

REFERAT Udvalget for Plan og Byg d. 02-03-2026

Mødedato Mandag d. 02. marts 2026 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelset

Mødedeltagere Michael Thomsen (V), Anton Lykke Jensen (A), Mads Vergo (A), Helge Friis (A), Olaf Johannes Prien (F), Kim Jensen (I), Ole Wedel (O)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Forslag til Forretningsorden for Udvalget for Plan og Byg.....	4
Orientering om udvalgets økonomi - herunder budgettet for 2026-2029.....	5
Opfølgning på grødeskæring og ukrudtsbekæmpelse.....	7
Anlægsregnskab - TI 2022 - 9. Cykelsti og trafiksanering, Strandvejen.....	8
Ladekabler på tværs af fortove.....	10
Betalingsparkering på Lynæs Havn.....	12
Administrationsgrundlag for helårsbeboelse i sommerhus.....	14
Opstart af lokalplan for Magasingrunden i Hundested.....	16
Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 03.13 for Frikvarter - et boligområde i Enghaven.	19
Endelig vedtagelse af lokalplan 08.33 for Batterianlæg Ullerup Skovvej.....	21
Dispensation fra lokalplan 05.3 - Ændring fra børneinstitution til hjemmesygepleje m.m.....	23
Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 09.11 for Månedalen 8 i Hundested.....	25
Orientering fra formanden.....	27
Underskriftsark.....	28

Punkt 16: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-154-25

Beslutning

Dagsordenen godkendt , idet sag nr. 18 flyttes til næste møde.

Punkt 17: Forslag til Forretningsorden for Udvalget for Plan og Byg

00.22.00-A00-43-25

Sagens kerne

Udvalget for Udvalget for Plan og Byg skal behandle forslag til forretningsorden. Forretningsordenen skal behandles to gange i udvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at forretningsordenen for Udvalget for Plan og Byg i Halsnæs Kommune godkendes.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt.

Beslutning fra fagudvalg

Beslutning fra Udvalget for Plan og Byg, den 12. januar 2026, punkt 4:

Direktionens indstilling godkendt

Sagsfremstilling

Forretningsordenen udstikker retningslinjer for Udvalget for Plan og Bygs virke i dets møder og i det sagsforberedende arbejde. Udkastet er lavet med udgangspunkt i normalforretningsordenen for kommunale udvalg.

Udover forretningsordenen er den gældende styrelsesvedtægt bilagt til orientering.

Lov- og plangrundlag

Lov om kommunernes styrelse

Høring, dialog og formidling

Udvalget for Plan og Bygs Forretningsorden offentliggøres efter godkendelse på kommunens hjemmeside

Bilag

Forretningsorden for Udvalget for Plan og Byg 2026-2029 i Halsnæs Kommune

Styrelsesvedtægt - godkendt

Punkt 18: Orientering om udvalgets økonomi - herunder budgettet for 2026-2029

00.30.00-S00-12-25

Sagens kerne

Som en del af introduktionsforløbet for de nye udvalg, og i overensstemmelse med tids- og procesplanen for budget 2026-2029, orienteres de enkelte fagudvalg for deres budgetter for 2026 i forbindelse med udvalgsmøderne.

Chef for Koncernøkonomi og Indkøb Lisbeth Damborg og Chef for Ejendomme, Faciliteter og Arealer Connie Graul vil på mødet præsentere to korte oplæg, hvor udvalgets økonomi og anlægsprojekter fremlægges, og der er mulighed for at stille spørgsmål hertil.

For de nye byrådsmedlemmer vil der blive afholdt et temamøde forud for byrådsmødet d. 30. april vedrørende de overordnede økonomiske rammer, processer og begreber. Byrådsmedlemmer der også var med i forrige byrådsperiode, er også meget velkomne, og er derfor også inviteret.

Indstilling

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

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Udsættes til næste møde.

Sagsfremstilling

Fagudvalgene præsenteres på deres møder i marts for kommunens samlede budget og for fagudvalgets eget drifts- og anlægsbudget for 2026-2029.

Det samlede budget fremgår af:

- Hovedoversigten, som viser kommunens samlede budget for 2026-2029 (bilag 1)
- Notatet "Generelle bemærkninger" som i tekst og figurer beskriver kommunens samlede budget (bilag 2).

Driftsbudgettet for det samlede budget og fagudvalget fremgår af:

- Driftsoversigten for 2026-2029 (bilag 3).

Forudsætningerne for driftsbudgettet på fagudvalget fremgår af:

- Budgetbeskrivelserne, som udarbejdes for hvert af de politikområder, der hører ind under udvalget (bilag 4, 5 og 6). I budgetbeskrivelserne kan der i nogle tilfælde være henvisninger til udvalgsstruktur og administrativ organisering, der var gældende for byrådsperioden 2022-2025, men er ændret i byrådsperioden 2026-2029.

Anlægsbudgettet for det samlede budget og fagudvalget fremgår af:

- Anlægsoversigten for perioden 2026-2029 (bilag 7 og 8 - en åben version hvor detaljer for køb og salg ikke fremgår, og en lukket version, hvor disse detaljer fremgår). Oversigten er opgjort på udvalgsstrukturen gældende for byrådsperioden 2022-2025, hvilket dog ikke har betydning for Udvalget for Plan og Byg.

Ændringerne i budgettet for det samlede budget og fagudvalget i forbindelse med vedtagelsen af budget 2026-2029 fremgår af:

- Oversigt over budgetændringer (bilag 9 og 10 - en åben version hvor detaljer for køb og salg ikke fremgår, og en lukket version, hvor disse detaljer fremgår). De ændringer der er gældende for udvalget fremgår af side 1 (totalændringen for udvalget) og 13-15 (detaljerede ændringer for udvalget). Oversigten er opgjort på

udvalgsstrukturen gældende for byrådsperioden 2022-2025, hvilket dog ikke har betydning for Udvalget for Plan og Byg.

Lov- og plangrundlag

Tids- og procesplan for budgetprocessen 2026-2029.

Høring, dialog og formidling

Det fremsendte materiale indgår i den samlede offentliggørelse af budget 2026-2029 på kommunens hjemmeside.

Derudover indgår materialet også i byrådets digitale budgetmappe for 2026-2029 i First Agenda, hvor alt andet materiale fra budgetproces 2026-2029 også findes.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Hovedoversigt - Budget 2026-2029

Generelle bemærkninger til budget 2026-2029

Driftsoversigt - Budget 2026-2029

Budgetbeskrivelse - Kommunale Bygninger

Budgetbeskrivelse - Kommunale Arealer

Budgetbeskrivelse - Veje, Stier og Kollektiv Trafik

Anlægsoversigt 2026-2029 - Åben version

Oversigt over budgetændringer 2026-2029 - Åben version

Punkt 19: Opfølgning på grødeskæring og ukrudtsbekæmpelse

82.11.00-1-26

Sagens kerne

Til budget 2026-2029 blev der udarbejdet et forslag om mekanisk ukrudtsbekæmpelse på udvalgte strækninger i Halsnæs Kommune.

I forbindelse med vedtagelsen af budgettet blev forslaget tilrettet til også at indeholde grødeskæring af kanaler ved museet.

Med denne sag orienteres om konsekvens for arbejdet med forslaget med det ændrede indhold.

Indstilling

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

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Sagsfremstilling

Det oprindelige forslag om mekanisk ukrudtsbekæmpelse havde til formål at øge ukrudtsbekæmpelsen for at øge trafiksikkerheden og forbedre vejkapitalen, se bilag Håndtag om ukrudtsbekæmpelse budget 2026-2029.

Til dette arbejde blev der foreslået en bevilling på 350.000 kr. årligt, fordelt på 150.000 kr. til personale og 200.000 kr. til materiel.

Med det ændrede indhold, hvor 200.000 kr. i stedet skal anvendes til grødeskæring af kanaler ved museet, vil indsatsen med ukrudtsbekæmpelse stadig øges, men i mindre grad. Natur og Vej forventer at udføre ukrudtsbekæmpelse på disse udvalgte strækninger:

- Hundested
- Frederiksværk centrum
- Liseleje
- Ølsted
- Helsingevejen

Samlet set betyder den lavere bevilling, at driftshåndtaget ikke kan opfylde de opstillede mål fuldt ud, men stadig fungere som en afgrænset indsats, hvor der primært fokuseres på de mest trafiksikkerhedskritiske områder.

Grødeskæringen vil blive udført af Natur og Vej samt en ekstern entreprenør.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Bilag

Bilag Håndtag om ukrudtsbekæmpelse budget 2026-2029

Punkt 20: Anlægsregnskab - TI 2022 - 9. Cykelsti og trafiksanering, Strandvejen

05.13.00-P20-1-22

Sagens kerne

Med sagen forelægges anlægsregnskab for etablering af nye fællesstier, delte stier og hastighedsdæmpende foranstaltninger på Strandvejen i Frederiksværk.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 2. marts 2026:

Christian Skov, Leder af Trafik og Natur.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet godkender:

1. anlægsarbejdet og regnskabet for projekt TI 2022 - 9. Cykelsti og trafiksanering, Strandvejen
2. at mindreforbruget på 62.989 kr. tilføres puljen for trafik- og infrastruktur 2026
3. en tillægsbevilling på 257.200 kr. i 2026 til afledt drift, finansieret af kassebeholdningen
4. at afledt drift på 161.600 kr. i 2027 og herefter 108.900 kr. årligt indarbejdes som en teknisk korrektion til budget 2027-2030.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstillinger anbefales.

Sagsfremstilling

Anlægsprojektet er gennemført i perioden fra 16.12.2021 frem til 31.12.2025 og viser følgende anlægsregnskab:

Anlægsregnskab (Beløb i hele kr.)	Korrigeret anlægsbevilling	Endeligt anlægsregnskab	Afvigelse
Udgifter	14.461.778	14.398.789	62.989
Indtægter	6.765.000	6.765.000	0
I alt	7.696.778	7.633.789	62.989

De samlede anlægsudgifter udgør 14.398.789 kr., og anlægsprojektet er afsluttet med et mindreforbrug på 62.989 kr. Projektet har modtaget medfinansiering fra Cykelpuljen (Vejdirektoratet).

Projektets gennemførelse:

Anlægsfasen blev udført planmæssigt fra foråret 2024 til vinteren 2025. Asfaltarbejdet blev imidlertid forsinket, da projektet faldt sammen med udbuddet af kommunens asfaltaftale, der fornyes hvert fjerde år. Asfaltarbejdet blev derfor først afsluttet i efteråret 2025.

Efterevalueringen viser, at ombygningen af Strandvejen har haft tydelige og målbare trafikale effekter. Trafikmængderne er reduceret markant i begge ender af strækningen med fald på henholdsvis 29 % og 39 %. Hastighedsniveauet er samtidig sænket betydeligt, hvor gennemsnitshastighederne i både nord- og sydgående retning er reduceret med 13-16 %. Andelen af gennemkørende trafik er reduceret til cirka det halve i begge retninger, hvilket indikerer en mere lokal anvendelse af vejen.

Forholdene for cyklister og andre bløde trafikanter er ligeledes blevet væsentligt forbedret gennem fysisk adskillelse fra biltrafikken og etablering af mere sammenhængende stiforløb. Samlet set fremstår strækningen efter projektets gennemførelse som mere sikker og bedre tilpasset både cyklister, bilister og vejens tiltænkte funktion.

Enkelte af de nyetablerede vejbump opleves hårdere at passere end hensigten. Administrationen planlægger derfor at gennemføre en kontrolmåling af samtlige vejbump på strækningen i samarbejde med projektets rådgiver og udførende asfaltentreprenør. Såfremt kontrolresultaterne indikerer afvigelser fra vejreglernes specifikationer, vil de nødvendige justeringer og tilpasningsarbejder blive iværksat.

Lov- og plangrundlag

Budget- og regnskabssystem for kommuner.

Konsekvenser

Ingen ved aflæggelse af anlægsregnskab.

Økonomi

For information om anlægsbevillinger afgivet i forbindelse med projektet henvises til vedlagte bilag.

Afledt drift:

Afledt drift er beregnet til 257.200 kr. i 2026, 161.600 kr. i 2027 og herefter 108.900 kr. årligt. Udgifterne dækker den løbende vedligeholdelse af bump, kantsten og skilte samt beskæring, lugning og vanding af beplantningen i chikanerne. I de første år er driftsniveauet højere som følge af etableringspleje, herunder ekstra vanding og udskiftning/genplantning af bøgeplanter.

Bilag

Bilag - Anlægsregnskab - Strandvejen

Punkt 21: Ladekabler på tværs af fortove

05.01.50-G01-1-26

Sagens kerne

Sagen fremlægges for udvalget med henblik på at beslutte retningslinjerne for privates ønske om at trække ladekabler til elbiler på tværs af fortove.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Byg møde d. 2. marts 2026:

Christian Skov, leder af Trafik og Natur

Indstilling

Direktionen indstiller, at udvalget for Plan og Byg godkender at der fortsat ikke gives tilladelse til ladekabler, kabelbroer eller -skinner på tværs af fortove på offentlige veje og private fællesveje.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Michael Thomsen (V) foreslog at se på muligheder for at give tilladelse til at etablere en skinneløsning på private fællesveje. Udvalget besluttede, at sagen sendes tilbage til administrationen, som bedes udarbejde et forslag til retningslinjer for dette. Retningslinjerne skal tage udgangspunkt i de betingelser der er beskrevet i sagen, fra kommuner som giver tilladelse. Sagen fremlægges herefter til ny politisk behandling.

Sagsfremstilling

Efterspørgslen efter ladepunkter til el-biler stiger i takt med antallet af el-biler. Hver sjette bil på de danske veje er en elbil og i 2024 udgjorde elbiler over 50 % af salget af nye biler.

Ikke alle bilejere råder over muligheden for at etablere lademulighed på egen grund og er derfor afhængig af enten offentlige tilgængelige ladere eller ladere i en boligforening eller lignende.

Halsnæs Kommune har gennem Klimahandleplanen 2023 forpligtet sig til at understøtte muligheden for eldrevet transport. I 2024 og 2025 gav kommunen således mulighed for, at private udbydere etablerede offentligt tilgængelige ladestandere 112 steder jævnt fordelt i kommunen. Derudover har adskillige større virksomheder, campingpladser og havne installeret offentlig tilgængelige ladestandere.

I de seneste 3 år har kommunen modtaget 5 ansøgninger fra beboere, der ønskede at etablere lademulighed enten langs offentlige eller private fællesveje, og hvor det krævede, at der blev ført kabler på tværs af fortove. Vejmyndigheden har i alle tilfælde afvist at give tilladelse til placering af kabler på tværs af fortovet. Det er gjort ud fra hensynet til trafikikkerhed for bløde trafikanter på fortovet samt af hensyn til vedligehold af kommunens vejkapital.

Vejlovene sætter bestemmelserne for, at private skal søge kommunen om tilladelse til de ændringer af vejen, som placering af kabler på tværs af fortov kræver, både på de offentlige veje og på de private fællesveje.

Kommuner håndterer ansøgninger ret forskelligt: Frederiksberg giver tilladelse til, at kabler lægges oven på fortovet kun dækket af en løs såkaldt kabelbro. Århus og Fredericia siger nej til enhver form for krydsende kabler både over og under fortovsfliserne. I midten ligger kommuner som København og Odense, der giver tilladelse til nedgravede skinner, så tilgængeligheden for gangbesværede og kørestole påvirkes mindre. Se et udvalg af mulige løsninger i bilag 1. Kommuner, der giver tilladelser, stiller ofte vilkår til vedligehold og fjernelsespligt og nogle stiller også krav, når der er tale om private fællesveje, om at der ikke på anden måde kan skaffes lademulighed på ansøgers egen grund ved f.eks. fjernelse af hegn, hæk eller lign eller ved fællesparkeringer i tæt nærhed.

På de private fællesveje er det de tilgrænsende grundejere, der har pligten til at vedligeholde fortovene og derfor også dem, der er erstatningspligtige i tilfælde af fald og uheld forårsaget af defekte kabelskinner på tværs af fortovet.

Kommunen har dog tilsynspligt på de private fællesveje og skal sikre at vejene er i god og forsvarlig stand.

På de offentlige veje er det derimod kommunen, der skal vedligeholde fortovene. Administrationen vurderer, at det vil medføre øgede driftsudgifter til vedligehold af fortove, de steder hvor der nedlægges kabler på tværs af fortovsfliser.

Borgere der bor ud til offentlige veje henvises til de offentlige etablerede ladestandere.

Administrationen vurderer samlet set, at krydsende kabler, både i form af fritliggende kabler, kabelbroer og nedgravede skinner, indebærer væsentlige udfordringer for både sikkerhed, drift og ansvar, uanset om der er tale om private fællesveje eller offentlige veje. For at sikre ensartet praksis og for at undgå u hensigtsmæssige installationer anbefales det derfor, at der ikke gives tilladelse til etablering af ladekabler, kabelbroer eller -skinner på hverken private fællesveje eller offentlige veje.

Konsekvenser

Såfremt indstillingen følges, vil administrationen fortsat henvise borgere til de offentligt tilgængelige ladestandere som alternativ til etablering af ladekabler på tværs af fortove.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Ladekabler på fortove

Punkt 22: Betalingsparkering på Lynæs Havn

00.00.00-121-25

Sagens kerne

Lynæs Havn a.m.b.a. ansøger Halsnæs Kommune om tilladelse til at indføre reguleret parkering på private fællesveje på havnen, på arealer som allerede fungerer som parkeringsområder og som er ejet af havnen. Der er tale om fem mindre parkeringsområder.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 2. marts 2026:

Christian Skov, Leder af Trafik og Natur.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg ikke giver tilladelse til etablering af betalingsparkering på Lynæs Havn.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt.

Sagsfremstilling

Ansøgning:

Lynæs Havn a.m.b.a. ansøger Halsnæs Kommune om tilladelse til at foretage reguleret parkering på en række arealer ejet af havnen. Der er tale om private fællesveje, som allerede fungerer som parkeringsområder. Havnens ansøgning fremgår af bilag 1.

Havnen har gennem en årrække implementeret en række initiativer for at gøre området attraktivt for lokalområdets beboere samt gæster og turister. Det har medført en stigning i tilstrømningen af trafik til området. Havnen ønsker derfor at regulere parkeringen af biler på havnens arealer. Af ansøgningen fremgår nærmere grunde til, at betalingsparkering ønskes indført. Ordningen ønskes indført som en periodeordning, gældende fra den 1/4 - 1/10 på årlig basis.

Havnen har indhentet tilbud fra et privat parkeringsselskab, der har erfaring fra lignende ordning på Hundested Havn. Parkeringsselskabets opgave vil være at administrere ordningen og føre tilsyn med overholdelse af parkeringsrestriktioner. Det vil være muligt at betale for parkering på timebasis samt en "dagsbillet". Betaling foregår via en app og parkeringsafgiften vil være på samme niveau som i Hundested Havn, dvs. for nuværende 12 kr. pr. time.

Der vil blive skiltet tydeligt i de relevante områder, P1 - P5, ligesom der vil blive opsat ét centralt skilt ved indkørslen til havnen. Pris samt betalingsmuligheder vil fremgå tydeligt af skiltningen.

Indtægterne fra ordningen tilfalder ejer, dvs. havnen. Indtægterne påtænkes anvendt til vedligeholdelse og forskønnelse af de pågældende arealer, samt til en række kommende projekter på havnen til gavn for havnens gæster og brugere.

Arealets udformning:

Der er ikke tale om afmærkede parkeringsbåse, da det i praksis ikke er muligt grundet underlagets beskaffenhed. De 5 områder, som havnen råder over, og som påtænkes at skulle fungere som betalingsområder, fremgår af ansøgningen.

Der er tale om arealerne P1-P5. Alle øvrige parkeringsarealer markeret med "P", men uden nummer, er undtaget.

Arealerne vest for Lynæs Havn ejes af Halsnæs Kommune og inddrages ikke. Halsnæs Kommune ejer parkeringsarealet foran Lynæs Fisk og Steakhouse med 29 parkeringspladser samt et areal langs med Lynæs Havnevej med ca. 45 pladser. Samlet er der ca. 75 offentlige parkeringspladser på havnen, der ikke er en del af betalingsparkeringen.

Vejmyndighedens kompetence:

Når ansøgningen vurderes, skal kommunen forholde sig til, om der er almene offentlige hensyn, der taler imod at tillade parkeringskontrol. Det drejer sig først og fremmest om trafikale og vejtekniske hensyn. I afgørelsen tager kommunen konkret og individuel stilling til det ansøgte. Sagen har dog også principiel karakter i forhold til eventuelle kommende ønsker om parkeringskontrol på andre private fællesveje i Lynæs og Hundested.

På baggrund af en samlet afvejning af saglige hensyn vurderer Administrationen, at der er afgørende almene offentlige forhold, der taler imod indførelsen af betalingsparkering på havnen. Administrationen anbefaler derfor, at der ikke gives tilladelse til etablering af betalingsparkering på Lynæs Havn.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse 2024-09-17 nr. 1050 om private fællesveje § 57 stk. 1

Konsekvenser

Indledningsvist kan det konstateres, at der i dag ikke er nogen væsentlige trafikale udfordringer i området omkring Lynæs Havn.

Med en tilladelse til projektet vil der komme et øget pres på øvrige parkeringspladser i området, da bilister vil søge mod gratis parkering. Alle offentlige parkeringspladser i området må således forventes at være fuldt belagt i sommerperioden, og bilister vil så vidt muligt trække væk fra betalingsområdet i Lynæs Havn. Administrationen forventer derfor, at betalingsparkeringen vil medføre flere ulovlige parkeringer på strandengene, kommunale parkeringspladser samt på Søndergade, Bådstræde, Smallegade, Ankerstien samt øvrige veje i nærområdet. I spidsbelastningsperioder forventes det derudover, at der vil blive parkeret på fortove og til gene for øvrige trafikanter i øvrigt. Det er således administrationens vurdering, at de almene offentlige og trafikale hensyn, der skal varetages som kommune, vejer tungere end de fordele, Lynæs Havn måtte få ved etablering af betalingsparkering.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Ansøgning Lynæs havn

Punkt 23: Administrationsgrundlag for helårsbeboelse i sommerhus

01.07.04-A21-35-25

Sagens kerne

Byrådet har den 9. oktober 2025, sag nr. 556, drøftet, om der skal være særlige muligheder for krigsveteraner i forhold til at få tilladelse til helårsbeboelse.

Byrådet besluttede, at administrationen skal belyse gældende lovgivning og praksis på området samt muligheden for at lempe eller tilpasse kriterierne for veteraner med dokumenterede behov.

Indstilling

Direktionen indstiller, at administrationsgrundlaget ændres, så veteranstatus indgår som et kriterie blandt de øvrige krav, dog således at kriteriet om hovedsageligt at være fratrådt arbejdsmarkedet skal være opfyldt.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet har ønsket, at der ses nærmere på administrationsgrundlaget for helårsbeboelse i sommerhus, herunder om man skal lempe eller tilpasse kriterier for veteraner.

Der er 3 typer af permanente tilladelser til helårsbeboelse i sommerhuse:

1. Pensionister, der har ejet sit sommerhus i mindst 1 år har ret til helårsbeboelse
2. Personer, der har fået tilladelse i tidligere amnestiordninger
3. Personer, der ejer et sommerhus, hvor det vurderes, at alvorlig sygdom eller invaliditet har medført, at ansøgeren kun har kunnet opnå en rimelig tilværelse ved beboelse i sommerhuset. Her sender ansøgeren lægelig dokumentation og redegør for, hvordan deres sygdom påvirker arbejdslivet på kort og lang sigt. Sygehusjournaler og anden dokumentation sendes til kommunens lægekonsulent, med henblik på en lægefaglig vurdering af dokumentationen. Praksis administreres restriktivt, og ofte står ansøger uden for arbejdsmarkedet eller har meget få timer, for f.eks. at opretholde en social kontakt. Der kan også være tilfælde, hvor ansøger ikke mere kan tilgå deres helårsbolig, men har brug for niveaufri adgang, f.eks. ved amputation. Økonomi er ikke et kriterie, der kan lægges til grund.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal gælde andre regler for veteraner eller om praksis i punkt 3 er tilstrækkelig til også at tage hensyn til eventuelle krigsrelaterede sygdomme, fysiske som psykiske.

Administrationen har undersøgt, om andre kommuner har et særligt grundlag for veteraner. En kommune har besluttet, at veteranstatus kan indgå som et kriterie blandt de øvrige, men at der skal stilles med den samme dokumentation som andre, der søger om helårsbeboelse.

Det anbefales, at området fortsat administreres restriktivt. Det vil sige, at der skal ligge alvorlig sygdom til grund, ansøger skal som hovedregel være fratrådt arbejdsmarkedet eller kun arbejde få timer for at opretholde en social kontakt.

Administrationen anbefaler, at veteranstatus indgår som et kriterie i behandlingen. Desuden anbefaler administrationen, at veteraner, der på grund af krigsrelaterede sygdomme og lidelser står uden for arbejdsmarkedet, kan opnå en tilladelse.

Administrationsgrundlaget vil herefter se således ud:

1. Pensionister, der har ejet sit sommerhus i mindst 1 år har ret til helårsbeboelse
2. Personer, der har fået tilladelse i tidligere amnestiordninger
3. Personer, der ejer et sommerhus, hvor det vurderes, at alvorlig sygdom eller invaliditet har medført, at ansøgeren kun har kunnet opnå en rimelig tilværelse ved beboelse i sommerhuset. Her sender ansøgeren lægelig dokumentation og redegør for, hvordan deres sygdom påvirker arbejdslivet på kort og lang sigt. Sygehusjournaler og anden dokumentation sendes til kommunens lægekonsulent, med henblik på en lægefaglig vurdering af dokumentationen. Praksis administreres restriktivt, og ofte står ansøger uden for arbejdsmarkedet eller har meget få timer, for f.eks. at opretholde en social kontakt. Der kan også være tilfælde, hvor ansøger ikke mere kan tilgå deres helårsbolig, men har brug for niveaufri adgang, f.eks. ved amputation. Økonomi er ikke et kriterie, der kan lægges til grund
4. Veteraner, der på grund af krigsrelaterede sygdomme og lidelser står uden for arbejdsmarkedet, kan opnå en tilladelse.

Lov- og plangrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, §§ 40-41

Konsekvenser

Hvis der gives lov til helårsbeboelse for veteraner, uanset om man er arbejdsdygtig eller ej, kan det medføre et øget pres på sommerhusområderne.

Høring, dialog og formidling

Der har været undersøgelser og dialog med andre kommuner om praksis for området.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Punkt 24: Opstart af lokalplan for Magasingrunden i Hundested

01.02.05-G01-74-25

Sagens kerne

Administrationen ønsker i samarbejde med ejeren af Magasingrunden i Hundested at udarbejde en ny lokalplan for området. Planen skal sikre, at der kan bygges tidssvarende sommerhuse på grunden, samtidig med at området bevarer sin nuværende karakter. Planen vil muliggøre, at de enkelte sommerhuse kan udstykkes på mindre grunde.

Ejer ønsker at udstykke yderligere 3-6 grunde til sommerhusbebyggelse. Administrationen vurderer, at områdets karakter bedst bevares ved ikke at udvide antallet af sommerhuse.

Byrådet skal tage stilling til, om der skal udarbejdes en lokalplan for området, og om ejers ønske om at udstykke 3-6 nye grunde kan imødekommes.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet beslutter, at:

1. igangsætte udarbejdelse af en lokalplan med udgangspunkt i den fremsendte udstykningsplan og med sommerhuse i varierende størrelser på maksimalt 60-80 m²
2. der ikke gives mulighed for at udstykke grunde, så der kommer flere sommerhuse, end hvad der er i dag.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Udvalget anbefaler punkt 2.

Punkt 1:

SF foreslog at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for at sikre offentlig gennemgang, fastholde det eksisterende vejnet, bevare området åbent og med bygninger tilpasset eksisterende arkitektur, i det der kun kan bygges eller renoveres på nuværende fundamenter og i det der ikke udstykkes i private parceller.

For stemte Olaf Johannes Prien (F)

Imod stemte Michael Thomsen (V), Anton Lykke Jensen (A), Mads Fergo (A), Helge Friis (A), Kim Jensen (I) og Ole Wedel (O)

Socialdemokratiet foreslog, at de huse der i dag er under 60 m² må udvides til Max 60 m². Udstykninger må max være 200 m²

For stemte Anton Lykke Jensen (A), Mads Fergo (A) og Helge Friis (A).

Imod stemte Michael Thomsen (V), Kim Jensen (I) og Ole Wedel (O) og Olaf Johannes Prien

Herefter blev indstillingens punkt 1 sat til afstemning.

For stemte Michael Thomsen (V) Kim Jensen (I) og Ole Wedel (O)

Imod stemte Anton Lykke Jensen (A), Mads Fergo (A), Helge Friis (A) og Olaf Johannes Prien (F)

Sagen videresendes dermed til Økonomi- og Erhvervsudvalget uden indstilling.

Sagsfremstilling

I forbindelse med dialogen med ejeren af Magasingrunden (bilag 1 - Området) omkring en arealoverførselssag har administrationen vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at udarbejde en ny lokalplan for ejendommen. Ejer af ejendommen har indvilliget i dette. En ny lokalplan vil muliggøre mere tidssvarende sommerhuse, samtidig med at områdets karakter bevares.

Området er i dag omfattet af lokalplan 21, delområde 3 og ligger i landzone. Lokalplan 21 er fra 1981. Lokalplanen giver ikke bonusvirkning, og området er derfor underlagt landzonebestemmelser. Det betyder, at man ved tilbygning eller nybyggeri skal søge landzonetilladelse, som kræver, at der tages konkret stilling i hver enkelt sag. Gældende lokalplan regulerer i dag følgende ting i delområde 3:

- at det ikke er muligt at udstykke, hvilket bevirker, at de nuværende sommerhuse ikke kan udstykkes som selvstændige ejendomme med tilhørende grundareal
- delvis regulering af beplantningen
- offentlig gennemgang gennem området
- at området ikke kan udbygges yderligere - dog muliggør lokalplanen, at der kan bygges nyt som erstatning for eksisterende bebyggelse samt ske renovering af eksisterende bebyggelse.

Administrationen vurderer, at den gældende lokalplan ikke i tilstrækkelig grad sikrer de vigtigste karakterer i området, herunder bl.a. hegning og terrænregulering. Det vil derfor være hensigtsmæssigt med en ny lokalplan.

Området er meget kuperet og fremstår som en græsmark med enkeltstående træer og træer i mindre grupper. Området bruges desuden som et rekreativt gennemgangsområde for naboer og beboere.

De 17 sommerhuse, som i dag ligger spredt på området, er for de fleste vedkommende indrettet med et mindre privat område i nær tilknytning til huset, men er ellers ikke afgrænsede.

Sommerhusene, der tidligere var ferieområde for Magasins medarbejdere, er på mellem 18 og 80 m², hvoraf langt de fleste er mellem 42 og 57 m² (bilag 2 – størrelser på sommerhuse).

Sommerhusene er opført i perioden 1942-1992, og flere af dem er i så dårlig stand, at de ikke er beboelige. Sommerhusene er udstykket i ejerlejligheder. En ny lokalplan vil arbejde med, at de enkelte sommerhuse kan tilbygges eller/og, at der kan bygges nye sommerhuse med udgangspunkt i grundafttrykket af det eksisterende sommerhus.

Det er administrationens vurdering, at der skal arbejdes med sommerhuse med variation i størrelser og med en maksimal størrelse på 60-80 m², (se bilag 2- Størrelser på sommerhuse). Det vurderes endvidere, at det er disse størrelser, som vil være muligt jævnt før den restriktive praksis omkring udvidelse af sommerhuse i landzone, hvor der ikke er naturinteresser eller landskabeligt hensyn.

Ejer af ejendommen ønsker at muliggøre udstykning, så sommerhusene kan sælges individuelt og med en grundstørrelse på 200 m².

Lokalplanen vil muliggøre udstykning af grunde med et areal på 200 m² i forbindelse med de eksisterende sommerhuse.

Administrationen vurderer, at med udstykninger på maksimalt 200 m² vil det være muligt at bevare områdets kvaliteter. For at sikre områdets åbne karakter vil der ikke komme synlige skelgrænser i landskabet, f.eks. i form af hegn eller hæk.

Udover at give mulighed for større sommerhuse vurderer administrationen, at hovedformålet i en ny lokalplan vil være at sikre områdets karakter. På baggrund af dette vil de vigtigste aspekter i en ny lokalplan være:

- at sikre, der fortsat er offentlig gennemgang gennem området, så den rekreative anvendelse fortsættes
- at det eksisterende vejnet fastholdes i forhold til placering, størrelse og materiale
- at området fremstår åbent med græsarealer med træer
- at afskærmede og anlagte private områder etableres i tæt tilknytning til de enkelte sommerhuse, herunder hegning, størrelse på terrasser
- at sikre, at der sker meget begrænset terrænregulering, herunder at udstykningen placeres under hensyntagen til terrænet, og at bygninger indpasses i terrænet
- at nye bygninger tilpasses områdets eksisterende arkitektur.

En ny lokalplan for området vil fastholde området i landzone, men give bonusvirkning i forhold til de forhold, som er beskrevet i lokalplanen.

Ejer af området ønsker, at lokalplanen muliggør etablering af yderligere 3-6 sommerhuse på området. Ejer beskriver i sin ansøgning, at der er tale om et meget stort område, så han vurderer ikke, at en udvidelse vil skabe en forringelse af området i sin helhed.

Ejer beskriver, at det i dag vil være muligt at frasælge de enkelte sommerhuse som ejerlejligheder og med en brugsret på 1.000 m² af arealet. Han beskriver, at det vil give ham en bedre salgspris, end den mulighed han får ved en lokalplan med 200 m² grunde med en byggeret på huse fra 60-80 m². Han argumenter med, at de ekstra grunde vil kompensere for den lavere salgspris. Ejer beskriver desuden, at nogle ekstra parceller, placeret som vist på bilag 3 – Nye grunde, vil gøre området mere homogent uden så meget spredning mellem husene, som tilfældet er i dag. Han beskriver desuden, at de nye parceller er placeret, så de ligger ud til eksisterende sti og i forbindelse med steder, hvor der i dag er bebyggelse.

Det er administrationens vurdering, at hvis en lokalplan muliggør udvidelse af de eksisterende sommerhuse med op til i alt 410 m², så kan området ikke bære mere, hvis man samtidigt skal sikre den nuværende karakter, der blandt andet omhandler variation i bebyggelsen med mindre samlinger af huse og områder uden bebyggelse.

Samlet er det derfor administrationens vurdering, at man ikke skal give mulighed for udstykning af flere grunde med ret til at bygge sommerhuse på ejendommen. Administrationen vurderer dog samtidig, at det ikke vil være i strid med planlovens regler at etablere yderligere 3-6 grunde på ejendommen.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024, Lov om Planlægning.
Kommuneplan 2026. Projektet er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.
Området er i dag reguleret af lokalplan 21 delområde 3.

Konsekvenser

Det bliver muligt at erstatte eksisterende mindre sommerhuse med mere tidssvarende, både i størrelse og indretning.

De eksisterende sommerhuse benyttes i dag til ferieformål. Det vurderes ikke, at der bliver meget mere biltrafik i området.

Man får sikret områdets vigtigste karaktertræk.

Høring, dialog og formidling

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

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

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 -Området

Bilag 2 - Størrelse på sommerhuse

Bilag 3 - Nye grunde

Punkt 25: Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 03.13 for Frikvarter - et boligområde i Enghaven

01.02.05-1-24

Sagens kerne

Forslag til lokalplan 03.13 for Frikvarter og forslag til kommuneplantillæg nr. 3. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af det projekt, der vandt udbuddet af Enghaveskole grunden.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet godkender, at:

1. forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og forslag til lokalplan 03.13 for Frikvarter vedtages
2. kommuneplantillæg nr. 3 og lokalplan 03.13 for Frikvarter offentliggøres, jf. planlovens regler.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales.

Sagsfremstilling

Formålet er at skabe et boligområde i Frederiksværk, som er generøst i forhold til den omkringliggende by og inviterer indenfor via stier og funktioner, som alle i byen er velkomne til at bruge. Der skabes et boligområde med et varieret boligtilbud i både ejerform og arkitektur.

Der etableres en offentlig tilgængelig fællessti gennem området, som giver bl.a. elever på skolen og lokalområdets beboere adgang gennem området.

Der arbejdes med et varieret udbud af boliger til alle livets faser. Et sted, som kan blive et nyt samlingssted med fælles mødesteder både ude og inde. Samlingssteder, der ikke kun tilfredsstiller nye beboere, men som kan rumme aktiviteter, der også inviterer den nye skole og naboerne indenfor.

Bebyggelsen indeholder ca. 73 boliger og et fælleshus. Boliger er fordelt på rækkehuse i 1-, 2- og 3-plan og etageboliger i 3 etager. Boliger har en gennemsnitlig størrelse på mindst 90 m². Gennemførelse af projektet er afhængig af, at de eksisterende skolebygninger, der i dag ligger på lokalplanområdet, nedrives.

Lov- og plangrundlag

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

Lovbekendtgørelse nr. 806 af 14. juni 2023 - Miljøvurderingsloven.
Kommuneplan 2023.

Konsekvenser

Der skal etableres et fortov på den kommunale adgangsvej til skolen.

Høring, dialog og formidling

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og forslag til lokalplan 03.13 for Frikvarter sendes i høring i 8 uger.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 2 - Forsalg til kommuneplantillæg nr. 3

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 03.13 for Frikvarter - et boligområde i Enghaven

Punkt 26: Endelig vedtagelse af lokalplan 08.33 for Batterianlæg Ullerup Skovvej

01.02.05-G01-8-25

Sagens kerne

Lokalplan 08.33 for Batterianlæg Ullerup Skovvej fremlægges til endelig vedtagelse. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra Copenhagen Energy om mulighed for etablering af batterianlæg til opbevaring og distribuering af overskudsstrøm fra elnettet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet beslutter, at

1. forslag til lokalplan 08.33 for Batterianlæg Ullerup Skovvej godkendes
2. lokalplanen offentliggøres jf. planlovens regler.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales.

Sagsfremstilling

Energivirksomheden Copenhagen Energy har fremsat ønske om at kunne etablere et batterianlæg i nærheden af en eksisterende transformerstation ved Ullerup Skovvej. Formålet med batterianlægget er at kunne lagre energi fra energinettet uden for spidsbelastningsperioder for at kunne distribuere elektriciteten, når der er større behov.

Området er placeret mellem en jernbane og en eksisterende transformerstation. Selve batterianlægget vil bestå af op til 25 individuelle 20 fods containere samt småbygninger til teknisk udstyr. Containerne vil have en maksimal højde på 4,2 meter. Herudover vil der være en transformer med en maksimal højde på 5,5 meter og tilladelse til lynafledere med en højde på 12 meter.

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

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

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

Lokalplanforslaget har været i høring i otte uger i perioden fra 22. oktober 2025 til 17. december 2025.

Der er i perioden modtaget to høringssvar (se bilag 3). Det ene svar var fra Museum Nordsjælland, der påpegede, at der havde været arkæologiske fund i området, så de anbefalede kraftigt, at der skulle foretages arkæologiske forundersøgelser, inden et eventuelt byggeri går i gang. Dette er medtaget i miljøscreeningsskemaet, hvor det fremgår, at der bør foretages arkæologiske forundersøgelser.

Det andet svar var fra Frederiksborg Brand & Redning, som er kommet med deres kommentarer til retningslinjer for sikkerhedsforanstaltninger ifm. en batteripark. Beredskabets godkendelse er i forvejen nødvendig for at opnå byggetilladelse, og disse kommentarer vil være en del af denne proces.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024, Lov om Planlægning.
Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3/1/2023, Miljøvurderingsloven.
Kommuneplan 2021.

Konsekvenser

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et batterianlæg med 25 containere og dertilhørende teknisk udstyr samt driftsfornødenheder tæt ved jernbanen ved Ullerup Skovvej.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal lokalplanen miljøvurderes, hvis planen skønnes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er foretaget en miljøscreening af planen, og det vurderes, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Høring, dialog og formidling

Lokalplanforslaget har været i otte ugers høring jf. planloven. Høringssvar og bemærkninger hertil fremgår af sagsfremstillingen og er uddybet i bilag 3.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Lokalplan 08.33

Miljøscreening 08.33

Gennemgang af høringssvar

Screeningsafgørelse for Lokalplan 08.33

Punkt 27: Dispensation fra lokalplan 05.3 - Ændring fra børneinstitution til hjemmesygepleje m.m.

01.02.05-G01-164-25

Sagens kerne

Området Ejendomme, Faciliteter og Arealer søger om dispensation til at anvende den gamle børneinstitution på Skovfogedlodden 10, 3300 Frederiksværk til at huse kommunens hjemmepleje, hjemmesygepleje og to nye sygeklivnikker.

Det ansøgte er i strid med lokalplanens formål, der udlægger området til brug for børneinstitution.

Det ansøgte vil kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Hvis byrådet ønsker at udarbejde en ny lokalplan med henblik på at anvende ejendommen til ovennævnte formål, er det muligt at give en dispensation i en 3-årig periode. I den mellemliggende periode kan der udarbejdes en ny lokalplan.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet godkender, at:

1. der gives en 3-årig dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser (§ 3.2)
2. der igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales.

Sagsfremstilling

Med vedtagelse af budget 2026 – 2029 blev det besluttet, at kommunens ejendom på Skovfogedlodden 10, 3300 Frederiksværk skal renoveres og ombygges til fremadrettet at huse kommunens hjemmepleje i Frederiksværk distrikt, kommunens hjemmesygepleje samt to nye sygeklivnikker i forbindelse med ældrelovens implementering, herunder omorganisering af hjemmeplejen i faste teams. Samtidig besluttede byrådet i 2025 at øge brugen af sygeplejeklinikker med det formål at øge fleksibilitet for borgerne og reducere transporttid i hjemmesygeplejen. Begge beslutninger kræver nye faciliteter.

Ejendommen på Skovfogedlodden 10 fungerede indtil maj 2025 som børnehus, men institutionen blev lukket som følge af faldende børnetal, og ejendommen har siden været i tomgangsdrift.

Selve projektet kræver en mindre renovering og indre ombygning af ejendommen samt etablering af ny parkeringsplads til hjemmeplejens biler. Parkeringspladsen foreslås anlagt på eksisterende legeplads og det forventes, at der også skal etableres ny adgangsvej til denne parkeringsplads.

Lov- og plangrundlag

Midlertidig dispensation med udgangspunkt i Planlovens §19, stk. 1

Lokalplan 05.3, §3.2

Konsekvenser

Ejendommen er beliggende nær et alment boligområde samt et plejehjem.

Det forventes, at der vil være øget trafik i området, grundet flere parkeringspladser og aktivitet i døgndrift.

Aktiviteten vurderes dog at være markant lavere uden for dagtimerne og i weekenderne, da hjemmesygeplejen primært arbejder i dagtimerne, og sygeklivnikkerne kun har åbent i dette tidsrum.

Det er en forudsætning for etablering af yderligere parkeringsarealer, at der kan etableres adgang til arealet i henhold til vejloven, samt at der kan etableres de nødvendige anlæg i forhold til regnvand ved udvidelse af det befæstede areal.

Høring, dialog og formidling

Der er foretaget en 14 dages nabohøring i området, hvor der er modtaget to indsigelser:

Nr.	Navn	Resumé af høringssvar	Administrationens vurdering	Konsekvenser for afgørelsen
1	Nabo	Borger synes at ideen om at bruge ejendommen til formålet er godt. Er bekymret for at forøgelsen af parkeringspladser og udvidelsen af åbningstider vil medføre gene for naboer i form af trafik. På baggrund af dette ønskes opførelse af støjvold eller anden form for støjreduktion.	Det vurderes, at forøgelsen af parkeringspladser og den øgede trafik som følge heraf, ikke vil have væsentlig betydning for området. På baggrund af dette skal der ikke stilles krav til opførelse af støjvold eller anden støjreduktion i forbindelse med den midlertidige dispensation.	Ingen
2	Arresø Boligselskab	Arresø Boligselskab har foretaget en intern høring i organisationsbestyrelsen og har ingen bemærkninger udover et ønske om, at naboerne må gøre brug af de nye parkeringsarealer.	Det vurderes, at der ikke er mulighed for at opføre parkering til omkringliggende beboere. Arresø Boligselskab er informeret om, at det nye parkeringsareal er borbekholdt kommunens brug og borgere med aftale i sygeklivnikken.	Ingen

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Punkt 28: Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 09.11 for Månedalen 8 i Hundested

01.02.05-P16-1-24

Sagens kerne

Der fremlægges forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 09.11 for Månedalen 8 i Hundested. Kommuneplantillægget sikrer, at hele området kommer under samme rammeområde. Lokalplanen muliggør op til 8 enfamiliehuse på grunde i varierende størrelser og sikrer, at området visuelt og fysisk er koblet til skoven nord for området.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet beslutter, at

1. forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan 09.11 for Månedalen 8 i Hundested godkendes, herunder
2. at der ikke udarbejdes en miljørapport
3. at der offentliggøres en screeningsafgørelse for kommuneplantillægget og lokalplanforslaget i henhold til miljøvurderingsloven
4. at forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget offentliggøres og sendes i høring, jf. planloven.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales, idet § 8.6 opdeles i 2 punkter for så vidt angår i byggefeltet og mulighed for byggeri i 2 etager.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 09.11 (bilag 2) muliggør udstykning af Månedalen 8, til i alt 8 grunde i varierende størrelser, der kan bebygges med enfamiliehuse. Ejer af ejendommen har haft et ønske om at muliggøre en boligbebyggelse, hvor det at "bo i skoven" er attraktivt, samtidig med at man stadigvæk bor i byen.

Størstedelen af bebyggelsen er placeret inden for definerede byggefeltet, der er placeret mod vej. Her vil det ligeledes være muligt at terrænregulere. Lokalplanen muliggør op til 175 m² boligbebyggelse i et-plan. Lokalplanen muliggør desuden, at på ganske særlige betingelser kan der tillades byggeri uden for byggefeltet. Det vil i disse særlige tilfælde blive muligt at bygge i op til 2 etager. For at opnå en tilladelse hertil vil det bl.a. kræve, at byggeriet er tilpasset terrænet på ejendommen. Uden for byggefeltet fastholdes skovkarakteren, som er kendetegnet for området. Dette bevirker, at det ikke er muligt at fælde større træer samt dele af den lave beplantning. For at sikre vejadgang til grundene længst mod øst, forlænges og udvides den eksisterende sti fra Månedalen og gøres til vej. Vejen vil fortsat sikre offentlig adgang til skoven gennem området.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen har ejer af ejendommen lavet undersøgelser for flagermus. Her blev der identificeret ti træer, som potentielt kan være yngle- eller rastested for flagermus. I henhold til habitatbekendtgørelsen må man ikke ødelægge yngle- og rastesteder for flagermus. For at sikre, at der ikke sker skade på disse træer, har ejer valgt at få udpeget ti træer i lokalplanområdet som bevaringsværdige i stedet for at lave konkrete undersøgelser. Det betyder, at de hverken må fældes, beskæres eller på anden måde beskadiges. Hvis et bevaringsværdigt træ udgør en sikkerhedsrisiko, kan det fældes. Dette kræver dog, at kommunen foretager en vurdering i forhold til beskyttede arter.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 (bilag 1) samler lokalplanområdet i én ramme (9.B28). Den nye ramme 9.B28 muliggør udstykning af grunde på minimum 800 m², med enkelte grunde ned til 700 m². Derudover fastsættes bebyggelsesprocenten til 25 procent.

Kommuneplantillægget og lokalplanen er blevet miljøvurderingsscreenet, og det vurderes, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport (bilag 3, screeningsafgørelse og bilag 4, miljøvurderingsscreeningsskema).

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024, Lov om Planlægning.
Kommuneplan 2025. Projektet er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.
Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3/1/2023, Miljøvurderingsloven.

Konsekvenser

Der skabes en god overgang mellem bebygget miljø og skov. Det bliver muligt at bo såvel bynært som i en skov. Der skabes en anderledes type boligbebyggelse, der ikke findes meget af i forvejen i kommunen.

Sikre, at ældre beplantning bibeholdes og medtænkes fra starten af projektet, hvilket bl.a. er med til at give karakter til området.

Der vil komme en smule mere trafik på Månedalen, der er en relativ smal vej.

Offentlig adgang til skoven nord for området sikres ved, at lokalbefolkningen får adgang gennem området.

Et større privat område, der i dag er én grund med et ældre sommerhus på, bebygges med op til i alt 8 boliger. På nuværende tidspunkt vil det være muligt for ejeren at udstykke området til parceller. Lokalplanen er med til at sikre, at det, der etableres, bliver tilpasset den bebyggelse, der allerede er langs Månedalen, så området kan fremstå som en helhed.

Høring, dialog og formidling

Planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Forsalg til kommuneplantillæg nr. 4

Bilag 2 - Forslag til lokalplan 09.11

Bilag 3 - Screeningsafgørelse

Bilag 4 - Miljøvurderingsscreeningsskemaet

Punkt 29: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-154-25

Sagens kerne

I alt 7 afgørelser fra Planklagenævnet, Vejdirektoratet og Byggeklageenheden (Nævnenes Hus). Afgørelserne indeholder medhold, hjemvisning, ophævelse af afgørelse samt afvisning på grund af for sent indsendt klage.

Indstilling

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

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Orientering taget til efterretning.

Punkt 30: Underskriftsark

00.00.00-G01-154-25

Beslutning

Protokollen godkendt

	Michael Thomsen (V) formand	
Anton Lykke Jensen (A) næstformand		Mads Vergo (A)
Helge Friis (A)		Kim Jensen (I)
Olaf Johannes Prien (F)		Ole Wedel (O)