

REFERAT Udvalget for Plan og Byg d. 12-01-2026

Mødedato Mandag d. 12. januar 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

Valg af formand for Udvalget for Plan og Byg.....	3
Godkendelse af dagsordenen.....	4
Valg af næstformand for Udvalget for Plan og Byg.....	5
Forslag til Forretningsorden for Udvalget for Plan og Byg.....	6
Forslag til mødeplan 2026-2029 for Udvalget for Plan og Byg.....	7
Introduktion i fagudvalget.....	9
Anlægsbevilling og prioritering af infrastrukturprojekter i 2026.....	10
Anlægsregnskab - TI 2022 - 10. Hanehovedvej.....	13
Anlægsregnskab – Stålsat By - Byliv og Vandkraft - Mølledammen.....	14
Endelig vedtagelse af tillæg 1 til Lokalplan 09.4 For skole med multihal og boliger.....	16
Forslag til lokalplan nr. 07.45 for boligbebyggelse på Hovedgaden 51 i Ølsted.....	18
Forslag til Lokalplan 04.86 for Rådhusparken.....	20
Opstart af lokalplan for Magasingrunden i Hundested.....	22
Orientering fra formanden.....	24
Underskriftsark.....	25

Punkt 1: Valg af formand for Udvalget for Plan og Byg

00.00.00-G01-154-25

Sagens kerne

Udvalget for Plan og Byg vælger selv sin formand, og valget ledes af borgmesteren.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Michael Thomsen enstemmigt valgt som formand

Fraværende med afbud: Steffen Jensen

Lov- og plangrundlag

Lov om kommunernes styrelse § 22, stk. 1

Punkt 2: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-154-25

Beslutningskompetence

Dagsorden godkendt

Beslutning

Dagsordenen godkendt

Punkt 3: Valg af næstformand for Udvalget for Plan og Byg

00.00.00-G01-154-25

Sagens kerne

Udvalget for Plan og Byg vælger selv sin næstformand.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Anton Lykke Jensen (A) valgt enstemmigt som næstformand

Lov- og plangrundlag

Der henvises til bemærkningerne til § 22 i lov om kommunernes styrelse

Punkt 4: 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

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 5: Forslag til mødeplan 2026-2029 for Udvalget for Plan og Byg

00.00.00-G01-154-25

Sagens kerne

Udvalgets møder for 2026-2029 skal fastlægges.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg godkender forslag til udvalgets møder for 2026-2029.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet forslag til mødeplan for 2026-2029, som udvalget skal godkende. Møderne foreslås afholdt mandage kl. 08.00.

Generelt afholdes der to fagudvalgsmøder mandag, tirsdag og onsdag. Der planlægges så vidt muligt et møde om morgenen/formiddagen og et om eftermiddagen. Torsdag og fredag er i udgangspunktet ikke en mulighed for afholdelse af fagudvalgsmøder, fordi der skal sendes dagsorden med fagudvalgsbeslutninger ud til Økonomi- og Erhvervsudvalgets møde, der typisk ligger i den efterfølgende uge.

Februar og juli er mødefri.

For så vidt angår møderne i 2026 er der forsøgt at tage højde for KL's topmøder mv., helligdage, 1. maj og 5. juni. I de efterfølgende kendes datoerne ikke, men såfremt det viser sig nødvendigt at flytte møder forelægges dette for udvalget.

Mødeplanen er et udkast, men det skal bemærkes, at der er et begrænset råderum i forhold til at flytte rundt på mødedage/mødetidspunkter. Det skyldes, at der som oftest ikke kan afholdes flere fagudvalgsmøder på samme tid, og at en flytning af møde kan betyde at efterfølgende møder i Økonomi- og Erhvervsudvalget samt Byrådet påvirkes.

Nedenfor fremgå en oversigtstabel over de ugedage og de tidspunkter, som foreslås for de enkelte udvalg.

Udvalg	Mandag formiddag	Mandag eftermiddag	Tirsdag formiddag	Tirsdag eftermiddag	Onsdag formiddag	Onsdag eftermiddag
UPB	X					
USÆ		X				
USUD			X			
UKI				X		
UKND					X	
USB						X

De konkrete mødetidspunkter som foreslås er:

2026	2027
2. marts	11. januar
13. april	1. marts
11. maj	5. april
1. juni	3. maj
17. august	7. juni
21. september	16. august
26. oktober	20. september
23. november	1. november
	29. november

2028	2029
10. januar	15. januar
6. marts	5. marts
24. april	9. april
15. maj	7. maj
6. juni	4. juni
21. august	20. august
25. september	24. september
30. oktober	31. oktober
27. november	26. november

Det bemærkes, at der er mødepligt til udvalgsmøder og møder i Byrådet.

Lov- og plangrundlag

Lov om kommuners styrelse

Punkt 6: Introduktion i fagudvalget

00.15.10-A26-28-25

Sagens kerne

Udvalget får en helt overordnet introduktion til fagudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller at udvalget:

1. tager den overordnede orientering om politikområderne til efterretning.
2. tager en foreløbig drøftelse af politiske ambitioner og prioriteringer i byrådsperioden.
3. drøfter det videre introduktionsprogram.

Beslutningskompetence

Det enkelte fagudvalg.

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Sagsfremstilling

På det første fagudvalgsmøde i den nye byrådsperiode vil direktøren for området give en overordnet orientering om de fagområder, udvalget har ansvaret for.

Derudover gives der en orientering om større sager, der er "arvet" fra den gamle byrådsperiode samt nye og større sager, der er på vej.

Herefter er det hensigten, at udvalgsformand/direktør faciliterer en drøftelse af de enkelte medlemmers tanker tanker og ønsker i arbejdet i udvalget.

Endelig er der lagt op til en drøftelse af det videre introduktionsprogram. I den forbindelse har administrationen udarbejdet et udgangspunkt for en sådan introduktion, men erfaringer fra tidligere byrådsperioder peger på, at der kan være stor forskel på, hvor meget introduktionen skal fylde. Bl.a. afhængig hvor mange nye byrådsmedlemmer, der sidder i det enkelte udvalg, ligesom der kan være forskelle begrundet i, hvilke områder udvalget varetager.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Punkt 7: Anlægsbevilling og prioritering af infrastrukturprojekter i 2026

05.01.35-P15-1-25

Sagens kerne

Udvalget for Plan og Byg besluttede på mødet i august 2025, Infrastrukturplan 2026 - 29, der indeholder 19 konkrete infrastrukturprojekter (se bilag 1). Der er i 2026 afsat i alt 1,5 mio. kr. til gennemførelse af infrastrukturprojekter. Sagen fremlægges for Udvalget med henblik på beslutning om hvilke projekter, der skal prioriteres.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 12. januar 2026

Christian Skov, Leder af Trafik og Natur

Indstilling

Direktionen indstiller at Byrådet beslutter at:

1. Godkende en anlægsbevilling på 621.000 kr. i 2026 til gennemførelse af projekt 5 "Trafiksanering på Lille Havelsevej (Ll. Havelse)", finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til "Udmøntning af Trafik- og Infrastrukturhandleplan.
2. Godkende en anlægsbevilling på 1.127.000 kr. i 2026 til gennemførelse af projekt 7 "Fortov på Sverkilstrupvejen (Torup)", finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til "Udmøntning af Trafik- og Infrastrukturhandleplan.
3. Godkende en anlægsbevilling på 300.000 kr. i 2026 til gennemførelse af projekt 15 "Videreudvikle samarbejdet med Vejdirektoratet", finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til "Udmøntning af Trafik- og Infrastrukturhandleplan.
4. Godkende en anlægsbevilling på 500.000 kr. i 2026 til gennemførelse af projekt 16 "Fortsat analyse af forbedrede togforbindelser til og fra Halsnæs", finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til "Udmøntning af Trafik- og Infrastrukturhandleplan.
5. Bemyndige administrationen til at ansøge Vejdirektoratets cykelpuljer i 2026.
6. Godkende en anlægsbevilling på 65.000 kr. i 2026 til udarbejdelse af ansøgningsmateriale til Vejdirektoratets cykelpuljer i 2026, finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til "Udmøntning af Trafik- og Infrastrukturhandleplan
7. Godkende en anlægsbevilling på 100.000 kr. i 2026 til udarbejdelse af oplæg til ombygning af krydset Hundestedvejen/Industrivej til budgetforhandlingerne for budget 2027-2030, finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til "Udmøntning af Trafik- og Infrastrukturhandleplan

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

De afsatte midler 1,5 mio. kr. fra Budget 2026-29 samt tilbageløb til puljen for trafik og infrastruktur på 1.241.604,50 kr. giver i alt 2.741.604,5 kr. som skal prioriteres mellem de 19 vedtagne tiltag i Infrastrukturhandleplanen 2025-29.

Nr.	Beskrivelse	Beløb i 1000 kr. (overslag)
Projekt 1	Cykelstier på Nørregade mellem Syrevej og Skovbakkevej (Frederiksværk)	6.205
Projekt 2	Sti mellem Torup og Melby	11.254
Projekt 3	Sti på Ølstedvej mellem Hovedgaden og eks. stitunnel	3.400
Projekt 4	Vejlukning på Skovbrynet	723
Projekt 5	Trafiksanering på Lille Havelsevej (Ll. Havelse)	621
Projekt 6	Trafiksanering på H. J. Henriksensvej (Ølsted)	3.815
Projekt 7	Fortov på Sverkilstrupvejen (Torup)	1.162

Projekt 8	Parkering på Vinderød Skov (Frederiksværk)	1.540
Projekt 9	2 minus 1-vej på Sølagervejen (Hundested)	521
Projekt 10	Trafiksanering på Karlsgavevej (Frederiksværk)	2.661
Projekt 11	2 minus 1-vej på Lindebjergvej mellem Liseleje og Melby	2.057
Projekt 12	2 minus 1-vej på Sverkilstrupvejen (Torup)	3.060
Projekt 13	Rute 16 Hillerød-Hundested (Frederiksværk)	2.805
Projekt 14	Sammenhængende cykelrute via lokalveje i den nordlige del af kommunen	2.125
Projekt 15	Videreudvikle samarbejdet med Vejdirektoratet	300
Projekt 16	Fortsat analyse af forbedrede togforbindelser til og fra Halsnæs	500
Projekt 17	Trafikanalyse og -politikker på skole	3.000
Projekt 18	Renovering af eksisterende vejudstyr	750
Projekt 19	Udskiftning af belysningskabler og -skabe	3.000

Ud fra hensynet til dels fremkommelighed gennem en langsigtet trafikplanlægning og dels målet om at skabe trygge og sikre rammer for bløde trafikanter på en lidt kortere bane anbefaler administrationen, at der frigives midler til at følgende projekter som derved kan igangsættes i 2026:

- Trafiksanering på Lille Havelsevej i Ll. Havelse
- Fortov på Sverkilstrupvejen i Torup
- Videreudvikle samarbejdet med Vejdirektoratet, med henblik på at udarbejde et beslutningsgrundlag for opgradering af rute 16.
- Fortsat analyse af forbedrede togforbindelser til og fra Halsnæs

Administrationen er bekendt med, at der i 2026 ligesom tidligere år vil være mulighed for at ansøge om statslig medfinansiering til trafiksikkerhedsprojekter og cykelprojekter i kommunalt regi.

Kriterierne for medfinansiering har særligt fokus på skolevejs- og pendlercykling. På den baggrund ønsker administrationen bemyndigelse til at ansøge om medfinansiering på de projekter, der opfylder de udmeldte kriterier og som har potentiale for at opnå medfinansiering. Administrationen anbefaler at der afsættes 65.000 kr. til udarbejdelse af skitser og løsningsforslag til to ansøgninger til Cykelpuljen.

Endelig foreslår Administrationen at der afsættes 100.000 kr. til udarbejdelse af et oplæg til ombygning af krydset Industrivej/Hundestedvejen som kan foreligge som baggrundsnotat til budgetforhandlingerne 2027-2030.

Konsekvenser

Ved en forbedring af de hastighedsdæmpende foranstaltninger i Lille Havelse vil der ske en mærkbar reduktion af gennemsnitshastigheden igennem byen og det vil blive sikrere og tryggere at færdes på Lille Havelsevej.

Gennemførelse af projekt 7, vil fremme trygheden for de bløde trafikanter langs Sverkilstrupvejen i Torup på en strækning, hvor der bygges mange nye boliger og hvor der mangler en sikker adgang til skolen og stationen mv. Projekt 15 og 16 sikrer fokus på forbedringer af den kollektive trafik og fremkommelighed på rute 16.

Økonomi

Der er med budget 2026-2029 afsat 1.500.000 kr. til projekter under Trafik- og Infrastrukturpuljen. Derudover forventes et mindreforbrug på 1.241.604,50. I forbindelse med regnskabsaflægning for anlægsprojekter 2025, bevilliget fra Trafik- og Infrastrukturpuljen. Disse midler tilføres Trafik- og Infrastrukturpuljen i 2026. Eventuelle restmidler fra de udførte projekter tilbageføres puljen.

Bilag

Bilag 1: Trafik- og infrastruktur Handleplan 2025-2028 Halsnæs Kommune.pdf

Punkt 8: Anlægsregnskab - TI 2022 - 10. Hanehovedvej

05.00.00-P20-57-21

Sagens kerne

Med sagen forelægges anlægsregnskab for etablering af nye stier og krydsningspunkt på Hanehovedvej.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 12. januar 2026

Christian Skov, Leder af Trafik og Natur

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender:

1. anlægsarbejdet og -regnskabet for projekt TI 2022 - 10. Hanehovedvej
2. at mindreforbruget på 1.241.605 kr. tilføres puljen for trafik- og infrastruktur 2026
3. en tillægsbevilling på 25.000 kr. i 2026 til afledt drift, finansieret af kassebeholdningen
4. at afledt drift på 25.000 kr. årligt indarbejdes som en teknisk korrektion til budget 2027-2030.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

Anlægsprojektet er gennemført i perioden fra 24.06.2021 frem til foråret 2025 og viser følgende anlægsregnskab:

Anlægsregnskab (Beløb i hele kr.)	Korrigeret anlægsbevilling	Endeligt anlægsregnskab	Afvigelse
Udgifter	9.243.027,00	7.999.887,00	1.243.140,00
Indtægter	3.748.000,00	3.746.464,50	1.535,50
I alt	5.495.027,00	4.253.422,50	1.241.604,50

De samlede anlægsudgifter udgør 7.999.887,00 kr., og anlægsprojektet er afsluttet med et mindreforbrug på 1.241.604,50 kr. Projektet har modtaget medfinansiering fra Cykelpuljen (Vejdirektoratet).

Projektets gennemførelse:

I forbindelse med projektet er der gennemført ekspropriation af mindre nødvendige arealer fra tilstødende ejendomme. Anlægsarbejdet er de nye stier og krydsningspunktet blev udført som planlagt i perioden fra april 2023 til november 2023. Administrationen har efterfølgende afventet taksations- og overtaksationskommissionernes kendelser vedr. de ejendomme, hvor grundejerne ikke accepterede kommunens erstatningsforslag. Taksationskommissionernes arbejde er nu afsluttet og grundejerne har accepteret kendelserne.

Lov- og plangrundlag

Budget- og regnskabssystem for kommuner.

Konsekvenser

Ingen ved aflæggelse af anlægsregnskab.

Økonomi

For information om anlægsbevillinger der er afgivet henvises til vedlagte bilag.

Afledt drift:

Afledt drift er beregnet til 25.000 kr. årligt fra 2026 og frem.

Bilag

Bilag - Anlægsregnskab - TI 2022 - 10. Hanehovedvej

Punkt 9: Anlægsregnskab – Stålsat By - Byliv og Vandkraft - Mølledammen

05.00.00-S55-1-22

Sagens kerne

Med sagen forelægges anlægsregnskab for byfornyelsesprojektet Stålsat By - Byliv og Vandkraft - Mølledammen. Projektet omfattede nedrivning af eksisterende betonbro, opførelse af ny gang- og cykelbro samt opbygning af nye kanalkanter og byrum.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 12. januar 2026:

Christian Skov, Leder af Trafik og Natur.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender:

1. anlægsarbejdet og -regnskabet for projekt Stålsat By - Byliv og Vandkraft - Mølledammen
2. at mindreforbruget på 515.765 kr. tilføres kassebeholdningen
3. en tillægsbevilling på 180.000 kr. i 2026 til afledt drift, finansieret af kassebeholdningen
4. at afledt drift på 78.000 kr. årligt indarbejdes som en teknisk korrektion til budget 2027-2030.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

Anlægsprojektet er gennemført i perioden fra 05.11.2019 frem til vinteren 2024 og viser følgende anlægsregnskab:

Anlægsregnskab (Beløb i hele kr.)	Korrigeret anlægsbevilling	Endeligt anlægsregnskab	Afvigelse
Udgifter	23.081.245	22.565.480	515.765
Indtægter	9.663.225	9.663.225	0
I alt	13.418.020	12.902.255	515.765

De samlede anlægsudgifter udgør 22.565.480 kr., og anlægsprojektet er afsluttet med et mindreforbrug på 515.765 kr. Projektet har modtaget medfinansiering fra både Realdania og NLMK DanSteel.

Projektets gennemførelse:

Afslutningen på anlægsprojektet ved Mølledammen markerer samtidig afslutningen på det samlede byudviklingsprojekt Stålsat By, hvor der gennem de seneste 10 år er blevet udført en række projekter i og langs kanalen i Frederiksværk Bymidte.

Mølledamsprojektet er blevet realiseret i samarbejde med Erik Brandt Dam Arkitekter ApS og Artelia A/S, i tæt dialog med både Naturstyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen.

Lov- og plangrundlag

Budget- og regnskabssystem for kommuner.

Kommunens Kasse- og regnskabsregulativ, bilag 6.3.

Konsekvenser

Ingen ved aflæggelse af anlægsregnskab.

Økonomi

For information om anlægsbevillinger der er afgivet henvises til vedlagte bilag.

Afledt drift:

Afledt drift er beregnet til 232.000 kr. i 2026 og derefter 130.000 kr. årligt. I driftspuljen til Stålsat By projekterne er der hvert år afsat 52.000 kr., derfor søges der en yderligere tillægsbevilling på 180.000 kr. i 2026 og derefter 78.000 kr. årligt til vedligehold af broer, byrum (fjernelse af ukrudt, græsslåning, vanding m.m.), ålepas ved Turbinehuset samt anden

øvrig drift af området. I 2026 vil der desuden være udgifter forbundet med opsætning af ny navnesten på Classens Plads og matrikulær berigtigelse.

Bilag

Bilag - Anlægsregnskab – Stålsat By - Byliv og Vandkraft - Mølledammen

Punkt 10: Endelig vedtagelse af tillæg 1 til Lokalplan 09.4 For skole med multihal og boliger

02.34.02-P19-57-25

Sagens kerne

Forslag til tillæg 1 til lokalplan 09.4 for skole med multihal og boliger har været i offentlig høring og skal endelig vedtages.

Forslag til tillæg 1 til lokalplan 09.4 for skole med multihal og boliger blev vedtaget som forslag af Byrådet den 18. september 2025.

Indstilling

Direktionen indstiller, at byrådet beslutter, at

1. Forslag til tillæg 1 til lokalplan 09.4 for skole med multihal og boliger godkendes
2. Tillæg 1 til lokalplan 09.4 for skole med multihal og boliger offentliggøres jf. planlovens regler.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

Bygherre har anmodet om udarbejdelse af dette tillæg 1 til lokalplanforslag til den gældende lokalplan 09.4.

Udvalget for Plan og Byg har 2. september 2024 behandlet en sag om dispensation til at opføre en multihal. Der blev givet afslag på placeringen, men udvalget var positiv over for en multihal med en ændret placering. Det har medført, at det vil kræve en mindre ændring af eksisterende lokalplan.

Formålet med dette tillæg 1 til lokalplanen er, at eksisterende ejendom i område A, ud over offentlige formål, også vil kunne benyttes til beboelse, der ønskes mulighed for at ændre den til 4 boliger.

Tillægget giver også mulighed for at opføre en multihal i område A. Multihallen vil, udover hal med mulighed for sport og kultur, have omklædning i tilknytning. Ydermere vil der kunne indrettes 3-4 faglokaler på det indskudte dæk i hallen. Tillægget giver også mulighed for at udstykke den sydøstlige del, område B af ejendommen, og benytte den til rækkehusbebyggelse.

Der vil i forbindelse med en eventuel ansøgning om udstykning af område B være krav om, at der sikres vejadgang fra Vibehusvej og vejprofil/vejudlæggets bredde fremgår af tillæggets bilag 5.

Der er ikke foretaget ændringer i planen i forhold til forslaget. Planerne fremlægges derfor uændrede til endelig vedtagelse.

Lov- og plangrundlag

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

Kommuneplan 2013. Projektet er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Konsekvenser

Ejendommens væsentlige ændring i forhold til den gældende lokalplan er opførelse af den nye multihal. Multihallen skal bruges i tilknytning til skolen til idræts- og undervisningsformål og skønnes ikke at ville påvirke området væsentligt.

Høring, dialog og formidling

Forslaget har været i offentlig høring, herunder hos naboerne. Der er ikke indkommet nogen høringssvar.

Museum Nordsjælland vurderer, at der på grund af andre arkæologiske fund i nærområdet, at det er sandsynligt at påtræffe skjulte fortidsminder forud for eventuelt anlægsarbejde på grunden.

På baggrund af ovennævnte, er det aftalt, at bygherre tager dialog med Museum Nordsjælland for påbegyndelse af anlægsarbejdet.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

UDVALGBILAG1EndeligTILLP094

Punkt 11: Forslag til lokalplan nr. 07.45 for boligbebyggelse på Hovedgaden 51 i Ølsted

01.02.05-P16-12-22

Sagens kerne

Der fremlægges et forslag til lokalplan nr. 07.45 for boligbebyggelse på Hovedgaden 51 i Ølsted. Lokalplanen er udarbejdet som følge af et konkret ønske om at bygge tæt-lav bebyggelse.

Forslag til tillæg 6 til spildevandsplan 2022-2032 vedr. Hovedgaden 51 fremlægges til godkendelse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at

1. forslag til lokalplan nr. 07.45 for boligbebyggelse på Hovedgaden 51 i Ølsted godkendes, herunder
2. der er ikke udarbejdes en miljørapport
3. lokalplanforslaget offentliggøres og sendes i høring jf. Planlovens regler
4. forslag til tillæg 6 til spildevandsplan 2022-2032 - Hovedgaden 51 godkendes
5. forslag til tillæg 6 til spildevandsplanen sendes i offentlig høring i 8 uger.

Sagen skal anbefales af Udvalget for Plan og Byg, hvad angår indstillingens punkt 1, 2 og 3, og den skal anbefales af Udvalget for Klima, Natur og Demokrati, hvad angår indstillingens punkt 4 og 5.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Udvalget anbefaler direktionens indstilling nr. 1-3, idet afsnittet om træbeklædning i lokalplanens paragraf 9.5 ændres til følgende: "Træbeklædningen skal fremstå som ubehandlet, lakeret eller olieret i dæmpede jordfarver".

Sagsfremstilling

Bygherre har anmodet om udarbejdelse af forslag til lokalplan for at muliggøre tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet er ca. 6.800 m². Grunden er i dag omgivet af parcelhuse og ligger i et område præget af lav, åben bebyggelse og typisk villahavebeplantning.

Lokalplanens formål er at udlægge området til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende parkering. Bebyggelsen tilpasses nærområdet, selvom bebyggelsen er tættere end de omkringliggende villaer, holdes den i en lav skala for at sikre hensynet til naboerne. Bebyggelsen opføres i én etage.

Bebyggelsens miljø er som helhed skabt som et bilfrit område. Parkeringspladserne placeres ved adgangsvejene mod nord og syd, fra henholdsvis Hovedgaden og Guldstjernevej. Der opføres fælles affaldsgårde ved de to parkeringspladser. Der er fra parkeringspladserne adgang til bebyggelsen via en adgangssti. Stien bruges kun af gående. Den tæt-lav bebyggelse placeres langs adgangssten. Stien skaber et fælles gaderum, hvor forhaverne fungerer som overgang mellem husene og stien. Midt i bebyggelsen opføres et fælleshus med fællesarealer. Lokalplanområdet er let skrånende, boligerne forskydes derfor i højden for at følge terrænet. Boligerne forskydes yderligere i facaden for at skabe variation ud mod stien. I lokalplanen er der bestemmelser om en beplantningsplan for området. Beplantningsplanen sikrer, at området vil fremstå grønt med hække, buske og træer, selvom området har en høj befæstelses grad. Der sættes også krav om bevarelse af enkelte træer inden for lokalplanområdet. Til hver bolig etableres et udhus, placeret i forhaven mod stien. Yderligere bliver der skabt depot i loftrummet på boligerne, se bilag 1.

Vedlagte forslag til tillæg 6 til Spildevandsplanen medtager spildevandsbelastningen fra det nye boligområde og ændrer kloakeringstypen fra fælleskloakeret til separatkloakeret. Sanitært spildevand ledes til Melby Renseanlæg og tag- og overfladevand håndteres i Halsnæs Forsynings eksisterende regnvandssystem. Merbelastningen på Melby Renseanlæg er beregnet til at være 0,77 promille. Regnvandssystemet udleder til Kregme Mose Pumpekanal efter regnvandet har passeret et opstuvningsbassin, for at sikre at afløbstallet ikke overskrides. Tillæg 6 retter, desuden, afløbsdata for udløbet, da disse er fejlagtigt overført fra et tillæg til Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan i 2004. Regnvandsmængden fra det nye opland kan indeholdes i eksisterende udledning. Det vurderes derfor ikke, at den planlagte håndtering af regn- og spildevand udgør en væsentlig ændring eller påvirkning af vandmiljøet.

Lov- og plangrundlag

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

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

Kommuneplan 2021: Lokalplanen er udarbejdet ud fra Kommuneplan 2021. Lokalplanen lever derfor ikke op til alle retningslinjerne i Kommuneplan 2025, selvom den blev vedtaget af byrådet den 18. december 2025.

Lovbekendtgørelse nr. 1093 af 11. oktober 2024, Miljøbeskyttelsesloven.

Lovbekendtgørelse nr. 866 af 20. juni 2025, Spildevandsbekendtgørelsen.

Konsekvenser

Tidligere på ejendommen var der et eksisterende stuehus med udlænger fra 1883. Begge er nedrevet. Området fortættes derfor en del i forhold til den tidligere anvendelse. Fortætning af området, altså at øge bebyggelsesgraden og udnytte arealer mere intensivt, har både positive og negative konsekvenser. Der vil være en bedre udnyttelse af eksisterende infrastruktur, men også en forøgning af trafik. Området er placeret tæt på bymidten i Ølsted og kan være med at styrket byliv, eftersom der kommer flere beboere kan understøtte lokale butikker og kulturtilbud.

Høring, dialog og formidling

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

Forslag til tillæg 6 til spildevandsplanen er udarbejdet i samarbejde med Halsnæs Forsyning. Forslaget offentliggøres i 8 uger på Halsnæs Kommunes hjemmeside.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Forslag til lokalplan 07.45 for boligbebyggelse på Hovedgaden 51 i Ølsted

Forslag til tillæg nr. 6 til spildevandsplanen 2022-2032

Screeningsafgørelse - Lokalplan 07.45 og tillæg 6 til spildevandsplan 2022-2032

Screening - Lokalplan 07.45 og tillæg 6 til spildevandsplanen 2022-2032

Notat 5 m2 opbevaringsrumskur pr. bolig

Vurdering om at projektet ikke er omfattet af bilag 1 eller 2 i miljøvurderingsloven

Punkt 12: Forslag til Lokalplan 04.86 for Rådhusparken

01.02.05-P16-13-22

Sagens kerne

Halsnæs Kommune har i slutningen af 2021 solgt Rådhusparken. I slutningen af 2024 kom der gang i arbejdet med selve projektet, så lokalplanarbejdet også kunne igangsættes. Forslag til Lokalplan 04.86 for Rådhusparken fremlægges hermed til Byrådet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet vedtager:

1. at godkende forslag til Lokalplan 04.86 for Rådhusparken,
2. at planforslaget offentliggøres jævnfør Planlovens bestemmelser, og
3. at der offentliggøres en screeningsafgørelse for lokalplanforslaget i henhold til Miljøvurderingsloven.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Afstemning om direktionens indstillinger:

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

Imod stemte: Olaf Johannes Prien (F), idet SF ønsker en maksimal højde på 3 etager, mere variation af bygningernes udseende, facadebeklædning og udformning samt et selvstændigt fælleshus.

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

Byrådet solgte arealet til bygherre i 2021. Udvalget for Plan og Byg har 24. marts 2025 drøftet adgangsvejen til Rådhusparken, som bliver via Syrevej. I slutningen af 2024 gik bygherre i gang med at udarbejde et projekt for området. I foråret 2025 er projektet så langt, at lokalplanarbejdet kan igangsættes. Ud over placeringen af boliger og parkeringsanlæg, har stiforbindelser og især vandhåndtering krævet en del arbejde fra bygherre.

Lokalplanforslaget i bilag 1 rummer cirka 200 boliger fordelt på 13 blokke i fire etager. Dertil kommer sekundærbygninger i en etage med individuelle skure og fællesskure, vej- og stianlæg, parkeringsanlæg, udearealer med vandhåndtering, rekreative anlæg og grønne anlæg.

Der er udført skyggediagrammer, som viser, at den planlagte bebyggelse kun vil give større skyggepåvirkning af enkelte omkringliggende boliger i vinterhalvåret - og primært formiddage og eftermiddage.

Lokalplanen sikrer de eksisterende stiforbindelser øst-vest og nord-syd, idet nord-syd forbindelsen opgraderes med belysning og fast belægning i større omfang.

Den eksisterende randbeplantning bevares i størst muligt omfang. Ligesom de mindre træer, der var kommet på arealet, og er skønnet placeret fornuftigt, er bevaret.

Der etableres en vandhåndteringsløsning i områdets nordlige del, som håndterer regnvand under hensyntagen til områdets højtstående terrænnære grundvand. Der er desuden redegjort for håndteringen af ekstrem regn i forhold til byggeriet og evt. evakuering af dette. Jf. bilag 2 og 3 er lokalplanforslaget screenet i henhold til lov om Miljøvurdering.

I forhold til det projekt, som Udvalget for Byg og Miljø på mødet 27. oktober sendte tilbage til administrationen for yderligere bearbejdning, er de to blokke nærmest Vibevej flyttet væk fra Vibevej, ligesom facadeudtrykket er tilpasset med en lysere skiffer og partier i træ.

I forhold til det projekt, som Udvalget for Byg og Miljø på mødet 1. december sendte tilbage til administrationen for yderligere bearbejdning, er der arbejdet med træbeklædningen af facaderne, skifferens farve og en zinkinddækning ved tagkanten.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 24. maj 2024 - Lov om Planlægning.

Kommuneplan 2025.

Konsekvenser

Der vil blive etableret et større etageboligbyggeri i et område, der også hidtil har været udlagt til etageboligbyggeri - dog kun i op til tre etager mod fire nu. Området, der hidtil har ligget brak, vil få et mere ordentligt udseende, og der vil komme mere sikre stiforbindelser gennem området. Der er søgt at tage mest muligt hensyn til naboerne ved at placere byggeriet længst muligt mod syd og trukket så meget væk fra naboerne i den lave bebyggelse som muligt.

Høring, dialog og formidling

Lokalplanforslaget vil blive sendt i høring hos naboerne og blive offentliggjort i henhold til Planlovens regler herom.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 04.86 Rådhusparken

Bilag 2 - Screeningsafgørelse Lokalplan 04.86 for Rådhusparken

Bilag 3 - Miljøscreeningsskema - Lokalplan 04.86 for Rådhusparken

Punkt 13: 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, som vil muliggøre mere nutidige sommerhuse. Samtidig ønskes regulering af sokkeludstykningsplan samtidig med at områdets karakter bibeholdes. Administrationen ønsker, at lokalplanen skal sikre området karakter.

Ejer har et ønske om mulighed for mindst yderligere tre grunden. Byrådet skal tage stilling til, om der skal udarbejdes lokalplan på baggrund ejers udkast til udstykning og om der skal arbejdes med mulighed for flere sommerhuse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter

1. at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan med udgangspunkt i den fremsendte udstykningsplan
2. at der ikke gives mulighed for flere sommerhuse på ejendommen.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

1. Ændringsforslag om, at sagen sendes tilbage til administrationen, idet udvalget anmoder administrationen forslag til forskellige størrelser af sommerhuse dog max. 80 m².
2. Ændringsforslag fra SF om at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan med udgangspunkt i de beskrevne aspekter af en ny lokalplan, i det der kun kan bygges eller renoveres på nuværende fundamenter og i det der ikke udstykkes i private parceller.

Afstemning om ændringsforslag nr. 1

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

Imod stemte: Olaf Johannes Prien (F)

Ændringsforslag nr. 1 vedtaget og derfor bortfalder afstemning om ændringsforslag nr. 2

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 sommerhusere 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 derfor er området 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
- Delvis regulering af beplantningen
- Offentlig gennemgang gennem området
- At området ikke kan udbygges yderligere. Dog muliggør lokalplanen, at der kan bygges nyt som erstatning af 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 blandt andet hegning og terrænregulering. Det vurderes på baggrund heraf, at det vil 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 nærområdets 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 en maksimal størrelse på 80 m². Administrationen vurderer, at det er disse størrelser, som er mulige i henhold til praksis omkring udvidelse af sommerhuse i landzone, hvor der ikke er naturinteresser eller landskabeligt hensyn. Ejer af ejendommen ønsker at muliggøre udstykning omkring de enkelte sommerhuse. Lokalplanen vil muliggøre udstykning af grunde med et areal på 200 m² i forbindelse med de eksisterende sommerhuse. Administrationen vurderer, at mindre udstykninger vil være muligt. Men for at sikre områdets karakter vil disse blive af administrativ karakter (hovedsageligt så de kan sælges individuelt) og vil ikke medføre synlige afgrænsninger i landskabet f.eks. i form af hegn eller hæk.

Udover at give mulighed for større sommerhuse vurderer administrationen, at hovedformålet i lokalplanen vil blive 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 forsættes
- 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, så der tages hensyn til terrænet, og at bygninger tilpasses terrænet
- At nye bygninger passer ind i den arkitektur, som i dag er i området.

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

Ejer af området har et ønske om, at lokalplanen skal muliggøre at der etableres 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, med en brugsret på 1000 m² af arealet. Han beskriver, at det vil give ham en bedre salgspris end den mulighed han får ved en lokalplan med 200m² grunde med en byggeret på huse fra 60-80m². 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 der 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 når lokalplan muliggør udvidelse af de eksisterende sommerhuse med op til i alt 610 m², 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. Det er derfor administrationen vurdering, at man ikke skal give mulighed for flere sommerhuse på ejendommen end hvad der er i dag. Administrationen vurderer dog, at det ikke vil være i strid med landzoneregler i planloven at etablere yderligere tre grunde på ejendommen.

Lov- og plangrundlag

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

Kommuneplan 2013. Projektet er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Området er i dag reguleret af lokalplan 21 delområde 3.

Konsekvenser

At det bliver muligt at erstatte eksisterende små sommerhuse med nogle mere tidssvarende.

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

At man får sikret områdets 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 med en lokalplan blive foretaget en offentlig høring.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 -Området

Bilag 2- Størrelser på sommerhuse

Bilag 3 - Nye grunde

Punkt 14: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-154-25

Beslutning

Orientering taget til efterretning

Punkt 15: 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)