsekvenser

Ingen

Høring, dialog og formidling

Hvis der ønskes en vejnavneændring, skal der udføres normalt procedure for ændring af vejnavn, bl.a. partshøring af berørte ejere og efterfølgende skal sagen for Udvalget for Plan og Byg.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Punkt 182: Fastlæggelse af indhold af kommuneplantillæg for Hundested midtby og havn

01.02.00-P15-1-23

Sagens kerne

22. juni 2022 vedtog Byrådet strategisk-fysisk udviklingsplan for Råt og Autentisk Hundested. Som opfølgning på udviklingsplanen ønsker administrationen at igangsætte arbejdet med et kommuneplantillæg for et større område af midtbyen og havnen i Hundested. Det er Byrådet, der skal fastlægge det overordnede indhold i kommuneplantillægget.

Deltagelse på mødet i Udvalget for Plan og Byg:
Leder af Plan og Byg Pia Weirum og Planlægger Jørgen Krog.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at igangsætte arbejdet med et kommuneplantillæg med udgangspunkt i følgende emner:

1. tilretning af eksisterende rammer i Hundested midtby og den nordlige del af havnen - herunder nye grænser for rammerne
2. udpegning af kulturmiljø
3. fastlægge detailhandelsmulighederne på Midtermolen og området langs Strandvejen med fokus på havne- og turismerelaterede butikker
4. fastlægge den maksimale størrelse på udvalgswarebutikker på Midtermolen og langs Strandvejen med fokus på små butikker
5. fastlægge væsentlige linjer og forbindelser - både fysiske og visuelle
6. fastlægge maksimale bebyggelsesmuligheder - herunder struktur, arealer og højder
7. fastholde principperne i Råt og Autentisk Hundested for rammeområde 8.C15
8. fjerne muligheden for boliger og private ferieboliger på havneområdet
9. fastlægge ramme for strandhotel
10. fastlægge overordnet ramme for Horisonten
11. arbejde med at klarlægge fordele og ulemper ved forskellige stationsplaceringer
12. arbejde med at klarlægge parkeringsforholdene i hele området.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Afstemning om ændringsforslag fra Olaf Prien (F):

Der besluttet at igangsætte arbejdet med et kommuneplantillæg, i det

- der arbejdes videre med området C13 uden parkeringskælder og en højde op til 2 etager
- de nye bestemmelser i området C15 tillader bebyggelse i 1 1/2 etage uden parkeringskælder
- der arbejdes videre med en højde på max. 2 etager i området E14, dog kun 1 etage i Kajgaden

For stemte:
Olaf Prien (F)

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

Undlod at stemme:
Torben Hedelund (A)

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Afstemning om direktionens indstilling:

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

Imod stemte:
Olaf Prien (F), da SF ikke ønsker parkeringskældre i den centrale del af havnen, vi skal udvikle for mennesker, ikke for biler. Der bør kun være handicappladser helt havnenært. SF ønsker, at de butikker, hvor kunder skal kunne parkere meget tæt på, skal ligge i Nørregade og oppe ved stationen. Så får vi fastholdt understøttelsen af dagligvarehandlen. Desuden ønsker SF, at der kun skal planlægges med en etage for Kajgaden, hvilket er med til at opretholde et varieret udtryk af bebyggelsen på Midtermolen.

Undlod at stemme:
Torben Hedelund (A)

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

I forbindelse med Byrådets beslutning af strategisk-fysisk udviklingsplan for Råt og Autentisk Hundested i juni 2022 blev det samtidig besluttet, at administrationen skulle arbejde videre med at realisere ideerne i udviklingsplanen. En vigtig forudsætning for at kunne realisere en lang række af ideerne er at tilvejebringe den nødvendige planlægning - herunder et tillæg til Kommuneplan 2021.

Forskellige aktører, herunder Hundested Havn, arbejder med at aktualisere flere af ideerne, som kræver planlægning. Der er derfor et tilstrækkeligt grundlag til at igangsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg, omend der for strandhotel- og Horisont-ideerne stadig er nogle uafklarede forhold. Der vil derfor efterfølgende kunne vise sig et behov for et kommuneplantillæg for enkelte af ideerne, når de er helt på plads. Disse vil i givet fald blive lavet samtidig med den nødvendige lokalplan. Kommuneplantillægget fastlægger de overordnede rammer for disse ideer, herunder for at sikre de forhold, der har betydning for helheden i området.

Administrationen vurderer, at følgende emner skal medtages i tillægget:

1. revision af eksisterende rammer i Hundested midtby og den nordlige del af havnen - herunder nye grænser for rammerne
2. udpegning af kulturmiljø
3. fastlægge detailhandelsmulighederne på Midtermolen og langs Strandvejen med fokus på havne- og turismerelaterede butikker
4. fastlægge af den maksimale størrelse på udvalgswarebutikker på Midtermolen og langs Strandvejen med fokus på små butikker
5. fastlægge væsentlige linjer og forbindelser - både fysiske og visuelle
6. fastlægge maksimale bebyggelsesmuligheder - herunder struktur, arealer og højder
7. fastholde principperne i Råt og Autentisk Hundested for rammeområde 8.C15
8. fjerne muligheden for boliger og private ferieboliger på havneområdet
9. fastlægge rammerne for strandhotel
10. fastlægge de første rammer for Horisonten
11. arbejde med at klarlægge fordele og ulemper ved forskellige stationsplaceringer
12. arbejde med at klarlægge parkeringsforholdene i hele området.

Punkterne gennemgås kort neden for, idet der kan komme mindre ændringer under udarbejdelsen af selve forslaget senere i processen (se uddybende om alle punkter i bilag 4).

1. Formålet med at revidere rammerne er, at tilpasse dem i afgrænsning og indhold til udviklingsplanen Råt og Autentisk Hundested samt de mange udviklingsønsker, der i øvrigt er. (se desuden bilag 1 og 2)
2. Formålet er at sikre de vigtige bygninger, faste anlæg, forbindelser, sammenhænge og historik i Hundested Havn og tilgrænsende områder.
3. Formålet er at fastlægge mulighederne for detailhandel med udvalgsvarer - ikke dagligvarer på Midtermolen og langs Strandvejen. Der skal herved søges sikret en bedre sammenhæng mellem Nørregade og havnen.
4. Formålet er at tilpasse butiksstørrelserne til de forskellige områders karakter. (se desuden bilag 2)
5. Formålet er at sikre vigtige visuelle og oplevelsesmæssige linjer samt udsigter. (se desuden bilag 3)
6. Formålet er at tilpasse ny bebyggelse til Hundesteds karakteristiske historiske bygningsstruktur, kaldet "klodsstruktur", og bevare og forstærke denne. Hertil er det vigtigt at fastlægge maksimale rummeligheder, højder og strukturer for de enkelte rammeområder. (se desuden bilag 2) Nybyggeri skal også understøtte det kulturmiljø, der udpeges, hvilket kan ændre på nogle af de arealer, højder m.m., der er angivet i bilag 2.
7. Formålet er at sikre de strukturer og værdier, som er lagt ind i dette område i udviklingsplanen.
8. Formålet er at sikre et levende område hele året i størst muligt omfang, hvorfor f.eks. private ferieboliger ikke kan anbefales af administrationen.
9. Formålet er med udgangspunkt i Råt og Autentisk Hundested og efterfølgende volumenstudier at sikre et byggeri, som i struktur og omfang er tilpasset stedet og byen. (se desuden bilag 2)
10. Formålet er at fastlægge den strategiske ramme for Horisonten, herunder fjerne de tidligere boligmuligheder.
11. Formålet er at sikre områdets udviklingsmuligheder samtidig med, at der tages hensyn til togets betydning for byen, havnen og Rørvigfærgen.
12. Formålet er at sikre en passende mængde parkeringspladser samtidig med, at der tages hensyn til områdets væsentlige værdier.

Tidsmæssigt sammenhæng mellem kommuneplantillæg og lokalplaner

Hundested Havn har anmodet om igangsætning af lokalplaner for Midtermolen, området langs Strandvejen, området tiltænkt et nyt strandhotel og et område ved Rørvigfærgen (hvor der arbejdes med et yderligere færgeløje). Der er fremsendt nogle ret overordnede projekter for nogle af områderne. Administrationen ser en klar sammenhæng mellem kommuneplantillægget og hvornår lokalplanerne kan igangsættes. Kommuneplantillægget skal sikre en helhed for det område, rammerne omfatter, hvorfor lokalplanprocesserne som udgangspunkt ikke igangsættes politisk før, Byrådet har behandlet et konkret forslag til kommuneplantillæg.

Lov- og plangrundlag

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

Kommuneplan 2021.

Strategisk-fysisk udviklingsplan for Råt og Autentisk Hundested, 2022.

Detailhandelsanalyse for Halsnæs Kommune, 2023.

Konsekvenser

Konsekvenserne af kommuneplantillægget vil blive belyst nærmere i forbindelse med behandlingen af forslaget.

Høring, dialog og formidling

Der vil blive inddraget relevante parter i arbejdet med kommuneplantillægget - både i administrationen og uden for. Der har været en stor grad af offentlighedsproces i forbindelse med Råt og Autentisk Hundested og der vil blive den lovpligtige offentlighedsproces, når kommuneplantillægget skal i høring.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 Afgrænsning kommuneplanrammer i Hundested

Bilag 2 Indhold af kommuneplanrammer i Hundested

Bilag 3 forbindelser, visuelle sigtelinjer med mere

Bilag 4 Uddybende notat om beslutningspunkterne

Bilag 5 - Hundested Havns ejendom

Punkt 183: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 10 og lokalplan 06.37 for Kregmehusene

01.02.05-1-22

Sagens kerne

Der er udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og lokalplan 06.37 for Kregmehusene. Lokalplanen giver mulighed for op til 200 boliger med en blanding af ejer- og almene boliger i 1 og 2 etager. Forslaget til lokalplanen har været i fornyet høring, da bygherre ønsker at få mulighed for at etablere altaner.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at Kommuneplantillæg nr. 10 og lokalplan 06.37 for Kregmehusene godkendes endeligt og offentliggøres.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Afstemning om direktionens indstilling

For stemte:

Helge Friis (A), Henrik Tolstrup Nielsen (A), Michael Thomsen (V), Thomas Møller Nielsen (V) og Olaf Prien (F)

Imod stemte:

Torben Hedelund (A) idet de udvendige trapper og altaner ikke overholder bestemmelserne i kommuneplanen herom

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Sagsfremstilling

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

Bebyggelsen består af 10 gårdklynger. Hver gårdklynge består af en blanding af ét etages boliger i tegl og to etages boliger i træ. De enkelte gårdklynger har regnvandshåndtering centralt i gårdrummet i form af en rekreativ grøn LAR løsning og der plantes træer. Områderne mellem gårdklyngerne anlægges med et minimum af fast belægning. Dette gøres for at få et boligområde, der fremstår grønt og sammenhængende med det omkringliggende landskab. En af grundtankerne med bebyggelsen er mulighed for fællesskaber - dels små fællesskaber i de enkelte gårdklynger og dels større fællesskaber i forbindelse med bebyggelsen fællesarealer og omkring fælleshuset. Fælleshuset placeres centralt i bebyggelsen med opholdsarealer med mulighed for leg og boldspil. Tæt på fælleshuset placeres en gårdklynge med seniorboliger.

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

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

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

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

Der er indkommet tre indsigelser/bemærkninger til lokalplanen. Indsigelserne har medført, at §11.1 om grundejerforening er blevet tilrettet, så det tydeligt fremgår, at fællesarealer og bygninger, der ligger inden for lokalplan 06.37 vedligeholdes af Kregmehusenes grundejerforening/ejerforening.

Lov- og plangrundlag

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

Kommuneplan 2021

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

Konsekvenser

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

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

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

Høring, dialog og formidling

Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 10 og lokalplan 06.37 for Kregmehusene har været i offentlig høring i 8 uger.

Efterfølgende har en revideret udgave af forslaget til lokalplan 06.37 været i høring i 4 uger. Der er tilføjet mulighed for altaner på ved boliger på 1. sal.

Der er indkommet 3 indsigelser/bemærkninger. Indsigelserne har betydet, at §11.1 om grundejerforening er blevet tilpasset. Indsigelserne er gennemgået i vedhæftede bilag.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Kommuneplantillæg nr. 10 for Kregmehusene

Bilag 2 - Lokalplan 06-37 for Kregmehusene

Bilag 3 - Gennemgang af indsigelser

Punkt 184: Tillægsbevilling - Byggesagsgebyrer 2024

02.00.06-S29-84-23

Sagens kerne

Der er i løbet af de sidste par år sket en del ændringer og udvidelse af typen af opgaver, der udføres i medfør af Bygningsreglementet. For de ændrede opgavetyper er der fremadrettet ikke mulighed for at opkræve gebyr. Det betyder, at byggesagsområdet ikke kan finansieres af de afsatte midler til udgifter samt indtjening, der er på området. De ændrede forhold og mulige løsninger vil blive beskrevet nedenfor.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet

1. giver en tillægsbevilling på kr. 275.000 kr. vedrørende den manglende indtægt, finansieret af kassebeholdningen
2. der foretages en teknisk korrektion til budget 2025-2028 på kr. 275.000 årligt.
3. at byggesagsgebyret for 2024 fastsættes til kr. 890 pr. time

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Sagsfremstilling

Sagen tages op til behandling, da der er en del forhold og forudsætninger, der har ændret sig siden byggesagsgebyret for medgået tid på byggesagerne blev indført. Disse ændrede forhold har medført, at det ikke vil være muligt at nå den indtjening, der ligger i budgettet på ca. 2,825 mio. De ændrede forudsætninger er beskrevet nedenfor. Administrationen anbefaler, at budgettet justeres, så det passer med den faktiske indtjening. Alternativet er at nedjustere antallet af byggesagsbehandlere, hvilket vil betyde, at lønudgiften forsvinder. Dette vil alt andet lige betyde en lavere indtjening, da der ikke kan nås lige så mange sager. Og det kan endvidere betyde, at bl.a. servicemål ikke kan overholdes.

Byrådet har vedtaget, at byggesagsgebyret skal afspejle de faktiske omkostninger. Gebyrer må ikke være højere end de faktiske udgifter til sagsbehandling. Administrationen har lavet en fornyet beregning med baggrund i omkostningerne forbundet med sagsbehandlingen. Dette er udgifter til løn, kontorhold, it-systemer m.m. Desuden skal man se på den tid, sagsbehandlerne rent faktisk har til rådighed til den egentlige sagsbehandling. Den fornyede beregning viser, at gebyret i 2024 herved vil stige fra 829 kr. til 890 kr. Administrationen indstiller, at Byrådet vedtager forhøjelsen af byggesagsgebyret til 890 kr. Administrationen vurderer, at denne forhøjelse vil give en ekstra indtægt på ca. 200.000 kr.

Ændrede forudsætninger i forhold til sagsbehandlingstid

Sekundær bebyggelse

I henhold til bygningsreglementet kan man opføre op til 50 m² sekundær bebyggelse totalt på en ejendom uden at søge om det. Det vil sige, at der ikke mere er indtjening på disse sager, som udgør op imod halvdelen af de sager, der tidligere blev søgt om. Udfordringen er dog, at administrationen omkring bygningerne stadig er der. Dette er i form af vejledning til byggeri, indberetning i BBR og mange henvendelser fra naboer. Desuden er borgerne ikke opmærksomme på, om der er lokalplaner eller andet, der forhindrer byggeriet. Det betyder, at administrationen har en del lovliggørelsessager, men da der ikke skal gives byggetilladelse, kan der ikke opkræves gebyr for denne sagsbehandling. Et eksempel er de 13 ejendomme, der er klaget over i Arresøparken, i hvor ikke et eneste byggeri kræver byggetilladelse, men stadig er ulovligt.

Brandmæssige forhold

Beredskabsloven har afleveret nogle opgaver til byggeloven. Det betyder, at det er kommunen, der skal følge op på de brandsyn, som Beredskabet foretager på de virksomheder, hvor der kræves brandsyn. Tidligere lå hele opfølgningen under Beredskabsloven. Den kommunale sagsbehandling hertil er ikke gebyrfinansieret, da det ikke hænger sammen med en byggetilladelse. Administrationen skal således håndhæve beredskabets tilsyn ved henstilling, høring, påbud og evt. efterfølgende politianmeldelse. Da det er sikkerhedsmæssige spørgsmål, skal det følges op inden for rimelig tid. Det anslås, at der er ca. 50 sager om året. Kommunen er ikke blevet DUT-kompenseret fra staten, da beredskabet også ligger

som en kommunal opgave. Til oplysning er Beredskabets økonomiske aftale genforhandlet uden at byggesagsområdet i den forbindelse har fået tilført ekstra resurser.

Særopgaver i forbindelse med flygtningeindkvartering

I forbindelse med indkvartering af flygtninge kan mange typer bygninger bruges til indkvartering. Der er vedtaget en særlig lovgivning for flygtningeboliger, der medfører, at det ikke kræver byggetilladelse at indrette en bolig til flygtninge. Administrationen skal dog stadig vurdere de brand- og sikkerhedsmæssige forhold og give dispensation fra eventuelle lokalplaner m.m. Det vil sige foretage en sagsbehandling, der for andre boliger vil kræve sagsbehandling og byggetilladelse. Det anslås, at 20-30 ejendomme gennemgås for egnethed og sagsbehandles om året.

Klager

Generelt er der betydeligt flere klager i systemet. Klagerne består dels af flere klager fra bygherrer over vilkår eller afslag, da man ikke accepterer, de regler, der er i bygningsreglementet eller lokalplaner. Dels giver det sig udslag i form af klager fra naboer over byggeri, der er i overensstemmelse med byggeretten, altså overholder samtlige bestemmelser. Disse klager indkommer både hos kommunen, men også mange flere klager til klagenævn, hvilket betyder, at administrationen skal bruge ufinansieret tid på at behandle klagerne. Der forsøges løbende med tiltag, der skal nedbringe antallet af klager eller få dem stoppet på et tidligere tidspunkt. Det anslås, at der er ca. 100 klagesager om året af mindre og større omfang. Tidsmæssigt anslås de til ml. 2 og 100 timer pr. sag. Klagesagerne kan nedprioriteres og udskydes i forhold til byggesagerne, men det kan ikke anbefales, idet antallet af klagesager hermed vil vokse sig større og over tid alt andet lige kræve et flere ressourcer at behandle end hvis klagerne ikke blev udskudt.

Det nye ejendomsbeskatningssystem/BBR

Det nye statslige system for ejendomsbeskatning har givet mange henvendelser gennem en årrække. Man havde en forventning om, at det var en periode, hvor der kom mange rettelser og henvendelser til kommunerne. Disse henvendelser er dog ikke blevet færre og tilmed flere. Det gør sig udslag i henvendelser om byggeri er lovligt og om BBR-rettelser. Selvom noget kan henvises til Vurderingsstyrelsen, rammer henvendelserne alligevel ind i kommunen i første omgang. Det er kun, hvor der skal en lovliggørende tilladelse til, at der kan opkræves gebyr for.

Klagenævnspraksis

Klagenævnenes skærpede krav i forbindelse med afgørelse er også en faktor. Tidligere kunne man regne med, at hvis klagenævnet havde truffet en afgørelse, kunne man administrere efter denne. Især i de sidste 2 år, har klagenævnene skærpet kravene til tilladelser og gebyr helt ned i detaljer. Et eksempel er, at byggeklageenheden tidligere accepterede, at man f.eks. godt kunne opgøre gebyret for den konkrete sagsbehandling af en byggesag, ved at sagsbehandleren i byggetilladelse skrev, at den tid, der var påført udgjorde "Sagsbehandling – 2 timer 30 minutter: Gennemgå ansøgningen og tjekke i forhold til: Konfliktsøgning ved brug af kommunens kortbaserede løsning og gennemgang af, om det ansøgte er i strid med noget jf. konfliktrapporten, Tjekke om det ansøgte er i overensstemmelse med bygningsreglement, Tjekke tingbogen, Skrive byggetilladelse". Da det var en løbende sagsbehandling, gav det mening. Den seneste afgørelse, der er truffet, kræver, at sagsbehandleren skriver minuttal på hver enkelt handling, der sker.

Servicemål

Administrationen undersøger løbende, hvordan servicemålene overholdes for de sager, der er omfattet af Servicemålsaftalen (ca. 1/2 af sagerne). Administrationen har trukket en statistik for 2023 fra 1. januar til 27. oktober 2023, Bilag 1. 2023 er første år, hvor samtlige servicemål har været opfyldt. Dette skyldes hovedsageligt, at der i 2021 blev opnormeret med 1 byggesagsbehandler.

Byggesagsgebyrets størrelse

Byggesagsgebyrer er reguleret af bygningsreglementets § 39. Når kommunen vælger at have en timetakst, skal det beregnes ud fra de faktiske omkostninger. Der er en fast beregningsmetode, der fastlægger hvilke omkostninger, der kan medtages, f.eks. løn og it-systemet. Bilag 2 viser niveauet for takster i Nordsjælland. Administrationen vurderer, at forøgelsen af gebyret kan medføre flere klagesager over gebyret, med deraf følgende dialog og klagesager til byggeklageenheden, der skal redegøres for. Klager er som udgangspunkt ikke gebyrfinansieret.

Lov- og plangrundlag

Bygningsreglement BR18, § 39

Konsekvenser

Konsekvenser er beskrevet under sagsfremstillingen, men hvis der ikke gøres noget, vurderes det, at byggesagsområdet vil køre med underskud på budgettet i 2024.

Høring, dialog og formidling

Ingen.

Økonomi

Med den fastsatte takst for 2024 på 829 kr. og uændret aktivitetsniveau i forhold til 2023, kan der forventes en indtægt på i alt 2.350.000 kr., hvilket vil betyde en manglende indtægt på 475.000 kr. i forhold til det fremskrevne budget. Når taksten hæves til de maksimale 890 kr. pr. time, vil den samlede indtægt udgøre ca. 2.550.000 kr., og mindreindtægten kan dermed reduceres til 275.000 kr.

Samtidig bør der foretages en teknisk korrektion til budget 2025-2028, idet flerårsbudgettet er baseret på et uændret aktivitetsniveau over årene.

Bilag

Bilag 1 Servicemål 2023 til den 27. oktober 2023

Bilag 2 - Nordsjællandske byggesagsgebyrer 2023

Punkt 185: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 06.26 Kregme Syd vedr. udlæg af stier

01.00.00-75-23

Sagens kerne

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 06.26 i Kregme Syd om at udlægge stierne i de enkelte boligklynger i græs i stedet for grus.

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalget for Plan og Byg beslutter at:

1. der gives dispensation til, at de stier, der ligger mellem den indre boligring i de enkelte boligklynger og boligklyngens fællesareal, må udlægges i græs og
2. der ikke vil blive givet dispensation til, at stier kan udlægges i græs syd for Præstesvinget.

Beslutningskompetence

Udvalget Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstillinger godkendt

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 06.26 til at udlægge stierne i de enkelte boliggrupper i græs frem for i grus i boligomklyngerne nord for Præstesvinget.

Grundejerforeningen ønsker, at stierne udlægges i græs. Trafik og Natur har derfor endnu ikke etableret grusstierne, som beskrives i lokalplanens § 5.7.

Stierne fremstår på nuværende tidspunkt i græs og administrationen vurderer, at grundejerforeningens ønsker går fint i tråd med lokalplanens formål, som beskriver, at de indre grønne arealer kan fungere som fællesarealer.

Administrationen vurderer, at det er vigtigt at sikre, at der er et sammenhængende stisystem gennem området og det fremgår af lokalplanens formål, at "Kregme Kirkesti udgør det bærende element i områdets stisystem."

Det er derfor administrationens vurdering, at der vil kunne gives dispensation til at udlægge stierne, der går mellem den indre boligring og boliggruppens fællesareal i græs.

Stierne, der går mellem boliggruppernes interne vej og ud til fællesarealerne og til stisystemerne, der forbinder området internt og eksternt bl.a. til kirkestien og stier mod Kregme/Frederiksværk og Ølsted, skal udlægges i grus som beskrevet i lokalplanen.

I boligområderne syd for Præstesvinget vil lokalplanen blive fastholdt. Stisystemet syd for Præstesvinget er i sin helhed vigtigt for sammenhængen i området og for at sikre forbindelsen gennem området dels til Kregmes station og Ølsted og dels til Lille Kregme station og cykelsti mod Frederiksværk.

Det er vigtigt, at alle stier, der udlægges i græs, fortsat er tilgængelige for gående og cyklende, herunder også f.eks. barnevogne og rollatorer og kørestole.

Lov- og plangrundlag

Lokalplan 06.26 for et boligområde i den sydlige del af Kregme

Lokalplan 06.32 for en bebyggelse på Tårnvænget

Konsekvenser

En dispensation til at stierne, der går mellem den indre boligring i boligklyngerne og boligklyngens fællesareal, udlægges i græs kan betyde, at adgangen til boliggruppens fællesareal kan blive mindre tilgængelige for f.eks. dårligt gående.

Høring, dialog og formidling

Der har været foretaget nabohøring i hele området øst for Præstesvinget.

Der er indkommet 7 høringssvar, hvor nogle var positive overfor at udlægge stierne i græs og andre fandt det problematisk i forhold til tilgængelighed.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, idet udgifterne til anlæg af grusstierne er en del af anlægsbudgettet til byggemodning i Kregme Syd delområderne A, B og C.

Bilag

Bilag 1 - stier i græs og i grus

Bilag 2 - Indsigelser

Punkt 186: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-215-21

Sagens kerne

Afgørelse fra Vejdirektoratet og Byggeklageenheden.

Indstilling

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

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Orientering taget til efterretning

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Punkt 187: 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)