

REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 31-10-2022

Mødedato Mandag d. 31. oktober 2022 kl. 08:00

Mødested Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Anlægsregnskab - Pulje til bygningsrenovering 2020.....	4
Beslutning om ekspropriation til sti langs med Hanehovedvej.....	6
Ansøgning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne på Nørregade 19.....	9
Ansøgning om telemast på Galgebjerggårdsvej 17.....	12
Fremtidig anvendelse af areal på Skolevej 1.....	14
Orientering fra formanden.....	17
Underskriftsark.....	18

Punkt 85: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-215-21

Beslutning

Dagsordenen godkendt

Punkt 86: Anlægsregnskab - Pulje til bygningsrenovering 2020

82.07.00-6-19

Sagens kerne

Byrådet har i 2020, truffet beslutning om at de kommunale bygninger skal igennem en række mindre vedligeholdelsesarbejder. Med denne sag aflægges der anlægsregnskab for anlægsprojektet herfor.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender

1. At anlægsarbejdet og –regnskabet godkendes
2. At merforbruget på 10.487 kr. finansieres af kassebeholdningen.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

Der blev i 2020 igangsat og fremrykket flere mindre vedligeholdelsesarbejder på kommunale ejendomme. Dette blev gjort for at udnytte at de kommunale ejendomme stod ubrugte hen i forår og sommer 2020 grundet covid-19, samt med en forventning om at flere håndværkere og entreprenører kunne have udfordringer med at fastholde opgaver og personale som følge heraf. Typen af opgaver var dem, der kunne igangsættes hurtigt og kunne igangsættes ved en ekstern entreprenør.

Der blev konkret udført opgaver på baggrund af følgende principper:

- Opgaver prioriteret på ejendomme med de mest borgerrettede aktiviteter først
- Opgaver på ejendomme, hvor der i forvejen var besluttet gennemført større samlede vedligeholdelses- og renoveringsopgaver prioriteres ikke
- I prioriteringen af opgaver var der desuden blevet taget hensyn til resultaterne af ejendomsgennemgangen
- Opgaverne typisk af mindre omfang og i høj grad malerarbejder (inde og ude)

Konkret er der udført opgaver på følgende ejendomme:

- Frederiksværk Børnehus
- Hjemmeplejen Solhjem
- Hundested Skole
- Kregme Børnehus
- Magleblak Skole
- Rådhuset, annekset
- Storebjerg 2005-bygningen
- Ølsted Klubhus
- Ølsted Skole

Anlægsregnskab:

(Beløb i hele kr.)	Korrigeret anlægsbevilling	Endeligt anlægsregnskab	Afvigelse
Udgifter	2.870.000	2.880.487	-10.487
Indtægter	-153.348	-153.348	0

Netto	2.716.652	2.727.139	-10.487
-------	-----------	-----------	---------

Det lille merforbrug på puljen skyldes, at flere mindre vedligeholdelsesaktiviteter er sat i gang parallelt, hvilket i sidste ende har betydet, at enkelte opgaver har været en smule dyrere end forventet.

Indtægter relateres til refusion for byfornyelsesudgifter vedrørende bl.a. måling for pcb, afholdt i 2019. Og indtægtsført i 2020. Denne ordning er ophørt, hvorfor 2020 var det sidste år med denne type refusion.

Lov- og plangrundlag

Budget- og regnskabssystem for kommuner.
Kommunens kasse- og regnskabsregulativ, bilag 6.3.

Økonomi

Med denne sag afsluttes anlægsprojektet

Merforbruget på 10.487 kr. finansieres af kassebeholdningen.

Punkt 87: Beslutning om ekspropriation til sti langs med Hanehovedvej

05.00.00-P20-57-21

Sagens kerne

Byrådet meddelte på mødet den 16. december 2021 anlægsbevilling til etablering af fællesstier på den resterende del af Hanehovedvej.

Langs med vejens vestlige ende skal der erhverves arealer for at gøre plads til sti i begge sider af vejen. Den 25. august 2022 blev der afholdt åstedsforretning med de ejere, der skal afstå areal til fordel for projektet. Borgerne har efter mødet haft mulighed for at fremsende bemærkninger til projektet. Alternative muligheder til linjeføring er blevet vurderet, og bemærkningerne fra parterne er blevet gennemgået af administrationen og kommenteret i hvidbogen (bilag 3).

Med Byrådets beslutning om ekspropriation sikres det, at projektet på Hanehovedvej kan gennemføres.

Deltagelse på mødet i Udvalget for Plan og Byg den 31. oktober 2022
Leder af Trafik og Veje, Christian Skov

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender

1. at der eksproprieres de nødvendige arealer, som er forelagt i nærværende sag, til anlæg af stier langs med Hanehovedvej
2. udgiften til udbetaling af erstatning til de berørte grundejere.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Ændringsforslag fra Olaf Prien (F): Sagen sendes retur til administrationen med henblik på at udarbejde forslag til etablering af 2 minus 1 - vej på strækningen, hvor der i øvrigt er meget begrænset trafik. Hermed kan ekspropriationssagen aflyses, ingen træer skal fældes og kommunekassen sparer ca. 2 mio. kr., som kan bruges til cykelstier på strækninger som er mere trafikbelastet.

For stemte: Olaf Prien (F)

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

Afstemning om direktionens indstilling:

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

Imod stemte: Olaf Prien (F)

Direktionens indstilling anbefales.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på byrådsmødet i december 2021 at bevillige penge til anlæg af fællesstier på Hanehovedvej. Stierne skal sammenkoble to eksisterende cykelstier, langs med henholdsvis Hanehovedvej og Hundestedvej. På byrådsmødet i marts 2022, besluttede Byrådet at igangsætte ekspropriation på Hanehovedvej for at gøre plads til den planlagte cykelsti. Ligeledes blev byrådsmedlemmerne Michael Thomsen og Tommy Frøslev udpeget til at lede den forestående åstedsforretning.

Åstedsforretning

Den 25. august 2022 blev der afholdt åstedsforretning med hver enkelt berørt grundejer langs med Hanehovedvej. Ejerne var indvarslet til åstedsforretningen i henhold til udsendte indkaldelsesbrev og annoncering på kommunens hjemmeside den 28. juli 2022. De berørte grundejere var forinden åstedsforretningen inviteret til et beboermøde, hvor der var mulighed for at høre om projektet og stille spørgsmål til administrationen.

På åstedsforretningen blev der, med hver enkelt fremmødt grundejer, holdt et møde med information om det forestående projekt og hvordan det vil berøre den enkelte ejendom. Grundejerne havde mulighed for at stille spørgsmål og kommentere på det planlagte projekt. De berørte grundejere må i henhold til ekspropriation afstå areal i forbindelse med etablering af stien og tåle beliggenheden af en cykelsti ud for deres ejendom.

Den nye sti vil have form som en fællessti, som kan benyttes både af cyklende og gående.

Høring

Ved åstedsforretningen og i høringsperioden efter åstedsforretningen har de berørte grundejere haft mulighed for at komme med bemærkninger til projektet. Administrationen har gennemlæst og kommenteret alle fremsendte bemærkninger (bilag 2 og 3).

Der er i forbindelse med høringen indkommet bemærkninger til at ændre den oprindelige linjeføring. Administrationen har vurderet de indkomne bemærkninger (bilag 4), og har fundet at ét forslag ved Hanehovedvej 156 har givet anledning til ændring af det oprindelige projekt. Den oprindelige linjeføring vil skulle føres meget tæt langs med bygningerne på matriklen. Det vil derfor forårsage indbliksgener for beboerne i ejendommen.

Administrationen har derfor ændret projektet, således at linjeføringen ændres langs med denne ejendom, så der fra ejendommens indkørsel og hen langs med bygningerne etableres en kantsten og afvandingsbrønde, i stedet for at etablere 90 cm afvandingsrabat mellem cykelsti og kørebane. Dette vil resultere i, at cykelstien vil blive etableret med større afstand til ejendommen, og indbliksgenerne vurderes derfor at være på samme niveau som ved eksisterende forhold.

Arbejdsareal

De berørte grundejere er blevet forelagt, på åstedsforretningen og i det fremsendte materiale, at der skal bruges et arbejdsareal på to meter ind på privat matrikel. Administrationen har vurderet behovet for arbejdsareal igen og forventer, at der i forbindelse med arbejdet skal anvendes 0,5 meter arbejdsareal i den nordlige side af vejen og 1 meter arbejdsareal i den sydlige side af vejen. Årsagen til den ekstra halve meters arbejdsareal i den sydlige side af vejen skyldes, at der her ligger ledninger, som skal flyttes i forbindelse med arbejdet, og kræver ekstra arbejdsareal. De steder, hvor der skal etableres støttemur, forventes det, at der skal anvendes 1,5 meter arbejdsareal.

Erstatning

Der skal eksproprieres areal fra i alt 29 ejendomme (bilag 1), hvor af Halsnæs Kommune ejer tre. Den samlede udgift til erstatning for eksproprieringen vil være 812.964 kr. De specifikke beløb for de 29 ejendomme fremgår af bilag 5, der er et lukket bilag.

Lov- og plangrundlag

Kapitel 10 i Lov om offentlige veje, lov nr. 1520 af 27. december 2014

Konsekvenser

Der vil blive etableret cykelsti langs med Hanehovedvej, som vil betyde, at der ikke længere er et missing link mellem de eksisterende cykelstier langs med Hanehovedvejs østlige del og cykelstien langs med Hundestedvej. Cyklisterne og gående på strækningen vil opleve det mere trygt at færdes langs Hanehovedvej, da der vil blive etableret afstand mellem biler og bløde trafikanter.

Der vil, for at etablere stierne, skulle erhverves areal fra 26 private ejendomme. Nogle steder vil det være permanent arealerhvervelse, mens det andre steder vil være midlertidigt i form af arbejdsareal, som vil blive givet tilbage efter endt anlægsarbejde.

Anlægsarbejdet vil kræve, at der flere steder bliver fældet træer, fjernet hække og hegn. Dette vil midlertidigt resultere i, at der vil opleves gener i forhold til indsyn på matriklerne. Når anlægsarbejdet er færdigt har de berørte borgere mulighed for at få plantet en ny hæk og nye træer eller etableret nyt hegn.

Høring, dialog og formidling

Administrationen har den 15. marts 2022 udsendt informationsbrev til borgerne langs med den kommende cykelsti, med information om det forestående anlægsarbejde og information om at de berørte borgere på et senere tidspunkt vil modtage information om arealerhvervelsen.

Administrationen har den 28. juli 2022 indkaldt alle berørte borgere til åstedsforretning. Ligeledes blev åstedsforretningen annonceret på kommunens hjemmeside og materiale blev fremlagt i kommunens borgerservice.

Alle borgere der vil blive berørt af anlægsprojektet og bruger Hanehovedvej som adgangsvej til deres ejendom er blevet inviteret til beboermøde den 16. august 2022. På beboermødet havde borgerne mulighed for at stille spørgsmål til projektet.

Den 25. august 2022 blev der afholdt åstedsforretning med hver af de fremmødte berørte ejere, som vil opleve arealerhvervelse på deres ejendom. Efter åstedsforretningen har den førte protokol været sendt i fire ugers høring, med frist 23. september 2022.

Økonomi

Der er på byrådsmødet i december 2021 givet en anlægsudgiftsbevilling på 7.648.000 kr. og en indtægtsanlægsbevilling på 3.748.000 kr., svarende til det tilskud projektet har modtaget fra Transportministeriet. Halsnæs Kommune har dermed en samlet anlægsbevilling på 3.900.000 kr.

Udgifter til erstatning til de berørte grundejere på 812.964 kr., er indeholdt i anlægsbevillingen.

Bilag

Bilag 1 Oversigtskort

Bilag 2 Protokol over åstedsforretning

Bilag 3 Hvidbog for projekt stier på Hanehovedvej

Bilag 4 Projektændringsforslag

Punkt 88: Ansøgning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne på Nørregade 19

01.02.00-P25-5-22

Sagens kerne

Byrådet skal beslutte, om der kan gives dispensation fra Lokalplan 04.52 til etablering af kontorerhverv i baghuset på en ejendom i Nørregade gågade i Frederiksværk.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at der gives midlertidig dispensation i op til 3 år fra Lokalplan 04.52 i forhold til anvendelsesbestemmelserne, så der kan etableres kontorerhverv i baghuset på Nørregade 19, 3300 Frederiksværk.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Afstemning om direktionens indstilling:

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

Imod stemte: Thomas Møller Nielsen (V)

Direktionens indstilling anbefales.

Sagsfremstilling

Ejeren af matr. nr. 30h Frederiksværk Bygrunde, Nørregade 19A-F, 3300 Frederiksværk ønsker at etablere kontorerhverv i baghuset og har derfor søgt dispensation fra Lokalplan 04.52 for Nørregade – gågade i Frederiksværk.

I Lokalplan 04.52 står der i § 3.2, at lokaler i stueetagen kun må anvendes til dagligvare- og udvalgvarebutikker og lignende publikumsrelaterede funktioner, samt særligt publikumsrelaterede servicefunktioner. Lokaler i baghusenes stueetager kan desuden anvendes til lager og administration til nogle af ovennævnte butikker og erhverv.

I Lokalplan 04.52 står der yderligere i § 3.5 for område A, at lokaler i stueetagen i bygninger med facade ud mod Nørregade, Pottemagerbakken, Kirkegade, Nordtorvet, Brotorvet og tilstødende stier og pladser ikke må indrettes eller anvendes til følgende former for butikker eller erhverv: Pengeinstitutter, ejendomsmæglere og boligbutikker, kreditforeninger, forsikringsselskaber, fagforeningskontorer, boliger, spillehaller, fremstillingsvirksomhed i tilknytning til en butik, lagerfaciliteter, liberale erhverv som for eksempel advokatkontor, lægepraksis og lignende samt parkering. Dog må dagligvarebutikker som bagere og slagtere godt have fremstillingsvirksomhed i disse lokaler.

Ejer af ejendommen har søgt dispensation fra dette. Ejer af ejendommen Nørregade 19A-F, ejer også ejendommene Nørregade 5 og 23. Alle ejendommene har i dag beboelse på 1. og 2. sal. Ejer af ejendommen begrundet deres ønske om dispensation med:

- At de fleste af deres butikker er lukkede eller er flyttet ned i centret.
- At deres huslejeniveauerne er under pres og de er på vej ind i en negativ spiral med tomme lejemål i gaden, hvilket også betyder, at den generelle vedligeholdelse af ejendommene i gaden begynder at blive mangelfuld, fordi der ikke er økonomi til at gøre noget ved det.
- At alle deres ejendomme ligger ned mod kanalen.
- At Nørregade 19 er et stort lokale med en trappe pga. niveauforskel, hvilket også betyder, at det ikke er handicapvenligt. Ejer bemærker at lokalet virker til at være umuligt at udleje. Ejer skønner at det både grundet størrelse og indretning, sammenholdt med den generelle situation hvor centret har trukket alle de store butikker væk fra gaden. Ejeren vurderer, at situationen er uholdbar, derfor vil de derfor gerne dele lokalet op i 2 dele, hvor de bevarer et mindre butikslokale ud imod gågaden, men kan omdanne bagsiden ud imod kanalen til kontorerhverv. Det tilbageværende butikslokale vil være ca. 60 m².

Dispensationsmuligheder

Det ansøgte er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser og dermed også lokalplanens principper. Efter planloven er der mulighed for midlertidig at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med planens principper jf. planlovens § 19 lov om planlægning. Det er en betingelse, at dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Ved udløbet af en dispensationsperiode vil kommunen kunne meddele en ny dispensation for maksimalt 3 år. En ny dispensation vil i princippet – hvis det er sagligt begrundet – kunne meddeles et ubegrænset antal gange. Alternativt kan lokalplanen ændres, hvis muligheden ønskes indført permanent og gælde andre også.

Administrationens vurdering

Lokalplanens formål er at skabe rammerne for en udvikling af Nørregade, der kan være med til at sikre gadens fortsatte status som handelsgade og gågade. Lokalplanen regulerer også anvendelsesmulighederne for facadebutikkernes stueetage, så bestemte typer erhverv og forretninger ikke kan etableres og at boliger ikke kan opføres eller indrettes i stueetagen i hele området. Formålet med anvendelsesbestemmelserne er at skabe så levende et gaderum som muligt, uden de lidt mere ”døde” facader, som ofte præger erhverv.

Det er administrationens vurdering, at anvendelsen kontorerhverv godt kan passe ind i området, så længe butikslokalet ud mod Nørregade bevares og kun anvendes til dagligvare- og udvalgswarebutikker og lignende publikumsrelaterede funktioner samt særligt publikumsrelaterede servicefunktioner. Lokalplanen giver allerede mulighed for, at lokaler i baghusenes stueetager kan anvendes til lager og administration til nogle af ovennævnte butikker og erhverv.

Det er administrationens vurdering at, et kontorerhverv i baghuset ikke vil ændre udtrykket af bagsiden af Nørregade mod kanalen. Yderligere vil etableringen af kontorerhverv i baghuset ske i de allerede eksisterende bygninger på matriklen, og der forudsættes således ikke nybyggeri.

Bygning 19A bygning 2 og 3 er bevaringsværdige. I forbindelse med etablering af kontorerhverv i baghuset, kan det være nødvendigt at indsætte vinduer og døre i den bevaringsværdige bygning. Det vil være et krav at dette sker med respekt for bygningens oprindelige udseende, opdeling og konstruktion og der dermed ikke ske en væsentlig ændring af facaderne. Den ansøgte anvendelse vil dog uden vanskeligheder kunne ophøre, ligesom der ikke sker en permanent ændring eller påvirkning af området og gågaden.

Det er administrationens vurdering at, et kontorerhverv i baghuset ikke vil medføre væsentlige lugtgener, væsentlige støjgener eller mere aktivitet om natten.

I lokalplan 04.52 står der i § 9.3, at parkering for ansatte skal om muligt ske på den ejendom, hvor erhvervet/ butikken ligger. Pga. ejendommens placering i gågaden i Nørregade, må det være forventeligt, at der ikke er mulighed for at alt parkering kan ske på egen grund. Derfor kan parkering også ske på de omkringliggende offentlige parkeringspladser.

I Kommuneplan 2021 fremgår det, at der skal åbnes op for mulighed for at opføre eller indrette boliger i stueetagen i baghusene i den del som vender væk fra kanalen.

Lov- og plangrundlag

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

Lokalplan 04.52 For Nørregade – gågade i Frederiksværk

Konsekvenser

Ved dispensation får Nørregade 19 mulighed for at etablere kontorerhverv i baghuset ud mod kanalen. Hvis dispensationens gives, vil det være forventeligt, at lignende ejendomme inden for lokalplanområdet vil kunne opnå en lignende dispensation (præcedens).

Administrationen vurderer ikke, at der i øvrigt er væsentlige konsekvenser ved at give den ansøgte dispensation fra Lokalplan 04.52.

Høring, dialog og formidling

Høringen er sendt til ejer og lejere inden for lokalplanområdet. I forbindelse med høringsperioden er der kommet to høringssvar. Høringssvarene omhandler forhold om trafik, lugt- og støjgener, samt den ekstra aktivitet som anvendelsen vil medføre (Bilag 1).

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

Bilag 1 - Gennemgang af høringssvar

Punkt 89: Ansøgning om telemast på Galgebjerggårdsvej 17

01.03.03-G00-19-22

Sagens kerne

Udvalget for Plan og Byg skal træffe beslutning, om hvorvidt der skal opstilles en telemast på ejendommen Galgebjerggårdsvej 17, for at forbedre telekommunikationen i området.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg beslutter, at der meddeles landzonetilladelse til at opstille en 48 meter høj telemast på den ansøgte placering ved Galgebjerggårdsvej 17.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Sagsfremstilling

KPR Towers har på vegne af TDC søgt om at opstille en telemast på 48 meters højde på Galgebjerggårdsvej 17 (Bilag 1). Masten er nødvendig for, at teleselskaberne kan tilbyde en stærk digital teleinfrastruktur, som i høj grad efterspørges - ikke blot i hverdagen, men også i fritiden. Masten vil blive stillet til rådighed for andre teleselskaber, hvis de er interesseret i at indgå en aftale med TDC herom.

Der er undersøgt to mulige lokaliseringer, hvor ejere har været interesseret i at leje areal ud til teleselskabet. Der er arbejdet videre med det areal, som ansøger har vurderet er bedst egnet.

Administrationen vurderer, at der er et behov for en telemast, når der ses på dækningskort (Bilag 3). Det vurderes også, at masten med sin placering ikke er så synlig i landskabet og i forhold til naboerne, så det bør hindre placeringen (Bilag 2). Generelt anbefales placeringer i eksisterende ubeboede høje konstruktioner, og dernæst på erhvervsjendomme, i boligområder og derefter i rekreative områder og landzonen. I dette tilfælde vurderer administrationen, at den valgte placering er hensigtsmæssig i forhold til synlighed og påvirkning af landskab og andre værdier i området. Det er i den forbindelse set som en klar fordel, at der er en del højere beplantning med læbælter og mindre træbevoksninger omkring masten.

Samlet vurderer administrationen, at der bør gives landzonetilladelse til masten. Denne vil blive givet efterfølgende, hvis Udvalget for Plan og Byg godkender indstillingen, og der vil være en fire ugers klagemulighed på tilladelsen efterfølgende.

Lov- og plangrundlag

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

Konsekvenser

Opstilling af en telekommunikationsmast ved Galgebjerggårdsvej 17 vil forbedre modtageforholdene i området. Det gælder især sommerhusområdet langs Nødebovejen og vest for Galgebjerggård samt langs kysten mod Kikhavn og ind i landet derfra.

Telemasten vil kunne ses fra de omkringliggende sommerhusområder men kun i meget lille omfang fra offentlige veje og stier på grund af beliggenheden. Der vil være cirka 200 hhv. 325 meter til nærmeste sommerhusbeboelse mod nord og vest. Masten er omgivet af en del læbæltebeplantning og anden træbevoksning, der skærmer masten især mod vest og syd, i mindre omfang mod nord og mindst mod øst, hvor nærmeste nabo dog ligger cirka 600 meter væk.

Administrationen vurderer, at placeringen vil genere få - både i forhold til naboer og i forhold til den visuelle oplevelse af landskabet.

Høring, dialog og formidling

Der har været en høring i 14 dage af umiddelbare naboer og faste høringsparter i forhold til landzonesager. Høringen har desuden været lagt på Halsnæs Kommunes hjemmeside under høringer.

Der er indkommet to høringssvar. Museum Nordsjælland vurderer, at det ikke vil være sandsynligt at finde fortidsminder på arealet. Men ellers gælder Museumslovens regler herfor.

De kommende ejere af Tollerupvejen 83 er imod masten, da de mener, den vil skæmme landskabet, og da de er bekymrede for stråling fra masten.

Administrationen tager museets høringssvar til efterretning. Tollerupvej 83's bebyggelse ligger cirka 600 meter fra masten, og der vil være både to beplantningsbælter og en ladebygning mellem mast og stuehus. Administrationen vurderer ikke, at masten vil have en væsentlig betydning for ejendomme i den afstand.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 Landzone-Byggeansøgning.pdf

Bilag 2 visualisering.pdf

Bilag 3 Dækningskort.pdf

Punkt 90: Fremtidig anvendelse af areal på Skolevej 1

82.02.00-G10-6-21

Sagens kerne

Ny Frederiksværk Skole tages i brug i januar 2023. Byrådet har med vedtagelsen af budget 2022-2025, besluttet, at arealet med den gamle Frederiksværk Skole skal frasælges. I den forbindelse skal der tages stilling til hvilken udvikling, der ønskes på den ca. 19.000 m² store grund. Ved et salg af arealet, vil det være muligt, at beslutte om arealet skal udnyttes til beboelse, samt beslutte hvilken type beboelse, der vil understøtte behovet i området og som vil være med til at tiltrække nye beboere til området.

Med denne sag træffer Udvalget for Plan og Byg beslutning om, hvordan arealet skal anvendes. Herefter vil der på baggrund af beslutningen blive forelagt en egentlig salgssag med økonomiske konsekvenser til Byrådets beslutning.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg beslutter at del af matr. nr. 3ai Vinderød By, Vinderød på Skolevej 1, Frederiksværk planlægges til boliger i en kombination af etageboliger og tæt-lav boliger, svarende til model 5 i sagsfremstillingen.

Beslutningskompetence

Udvalg for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt, idet mindstestørrelsen hæves til 80 m² og idet beslutningen sendes til efterretning til Økonomiudvalget og Byrådet

Sagsfremstilling

Ny Frederiksværk Skole tages i brug i januar 2023, hvilket betyder, at den gamle skole er endeligt fraflyttet med udgangen af marts 2023. Administrationen anbefaler, at frasælge en del af matr. nr. 3ai, hvor den gamle skole ligger umiddelbart efter fraflytning for at undgå tomgangsdrift på de tomme bygninger. Bygningerne skal nedrives pga. skimmel.

Administrationen anbefaler, at grunden sælges samlet til en udvikler, som vil skulle varetage og bekoste nedrivningen af den gamle skole. Inden Byrådet forelægges en salgssag, bedes Udvalget for Plan og Byg tage stilling, til hvilken udvikling, der ønskes på arealet.

Området generelt

Størstedelen af Enghaveområdet, hvor området er placeret, består af parcelhuse. Derudover er der et par almene boligafdelinger og ældreboliger. Der er ventelister på 3-15 år til de lejeboliger der er i området. Boligerne er mellem 84-104 m² og er både 2-etagersboliger og rækkehuse.

5 modeller for beboelse

Inden for beboelse er der fremhævet 5 muligheder. Modellerne er vurderet ud fra et ønske om at fortætte byen og skabe diversitet i boligtyperne.

Model	Boligtype	Cirka antal boliger	Fordele	Ulemper
1	700m ² parcelhusgrunde	20	Ny bebyggelse vil afspejle omkringliggende boligtype	Der skabes kun relativt få nye boliger i området
2	400m ² parcelhusgrunde	35	Ny bebyggelse vil afspejle omkringliggende	Der skabes kun relativt få nye boliger i området

			boligtype, dog med en anelse mere fortætning	
3	Tæt-lav (Bebyggelsesprocent på 35% men boliger på ca. 90-120 m2)	55-75	Der er stor efterspørgsel på rækkehuse. Denne model giver mulighed for at fortætte byen og skabe en efterspurgt boligtype der er relativt få tilgængelige af i området	Ved kun at give mulighed for tæt- lav vil der ikke være diversitet i boligtypen
4	Etageboliger (Bebyggelsesprocent på 40% men boliger på ca. 60-120 m2)	65-125	Der er stor efterspørgsel på mindre boliger. Denne model giver mulighed for at fortætte byen og skabe en efterspurgt boligtype der er relativt få tilgængelige af i området	Etageboliger kan kun anbefales på den del af grunden der vender mod Hallen og den ny skole, da der ellers kan være indbliksgener til tilstødende parcelhuse
5	Kombination af tæt lav og etageboliger (Bebyggelsesprocent på 40% men boliger på ca. 60-120 m2)	70-100	Efterspørgslen på mindre boliger og rækkehuse vil blive efterkommet samtidig med at der skabes en fortætning af byen, der kan skabe mere liv og diversitet i boligtyperne i området	Ingen umiddelbare ulemper

Administrationen anbefaler at arealet udbydes med muligheden for at etablere etageboliger op mod skolen i op til 3-plan og med tæt-lav boliger ud mod parcelhusgrundene. Ved en bebyggelse på 40%, hvor der etableres etageboliger på en tredjedel af arealet og tæt-lav på den resterende del, med et mix i boligstørrelser på ca. 60-120 m2, vil der kunne etableres op til ca. 100 nye attraktive boliger, svarende til model 5 i tabellen. Ved at opføre ejendomme i 3 plan op mod skolen, vil de spejle højden på skolen, hvis man i stedet går ned i to plan etageboliger vil det give lidt mindre mulighed for variation i den samlede bebyggelses udtryk samt give færre boliger.

De lange ventelister på lignende boliger i området, taler for en beslutning om en kombination af etageboliger og tæt-lav. Samtidig vil denne kombination skabe en fortætning der giver mulighed for at tiltrække nye borgere til området. Ved at tilbyde mindre boliger, skabes der diversitet i boligmassen. Området kan være med til at skabe fællesskaber, der vil skabe mere liv til området.

En anden udviklingsmulighed for området er at udstykke til parcelhusgrunde på 700-400 m2 (model 1-2), der vil give mulighed for 20-35 nye boliger. Parcellerne i området er populære, men ud fra et synspunkt, hvor der ønskes flere borgere til kommunen, ser administrationen det som det mest optimale at fortætte vores byområder og hermed skabe flere boliger på færre kvadratmeter. Lokale mæglere oplyser, at der er stor efterspørgsel på rækkehuse, og lange ventelister.

En tredje udviklingsmodel der ikke er medtaget som en model i skemaet, er at gå efter at etablere seniorboliger på arealet, da denne boligtype er efterspurgt. Denne mulighed anbefales dog ikke, da området ikke er ideelt grundet placeringen. Den ideelle placering til senioregnede boliger er tættere på bykernen.

Lov- og plangrundlag

Arealet er omfattet af lokalplan 03.12 for Ny Skole i Frederiksværk. Arealet er udlagt til skole og undervisningsformål. Etablering af boliger på den gamle Frederiksværk Skoles grund på Skolevej 1, vil kræve ny lokalplan.

Konsekvenser

Ved at etablere flere boliger i området forventes der at flytte flere børnefamilier til området, afhængig af boligvalg. Det vil betyde en øget belastning af områdets veje og øget behovet for skole og pasningstilbud.

Skolen har kapacitet til at modtage flere børn i området, men på 0-6 års området er der for nuværende ikke kapacitet i området. Vejadgang til området vil ske via Skolevej, som vurderes at kunne varetage den øgede trafik fra boligområdet.

Høring, dialog og formidling

Høring vil ske i forbindelse med lokalplanprocessen.

Økonomi

Denne sag indeholder ingen direkte økonomiske konsekvenser, men beslutningen vil have betydning for en efterfølgende salgssag.

Bilag

Frederiksværk skole grund - Bilag 1 - Grundstykke til frasal

Punkt 91: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-215-21

Sagens kerne

Orientering fra formanden.

Indstilling

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

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

Punkt 92: 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)