

REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 27-10-2025

Mødedato Mandag d. 27. oktober 2025 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelset

Mødedeltagere Michael Thomsen (V), Tommy Frøslev (A), Thomas Møller Nielsen (V), Henrik Tolstrup (A), Helge Friis (A), Olaf Johannes Prien (F), Torben Hedelund (A)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Fremtidig anvendelse af Højbjerggårdsvej 1, 3390 Hundested.....	4
Evaluerings af cykling i gågaden.....	6
Pæn Kommune - historiske skilte i Frederiksværk.....	8
Forslag til Lokalplan 04.86 for Rådhusparken og afgørelse om ikke miljøvurdering.....	10
Godkendelse af § 25-tilladelse for feriecenter i Auderødlejren.....	12
Orientering fra formanden.....	14
Underskriftsark.....	15

Punkt 367: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-215-21

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Dagsordenen godkendt

Punkt 368: Fremtidig anvendelse af Højbjerggårdsvej 1, 3390 Hundested

82.02.00-G10-8-25

Sagens kerne

Byrådet besluttede den 10. oktober 2024, pkt. 348, at den tidligere daginstitution Højbjerggårdsvej 1, 3390 Hundested skulle frasælges.

Med denne sag skal der træffes beslutning om de fremtidige anvendelsesmuligheder for ejendommen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg godkender, at Højbjerggårdsvej 1, 3390 Hundested planlægges til boligformål, tæt-lav bebyggelse, med en bebyggelsesprocent på op til 30 pct.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Sagen sendes tilbage til administrationen med henblik på, at der udarbejdes forslag til bebyggelse med parcelhusgrunde i størrelsen 400-700 kvadratmeter

Sagsfremstilling

I forbindelse med Byrådets 2. behandling af budget for 2025-2028 blev det besluttet, at Højbjerggårdsvej 1, 3390 Hundested skulle frasælges, se kortbilag.

Udviklingen af ejendommen til boliger understøtter kommunens bosætningsstrategi, hvor det er besluttet, at der frem mod 2035 etableres i alt 425 nye boliger i kommunen.

Inden Byrådet forelægges en udbudssag med kriterier for udbuddet, skal Udvalget for Plan og Byg tage stilling til rammerne for de fremtidige anvendelsesmuligheder for ejendommen.

Ejendommen er udlagt til daginstitution og grønt område i den gældende lokalplan.

Ejendommen

Ejendommen er beliggende på Højbjerggårdsvej 1, 3390 Hundested, matr.nr. 54, St. Karlsminde By, Torup og er 6.395 m². Den ligger i et blandet område med enfamiliehuse, tæt-lav bebyggelse og grønne naturarealer. Centralt på grunden ligger den tidligere daginstitution Spiren, som senest blev anvendt af lokale dagplejere. I maj 2024 blev Spiren flyttet til Hundested Børnehus, og bygningen på 391 m² har stået tom siden.

På grunden findes der desuden et skur af ukendt størrelse samt diverse legeredskaber. Grunden er kuperet, indhegnet og beplantet med en del træer og spredt buskads. I 2024 blev det nærliggende boligområde Lynæs Søpark på Højbjerggårdsvej 3 færdiggjort med rækkehuse i tæt-lav bebyggelse.

Modeller for beboelse

Administrationen anbefaler model 1, hvor grunden planlægges for boliger på ejendommen med en bebyggelsesprocent på op til 30 procent, og at byggeriet skal være tæt-lav boliger. Denne model skaber en højere fortætning af byen og flere boliger i området.

Model	Boligtype	Ca. antal boliger	Fordele	Ulemper
1	Tæt-lav boliger, ca. 100 m ² boligareal pr. bolig	15	De eksisterende boliger i området er af samme type, hvilket giver en harmonisk sammenhæng mellem nye og ældre boliger. Boligtypen skaber	Området vil komme til at fremstå meget ensartet.

			en højere fortætning af byen end model 2, som skaber plads til flere borgere.	
2	Små parcelhusgrunde (400 m ²), med en bebyggelsesprocent på ca. 30 procent	8-10	Denne model giver mulighed for større, mere private boliger end model 1.	Ved udstykning af relativt små grunde kan det give udfordringer med håndtering af regnvand på de enkelte matrikler og der skal derfor indtænkes løsninger med nedsivning på fællesarealer.

Konsekvenser

Nyetablerede boliger på Højbjerggårdsvej 1 forventes at kunne tiltrække forskellige borgere afhængig af boligform og karakter. Tæt-lav bebyggelse i form af fx rækkehuse kan bl.a. tiltrække borgere, der ønsker at fraflytte parcelhuse/villaer til fordel for mindre og mere vedligeholdelsesfri boliger og dermed frigive parcelhuse/villaer til børnefamilier. Etableringen af boliger på Højbjerggårdsvej 1 forventes at skabe mere aktivitet, liv og diversitet i området. Det vurderes samtidig, at den eksisterende infrastruktur kan bære den øgede trafik i kraft af eksisterende parkeringsområde på ejendommen samt gode forhold for bløde trafikanter.

Høring, dialog og formidling

Der vil ske høring i forbindelse med lokalplansprocessen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Bilag

Kortbilag - Højbjerggårdsvej 1

Punkt 369: Evaluering af cykling i gågaden

05.13.00-P20-22-22

Sagens kerne

Det har været tilladt at cykle i Frederiksværk gågade, Nørregade, siden efteråret 2022. Der er i juni og juli i år gennemført en evaluering i form af en trafiktælling samt en spørgeundersøgelse blandt erhvervsdrivende og beboere i Nørregade. Resultatet af evalueringen fremlægges i denne sag.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 27. oktober 2025

Christian Skov, Leder af Trafik og Natur.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg tager resultatet af evalueringen af cykling i gågaden i Frederiksværk til efterretning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Sagsfremstilling

I juni måned blev der gennemført trafiktælling i gågadens vestlige ende. Samtidig modtog 220 handlende og beboere i gågaden et kort spørgeskema omhandlende deres oplevelser af den tilladte cykling.

Resultat af trafiktælling

Tællingen blev foretaget af kameraer, der skelnede mellem gående, cykler og biler. Tællingen varede i 14 dage. I alt blev der i tælleperioden registreret 48.757 forbipasserende, der fordeler sig på følgende måde:

Total	Cykel	Gående	Personbil	Bus	Scooter	Let køretøj	Varebil	Traktor	Motorcykel
48.757	2.446	44.703	677	126	289	82	67	10	360

I tidsrummet 19 til 09 er både cykler og scootere tilladte.

Over hele døgnet passerer i alt 2.735 af disse to typer.

Tidsrum	Antal	%
09.00 - 19.00 ulovligt	2.165	79
19.00 - 09.00 lovligt	570	21
Totalt	2.735	100

Tabellen viser, at 79% af cykler og scootere passerer i det ikke lovlige tidsrum mellem kl. 9 og 19.

Resultat af spørgeundersøgelse

Af de 220 adspurgte har 12 svaret på fire korte spørgsmål.

Alle svarer, at de oplever daglig cykling på alle tider og flertallet mener, at den nuværende ordning med tidsbegrænsning egentlig er fin, selvom ikke alle cyklister er lige hensyntagende.

To svarer, at cykling burde forbydes hele døgnet, mens andre to mener, at cykling kunne være tilladt hele døgnet.

Hurtigkørende el-løbehjul er en gene, som mange nævner, hvilket politiet er opmærksomme på.

Administrationen anbefaler på baggrund af evalueringen, at den nuværende ordning fortsætter.

Høring, dialog og formidling

220 beboere og erhvervsdrivende fik tilsendt følgende 4 spørgsmål.

1. Hvor ofte oplever du cykling i Nørregade?
2. Cykler du evt. selv i gågaden?
3. Hvis du oplever cyklende i Nørregade er det så inden for den tilladte tid: kl. 19.00 til 09.00 eller uden for tidsrummet.
4. Hvad er din overordnede oplevelse af muligheden for, at cykler kan passere i aften og nattetimerne i Nørregade. Begrund gerne dit svar.

12 valgte at sende et svar.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Punkt 370: Pæn Kommune - historiske skilte i Frederiksværk

05.00.00-G01-158-25

Sagens kerne

Byrådet har afsat midler til historiske skilte gennem Pæn Kommune 2024. I denne sag beslutter Udvalget for Plan og Byg den endelige udformning af projektet.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde den 27. oktober 2025:

Christian Skov, Leder af Trafik og Natur.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg godkender "Det historiske kontor" med opsætning af historiske skilte i Frederiksværk.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Sagsfremstilling

Pæn Kommune projektet "historiske skilte" har til formål at formidle kommunens historie.

Information om Frederiksværks historie formidles gennem "Det historiske kontor" (arbejdstitel). "Det historiske kontor" er en stålkonstruktion i let design til opsætning af plancher, se bilag 1. "Det historiske kontor" placeres centralt i Frederiksværk by med udsigt til bl.a. Gjethuset, Møledammen, Arsenalet og legepladsen. Der vil være plads til eksempelvis 5 temaer og i bilag 2 ses et eksempel på et idé-udkast til et tema om Gjethuset. Det er planen at formidle Frederiksværks historie og at fortælle om alle de oplevelser, man kan få dér, hvor historien har udfoldet sig.

"Det historiske kontor" skal styrke byens identitet gennem fortællinger om byens kulturarv og helt særlige karakter. Det skal formidle en sammenhæng mellem fortid og nutid, som kan gøre det lettere at forstå den by, vi har i dag. Videre bliver der en opfordring til at opleve - og for nogen at genopdage byen.

Det vil blive et stort plus for byens borgere og turister, der har et centralt sted at gå hen for at blive inspireret til aktiviteter og samtidig blive klogere på historien. Det kan samtidig ses som en slags indirekte "reklame" for eksempelvis Gjethusets aktiviteter, Ågabet's friluftoplevelser m.v. Derudover vil det understøtte ønsket om helårsturisme i kommunen, da det altid er tilgængeligt.

Gennem "Det historiske kontor" kan man lade sig guide rundt i byen og opleve både fortid og nutid, som er i tråd med Halsnæs Kommunes vision om en mere levende bymidte. Det forventes, at projektet kan appellere til flere målgrupper end i dag – dels på grund af "Det historiske kontors" tilgængelighed og visuelle kommunikation og dels fordi det tænkes sammen med Industrimuseets nuværende formidling (Useum app, Krudtværket, byvandring m.m.).

I fortsættelse af "Det historiske kontors" temaer vil der blive opsat historiske skilte (2-3 stk.) i byen. Disse skilte vil - så vidt muligt - løbende blive suppleret med yderligere historiske skilte i takt med, at vejskilte udskiftes. På sigt er det planen at lave en historisk rute i Frederiksværk, som formidles gennem "Det historiske kontor", de historiske skilte og som suppleres gennem Useum appen.

"Det historiske kontor" er et fleksibelt koncept, der er flytbart. De enkelte plancher kan udskiftes uden store omkostninger, da plancherne er en folie, der sættes på. Materialevalget på konstruktionen er udført i stål, der er med til at styrke og underbygge Frederiksværks identitet.

Konsekvenser

Projektet understøtter intentionerne om at formidle Frederiksværks historie og rekreative oplevelser og dermed gøre kommunen mere attraktiv for borgere og besøgende.

Placering af "Det historiske kontor" ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, men da konstruktionen er let, delvist gennemsigtig og samtidig flytbar forventes det, at der er gode muligheder for dispensation. Såfremt administrationen mod forventning ikke kan opnå dispensation, vil administrationen afsøge muligheden for en alternativ placering, der ikke kræver dispensation.

Høring, dialog og formidling

Projektet udarbejdes i et samarbejde mellem Industrimuseet Frederik Værk, området Kultur, Arbejdsmarked, Borger og Erhverv samt Trafik og Natur. Det er planen at skabe sammenhæng til Useum appen, og der forventes en synergi effekt, så flere vil gøre brug af appen. "Det historiske kontor" vil også blive anvendt i sammenhæng med Industrimuseets øvrige aktiviteter.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 Det historiske kontor

Bilag 2 Ide-udkast historisk skilt Gjethuset

Punkt 371: Forslag til Lokalplan 04.86 for Rådhusparken og afgørelse om ikke miljøvurdering

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

Sagen sendes tilbage til administrationen med henblik at reducere højden på blokkene mod parcelhusområdet til 2 etager. Der gives mulighed for variation i etagehøjderne og facadebeklædning skal være lysere og mere varieret.

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.

Lov- og plangrundlag

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

Kommuneplan 2021.

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 372: Godkendelse af § 25-tilladelse for feriecenter i Auderødlejren

09.40.15-1-24

Sagens kerne

Der er i forbindelse med et ønske om at etablere ferielejligheder i Auderødlejrens område blevet udarbejdet en Miljøkonsekvensrapport i henhold til Miljøvurderingsloven. Byrådet skal tage stilling til, om Byrådet vil godkende udkast til tilladelse efter Miljøvurderingslovens § 25 med vilkår.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet vedtager at sende den udarbejdede Miljøkonsekvensrapport og udkast til § 25-tilladelse i offentlig høring i mindst 30 dage.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Afstemning om direktionens indstilling:

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

Imod stemte: Olaf Prien (F), da trafikmængden i det skitserede projekt bliver øget væsentligt.

Direktionens indstilling anbefales.

Sagsfremstilling

Rådgivningsfirmaet Niras har på vegne af ejeren søgt om behandling af projektet i henhold til lov om Miljøvurdering med henblik på at indrette Auderødlejren til feriecenter. Projektet er vedlagt som bilag 1. I projektet renoveres flere af bygningerne i området f.eks. svømmehal og kantine. Bygninger i "hesteskoen" rives ned til fundament og genopføres. Projektet er i overensstemmelse med lokalplan 06.29 for anvendelse af Auderødlejren.

Der er udarbejdet en Miljøkonsekvensrapport i henhold til miljøvurderingsloven § 20, som beskriver potentielle indvirkninger på miljøet, herunder påvirkning af landskab, grundvand, natur, trafik og naboer. Der er desuden udarbejdet et udkast til en tilladelse efter Miljøvurderingslovens § 25. I miljørapporten og udkastet til tilladelsen er der stillet vilkår. Bilag eftersendes.

Lov- og plangrundlag

Lov om miljøvurdering, lovbekendtgørelse nr. 4 af 23. januar 2023 med senere ændringer.

Lokalplan 06.29 for anvendelse af Auderødlejren

Konsekvenser

Miljøkonsekvensrapporten er udarbejdet, så konsekvenser for at udvikle området belyses. Der er i udkast til § 25-tilladelse stillet vilkår, der sikrer, at projektet ikke påvirker miljøet.

Høring, dialog og formidling

Der har indtil nu været offentlig høring af afgrænsningsnotatet til miljøkonsekvensrapporten.

Miljøkonsekvensrapporten og udkast til § 25-tilladelse fremlægges i offentlig høring i mindst 30 dage.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Udkast til §25 tilladelse efter miljøvurderingsloven til Feriecenter i Auderødlejren

Bilag 2 -Auderød projektet 7 marts 2024

Bilag 3 - Afgrænsning af miljøkonsekvensrapporten for feriecenter i Auderødlejren (1)

Bilag 4 - NIRAS-Miljøkonsekvensrapport Auderødlejren

Bilag 5 - Habitatvurdering

MKR Bilag 2 - Auderød trafiknotat

MKR Bilag 3 - Auderød feltnotat - flagermus 2025

MKR Bilag 4 Feltnotat - padder og markfirben 2025

MKR Bilag 5 - Eftersøgning af Rovfuglereder marts 2025

Punkt 373: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-215-21

Sagens kerne

2 afgørelser fra Byggeklageenheden under Nævnenes Hus. Begge afgørelser stadfæstes; terrænregulering og gebyr ved skorstensfejning.

Indstilling

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

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Orientering taget til efterretning

Punkt 374: 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)