

# REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 25-09-2023

**Mødedato** Mandag d. 25. september 2023 kl. 08:00

**Mødested** Udvalgsværelset

# Indholdsfortegnelse

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Godkendelse af dagsordenen.....                                                                      | 3  |
| Navngivning af stibroer i Frederiksværk.....                                                         | 4  |
| Bestilling af Movia-buskørsel for perioden juni 2024-juni 2025.....                                  | 6  |
| Erhvervsjord ved Ølsted.....                                                                         | 8  |
| Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan 04.81 for nyt erhvervsområde ved Havnevej og S..... | 10 |
| Endelig vedtagelse Tillæg nr. 1 til Lokalplan 60 for Stadionområdet.....                             | 12 |
| Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 07.46 For Akelejevej i Ølsted.....                  | 14 |
| Igangsætning af planarbejder for FuglebækCentret ved Fuglebækvej i Frederiksværk.....                | 17 |
| Orientering fra formanden.....                                                                       | 18 |
| Underskriftsark.....                                                                                 | 19 |

## **Punkt 161: Godkendelse af dagsordenen**

00.00.00-G01-215-21

### **Beslutning**

Dagsordenen godkendt

# Punkt 162: Navngivning af stibroer i Frederiksværk

05.13.00-P20-19-23

## Sagens kerne

Frederiksværk centrum har syv stibroer, som ikke er navngivet. Administrationen foreslår, at disse bliver navngivet og at der opsættes navneskilte på broerne.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 25. september 2023  
Leder af Trafik og Natur, Christian Skov

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at

1. Navngive de syv stibroer, der endnu ikke er navngivet
2. Opsætte navneskilte på broerne.

## Beslutningskompetence

Byrådet

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales, idet det foreslåede navn til Kanonsmedjebroen erstattes af navnet Møllebroen og det foreslåede navn til Kystlinjebroen erstattes med navnet Studenterbroen.

## Sagsfremstilling

I centrum af Frederiksværk er der i alt 13 stibroer (bilag 1). Seks af disse stibroer er navngivet. De resterende syv broer står i kommunens broregister uden navn. Administrationen foreslår derfor, at de syv broer navngives og at der opsættes navneskilte på alle stibroerne i Frederiksværk.

Bronavne kan på samme måde som vejnavne være med til at fortælle Frederiksværks kulturhistorie. Bronavnene taler ind i den udvikling, der er i Frederiksværk, hvor det ønskes at fremme den historiske by og gøre det mere synligt, hvordan byen engang har været. Bronavnene vil give turister en nysgerrighed på byen, som kan fortsætte på Frederiksværks historiske museer.

Administrationen foreslår konkrete navne til de enkelte broer. Navnene tager udgangspunkt i stednavne med baggrund i broens placering i Frederiksværk i dag, og hvad der historisk har været placeret nær broen.

Udover de konkrete navneforslag foreslår administrationen også en række alternative forslag til hver bro således, at Byrådet har flere navne at vælge i mellem. De alternative forslag fremgår af vedlagte bilag (bilag 2).

Administrationen foreslår følgende navne til de unavngivne broer:

| Placering:                                    | Navneforslag:    |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Bro ved Krudtværkstorvet:                     | Krudtværksbroen  |
| Bro mellem Frederiksværk Kirke og Arsenalet:  | Arsenalbroen     |
| Bro ved biblioteket:                          | Kanonsmedjebroen |
| Bro ved campingpladsen:                       | Kystlinjebroen   |
| Bro ved Krudtværket :                         | Turbinebroen     |
| Bro mellem Slaggemolen og Frederiksværk havn: | Møllebroen       |

## Opsætning af navneskilte

Enkelte navngivne broer har navneskilte, mens andre fremstår uden synligt navn. Administrationen foreslår, at der bliver sat synligt navn op på alle byens broer. De steder, hvor det er muligt, vil der blive sat navn på begge sider af broen. Skiltene vil blive udformet i samme formsprog og design som andre elementer af Stålsat By, så de både passer til de gamle broer samt de nye broer ved Krudtværkstorvet og Mølledammen.

## Konsekvenser

Navngivning af broer er med til at understøtte den historiske fortælling om Frederiksværk. Borgere og turister vil få et indblik i broens placering i forhold til historiske steder.

## Høring, dialog og formidling

Administrationen har været i dialog med Industrimuseet Frederiks Værk, som er kommet med en række forslag til nye bronavne.

Derudover er Frederikværk Havn blevet hørt i forbindelse med forslag til navngivning af broen mellem Slaggemolen og Frederiksværk Havn.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, idet omkostninger til opsætning af navneskilte afholdes af driftsbudgettet.

## Bilag

Bilag 1 - Geografisk placering af stibroer i Frederiksværk

Bilag 2 - forslag til nye stibronavne

# Punkt 163: Bestilling af Movia-buskørsel for perioden juni 2024-juni 2025

13.05.16-P15-1-22

## Sagens kerne

Inden udgangen af oktober 2023 skal der bestilles kørsel med Movia-busser på de to buslinjer, Halsnæs Kommune finansierer. Det drejer sig om linjerne 326 (sammen med Hillerød Kommune) og 327.

Administrativ bemærkning

Bilaget Passagertal 2. kvartal 2023 tilføjet efter sagens behandling i Udvalget for Plan og Byg.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at bestille kørsel på linjerne 326 og 327 i uændret omfang for perioden juni 2024-juni 2025 inkl. natdrift på linje 326.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales.

## Sagsfremstilling

Passagertallene i den kollektive trafik har haft en positiv udvikling i Halsnæs Kommune i 2022 og videre ind i 2023, hvor passagertallet ser ud til at have stabiliseret sig højere end før corona-epidemien. I første kvartal 2023 lå passagertallet således 30-40 procent over det af Movia budgetterede, selv om Movia efterfølgende har vurderet, at deres tal nok var sat for lavt.

Natdriften på linje 326 bliver brugt af en del (i forhold til at det er natdrift), men passagertallet veksler meget fra afgang til afgang. Natbusserne bruges ikke kun fra Hillerød mod Halsnæs men også den modsatte vej.

Økonomien påvirkes løbende af ændrede brændstofpriser, lønninger, folks rejsemønstre, passagertal med mere. 2022 viste, at udefrakommende påvirkninger kan få stor betydning for den samlede økonomi i den kollektive trafik uden, at det er noget, man kan gøre så meget ved.

Seneste økonomital fra Movia fra juni 2023 angiver, at Halsnæs Kommunes samlede udgifter for 2023 budgetteres til omkring 12,2 mio. kroner, mens udgifterne for 2024 er budgetteret til 10,5 mio. kroner for en uændret drift inkl. fællesudgifter og andel til fælleskommunale linjer. Den store forskel bunder i, at det forventede passagertal for 2024 er justeret, så det bedre matcher det faktiske passagertal for 2022 og de første tre måneder af 2023 samt nedlæggelsen af linje 328 pr. 1. juli 2023.

Kommunens udgifter er fordelt således i 2024 jævnfør Movias budget:

1. Linje 326: 3.771.000 kr.
2. Linje 327: 2.824.000 kr.
3. Linje 326 natkørsel: 300.000 kr.
4. Bidrag til fælleskommunale linjer: 2.514.000 kr.
5. Administration m.m.: 1.044.000 kr.

Administrationen anbefaler, at der bestilles kørsel i uændret omfang - inkl. natdriften på linje 326 - for perioden juni 2024 til juni 2025.

## Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 323 af 20. marts 2015, Lov om Trafiksekskaber, med senere ændringer.

## Konsekvenser

Med uændret drift vil der ikke være nogle konsekvenser for borgerne. Byrådet kan beslutte at ændre bestillingen helt eller delvist.

## Høring, dialog og formidling

Der har ikke været gennemført nogen offentlig høring eller dialog. Der er indhentet oplysninger fra Movia.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, idet det tekniske budget for 2024 baserer sig på uændret kørsel.

Der er er reduktionshåndtag til budget 2024, R 6.3.2.2, som omfatter et forslag om at nedlægge natbusdriften på linje 326. Håndtaget indeholder en besparelse på 150.000 kr. i 2024 og 300.000 kr. i de efterfølgende budgetår. Hvis håndtaget vælges, vil beslutningen skulle ændres i forhold til indstillingen, idet der så ikke købes natbusdrift på linje 326.

## **Bilag**

Passagertal-2-kvartal-2023

# Punkt 164: Erhvervsjord ved Ølsted

01.02.00-P15-2-21

## Sagens kerne

Siden begyndelsen af 2020 har der afledt af Kommuneplan 2021-arbejdet været analyseret på mulighederne for et erhvervsudlæg ved Ølsted. Halsnæs Kommunes nye Vision 2035 fokuserer i høj grad på bosætning samtidig med, at efterspørgslen på erhvervsgrunde primært er i Frederiksværk og ikke i Ølsted. Det vurderes endvidere, at Ølsted vil kunne fungere bedst som en decideret bosætningsby. På baggrund konkluderer administrationen, at der ikke bør udlægges nye arealer til erhverv ved Ølsted.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at der ikke arbejdes videre med at udlægge et areal til erhverv ved Ølsted.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales.

## Sagsfremstilling

I forbindelse med forarbejdet til de enkelte temaer i Kommuneplan 2021 blev der fra Erhvervspanelet udtrykt ønske om at arbejde for udlæg af et erhvervsområde ved Ølsted. Dette er siden analyseret nærmere baseret på et arealudlæg på cirka 10 ha (velegnet størrelse, hvis der skal være rummelighed og fremtid i det). Analysen viser umiddelbart, at der kun vil være mulighed for et større udlæg nord for Gydebakken eller nord for Bavnager. Begge steder er dog ikke optimale, og i det hele taget vurderes Ølsted at være for lille en by til at kunne rumme et større erhvervsudlæg. Det er dels fordi, det vil kunne ændre karakteren og oplevelsen af Ølsted, fordi den ikke er så stor, dels fordi der er begrænsede muligheder for inddragelse af nye arealer til byudvikling, og man derfor må vælge mellem enten boligudvikling eller erhvervsudvikling, og dels fordi der generelt bliver mere og mere fokus på mulige støj- og forureningskilder hos potentielle bosættere.

Halsnæs Kommune har nu et stort fokus på bosætning, og her bør en mulig fremtidig byudvikling gennem nyudlæg hensigtsmæssigt især ske ved Ølsted, Kregme og måske Vinderød. Her vurderes størst vækstpotentiale, og den bedste beliggenhed i forhold til let at kunne nå store arbejdspladser og uddannelsesområder i Hillerød- og Frederikssundsområderne samt den lokale infrastruktur.

Hvis Ølsted skal styrkes og udvikles som den bosætningsby, den allerede er, vurderer administrationen, at det vil være uhensigtsmæssigt samtidig at udlægge et område til erhvervsformål i Ølsted.

I de senere år er alle erhvervsvirksomheder, der har haft ønske om en erhvervsgrund i kommunen, blevet spurgt ind til, hvad deres ønskede beliggenhed var. Langt den overvejende del ønsker en beliggenhed i Frederiksværk, da de enten er lokale eller ønsker synergien med det eksisterende erhvervsliv. Enkelte ønsker at ligge havnenært eller ønsker en beliggenhed i Hundested på grund af en lokal tilknytning der.

Historisk har udviklingen for erhvervslivet i Ølsted været negativ i en længere årrække. I dag er der, ud over mindre håndværks- og servicevirksomheder, alene vaskeriet på Gydebakken tilbage samt en enkelt lagervirksomhed på H.J. Henriksensvej. Sidstnævnte ligger i et område, som ejer ønsker at udvikle til boligformål. De ledige erhvervsarealer og erhvervsbygninger, der har været på Gydebakken og H.J. Henriksensvej, har været svære eller umulige at leje ud til ret meget andet end vognmænd og oplagsvirksomheder. Flere af de tidligere erhvervsområder i Ølsted er udbygget med boliger og andre er på vej.

Administrationen anbefaler derfor, at fremtidig erhvervsudvikling i kommunen søges primært koncentreret omkring Frederiksværk, hvor der konkret arbejdes på udlæg af et nyt erhvervsområde på cirka 10 ha ved Industriområde Nord. Endvidere planlægges der for erhverv på et opfyldsområde ved Denva samt ved Hundested Havn. Derudover er der, hvis en virksomhed skulle ønske det, også muligheder ved Ullerup Erhvervsområde i Hundested. Som konsekvens heraf anbefales det, at der ikke arbejdes videre med et nyt erhvervsudlæg ved Ølsted og at Ølsted i stedet søges styrket og udviklet som egentlig bosætningsby.

## Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, Lov om Planlægning - Planloven.  
Kommuneplan 2021.

## **Konsekvenser**

Konsekvenserne vil være, at erhvervslivet vil blive samlet omkring Frederiksværk og Hundested i to erhvervsområder i hver by, hvor erhvervslivet kan udnytte den synergieffekt, der er og efterspørges ved at være flere sammen. Desuden vil det være nemmere at styre planlægningen, så erhvervslivets muligheder ikke reduceres væsentligt og boliger ikke generes.

Skulle det på et tidspunkt komme et helt konkret ønske fra en større virksomhed om at placere sig et bestemt sted, må man vurdere mulighederne ud fra det konkrete ønske og om muligt tilvejebringe den nødvendige planlægning. Denne mulighed er altid til stede - hvis det ellers kan lade sig gøre inden for rammerne af lovgivningen.

## **Høring, dialog og formidling**

Der har ikke været gennemført nogen høring i forbindelse med de analyser, der er foretaget siden 2020.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

# **Punkt 165: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan 04.81 for nyt erhvervsområde ved Havnevej og Slaggemolen**

01.02.05-P16-98-16

## **Sagens kerne**

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan 04.81 for nyt erhvervsområde ved Havnevej og for Slaggemolen er udarbejdet med udgangspunkt i Byrådsbeslutningen fra 15. september 2022. Forslagene skal vedtages af Byrådet og sendes i offentlig høring.

Deltagelse på mødet for Udvalget for Miljø og Plan:  
Planlægger Jørgen Krog.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender

1. forslag til Kommuneplantillæg nr. 1
2. forslag til Lokalplan 04.81 for nyt erhvervsområde ved Havnevej og for Slaggemolen
3. at der ikke udarbejdes en miljørapport (planer og programmer)
4. at der ikke udarbejdes en VVM-redegørelse (konkrete projekter)
5. at forslagene sendes i offentlig høring
6. at det besluttet at tilbageføre det i Kommuneplantillæg nr. 1 viste areal ved Ullerup Erhverv fra byzone til landzone.

## **Beslutningskompetence**

Byrådet.

## **Beslutning**

Afstemning om direktionens indstilling:

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

Undlod at stemme: Torben Hedelund (A)

Imod stemte: Olaf Prien (F), idet SF ikke ønsker at udvide industriarealer i så bynær beliggenhed.

Direktionens indstilling anbefales.

## **Sagsfremstilling**

Den 15. september 2022 besluttede Byrådet at igangsætte udarbejdelsen af det nødvendige plangrundlag for det opfyldte område langs Slaggemolen og for selve Slaggemolen. Formålet er dels at overføre det opfyldte området til byzone, dels at udlægge det til erhvervsformål og dels at sikre anvendelsen af Slaggemolen til stiforbindelse og korterevarende aktiviteter og dermed ikke erhverv. Samtidig udtages et erhvervsområde af samme størrelse i Ullerup Erhverv og tilbageføres til

landzone. Desuden skal lokalplanen sikre mulighed for, at der etableres et udsigtspunkt på toppen af jordvolden langs det nye erhvervsområde, at det betinges, at jordvolden skal indgå i en sikring mod højvande (til mindst kote 2,7 meter), at Slaggemolen inddrages i lokalplanen i sin fulde længde samt, at der fastlægges en maksimumshøjde for Slaggemolen i kote 3,3.

Planforslagene er udarbejdet på grundlag af byrådsbeslutningen fra 15. september 2022, beslutning i Udvalget for Plan og Byg den 11. april 2023, og på baggrund af dialog med ejer og virksomheder i området.

For at overføre det opfyldte areal til byzone og give det anvendelse til erhvervsformål, udtages et areal af tilsvarende størrelse i den nordlige del af Ullerup Erhverv, som tilbageføres til landzone. Dette er indarbejdet i kommuneplantillægget. (Bilag 1).

Lokalplanforslaget fastlægger retningslinjerne for den kommende anvendelse og byggeri af det nye erhvervsområde med mulighed for etablering af industriproduktion, værkstedsvirksomhed, indendørs oplagsvirksomhed og udendørs oplag i begrænset omfang samt for Slaggemolen til sti m.m. (Bilag 2).

Den 27. april 2023 har Byrådet besluttet at nedlægge et §-14 forbud mod at anvende Slaggemolen til erhvervsformål. Lokalplan 04.81 indeholder bestemmelser om, at Slaggemolen ikke kan anvendes til erhvervsformål og vil således realisere forbuddet jævnfør lovgivningen.

## **Lov- og plangrundlag**

Lovbekendtgørelsen nr. 1157 af 1. juli 2020, Lov om Planlægning.  
Lovbekendtgørelse nr. 806 af 14. juni 2023 - Miljøvurderingsloven.  
Kommuneplan 2021.

## **Konsekvenser**

Konsekvenserne af at omdanne det nye opfyldsområde til erhvervsområde vil primært være en øget trafik til og fra området, mulighed for mere støj og andre påvirkninger samt den visuelle påvirkning.

Konsekvenserne i forhold til de rekreative muligheder i lystbådehavnen og den tidligere losseplads er begrænsede. Nye virksomheder må ikke støj så meget som stålværkerne, der har dispensation givet af Miljøstyrelsen til et højere støjniveau. Etablering af støjende erhvervsaktiviteter vil dog reducere muligheden for på lang sigt at kunne etablere boliger i eller i nærheden af havnen. Forhold om støj i relation til eksisterende boliger og rekreative aktiviteter skal indgå i lokalplanen.

De visuelle konsekvenser er, at den eksisterende barriere, som erhvervsområdet ved stålværkerne udgør mellem byen og fjorden, vil blive lidt større.

Dette skal ses i relation til, at der er stor interesse for erhvervsarealer, der er havnenære. Det er således vigtigt for erhvervsudviklingen i kommunen, at havnearealerne udvikles, så der skabes muligheder for udvidelse af eksisterende og etablering af nye erhvervsaktiviteter.

Konsekvensen i forhold til Ullerup erhvervsområde er, at et areal svarende til det nye byzoneareal, bliver tilbageført til landzone. Der er et meget stort arealudlæg til erhverv ved Ullerup, og det vurderes ikke, at det vil påvirke udviklingsmulighederne for erhvervet i Hundested at reducere området med det nødvendige areal. Tilbageførslen sker i henhold til Planlovens § 45.

## **Høring, dialog og formidling**

Planforslagene sendes i offentlig høring i mindst otte uger og udsendes til alle naboer.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021

Bilag 2 - Lokalplan 04.81 for nyt erhvervsområde ved Havnevej og for Slaggemolen - forslag

# Punkt 166: Endelig vedtagelse Tillæg nr. 1 til Lokalplan 60 for Stadionområdet

01.02.05-P16-1-23

## Sagens kerne

Forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 60 for Stadionområdet har været i høring hen over sommeren. Der er ikke kommet nogle høringsvar. Tillægget fremlægges til endelig godkendelse.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at

1. vedtage Tillæg nr. 1 til Lokalplan 60 for Stadionområdet endeligt, og

2. tillægget offentliggøres jævnfør Planlovens regler.

## Beslutningskompetence

Byrådet.

## Beslutning

Direktionens indstillinger anbefales, idet beplantningsbæltet mod vest skal bevares og vedligeholdes.

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A).

## Sagsfremstilling

I forbindelse med Halsnæs Kommunes ønske om at kunne tilbyde egnede lokaler for padelsporten, ønsker kommunen at sælge et mindre område ved idrætsområde nord for Hundested Skole. Der er tale om et område, der tidligere har været anvendt af Hundested Rideskole. Området er omfattet af Lokalplan 60 for Stadionområdet, og da denne lokalplan ikke giver mulighed for et halbyggeri på det ønskede sted, kræves et tillæg til lokalplanen.

Tillæg 1 til lokalplan 60 omfatter såvel området til en padelhal med tilhørende adgangsvej og parkeringsareal samt de eksisterende bygninger, der anvendes af rugbyklubben. Tillægget muliggør opførelse af en hal til padel, tilhørende parkering samt fjerner det tidligere krav om, at bygningerne, som rugbyklubben anvender, skal rives ned (Bilag 1).

## Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 Lov om planlægning - Planloven.

Lovbekendtgørelse nr. 806 af 14. juni 2023, Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Lokalplan 60 for Stadionområdet.

Kommuneplan 2021.

## Konsekvenser

Tillægget vil give mulighed for at opføre byggeri til en af tidens populære sportsgrene, men låser ikke anvendelsen til padel. Hallen kan således også anvendes til andre sportsgrene på et senere tidspunkt, hvis det ønskes. Hallen er en forholdsvis stor bygning - op mod 12 meter høj. Den vil derfor kunne ses fra de boliger, der ligger nord for Ll. Karlsmindevej. Der vil dog være mindst 40 meter mellem hal og nærmeste bolig. Det er vurderet, at hallen ikke vil medføre mere trafik til og fra området, end da det blev anvendt til rideskole. Det er vurderet, at der ikke vil være andre væsentlige konsekvenser for naboerne.

Der er registreret en forurening på ejendommen. Den stammer fra et gammelt affaldsdepot, der ligger uden for tillæggets område. Det forventes derfor, at nærmere undersøgelser kan frigive lokalplanområdet til det ansøgte byggeri.

## Høring, dialog og formidling

Forslaget til tillægget har været fremlagt i offentlig høring hos ejere, lejere og naboer. Der er ikke kommet nogle høringsvar.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 - Tillæg 1 til Lokalplan 60 for Stadionområdet

# Punkt 167: Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan 07.46 For Akelejevej i Ølsted

01.02.05-P16-7-23

## Sagens kerne

Der fremlægges et forslag til kommuneplantillæg nr. 05 for Akelejevej i Ølsted og lokalplan 07.46 for Akelejevej i Ølsted. Byrådet besluttede den 25. maj 2023 at nedlægge et §14 forbud i forhold til byggeri på Akelejevej 5. Lokalplanen er lavet på baggrund af denne beslutning.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at

1. Forslag til kommuneplantillæg 05 for Akelejevej i Ølsted og lokalplan 07.46 for Akelejevej i Ølsted godkendes, herunder
2. at der ikke udarbejdes en miljørapport
3. Lokalplanforslaget offentliggøres og sendes i høring jf. Planlovens regler.

## Beslutningskompetence

Byrådet

## Beslutning

Direktionens indstilling anbefales.

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A).

## Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 25. maj 2023 at nedlægge et § 14 forbud i forbindelse med ønsker til et byggeri på Akelejevej 5 i Ølsted.

Lokalplan 07.46 opstiller bestemmelser, der sikrer, at fremtidigt bebyggelse i omfang og ydre fremtræden indpasses i det område, som § 14 forbuddet grænser op til. I forlængelse heraf er der udarbejdet en ny lokalplan, der omfatter hele Akelejevej i Ølsted samt et kommuneplantillæg for samme område.

For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan 2021 og lokalplan 07.46 laves et kommuneplantillæg – kommuneplantillæg nr. 5, hvori der oprettes en ny kommuneplanramme for lokalplanområdet. Den nye kommuneplanramme 7.B14 Akelejevej udtages af gældende kommuneplanrammen 7.B3. Kommuneplantillæg nr. 5 for Akelejevej er vedlagt i bilag 1.

Ændringen i kommuneplanrammen betyder, at den maksimale bebyggelsesprocent nedsættes fra 45% til 30% og den minimale grundstørrelse ændres fra 220 m<sup>2</sup> til 700 m<sup>2</sup>. Derudover sætter kommuneplanramme 7.B14 grænser for maksimal antal kvadratmeter og etager. Kommuneplantillæg nr. 5 udtager en lille del af det udpegede lavbundsareal Kregme Mose. Det lavbundsareal, der tages ud, ligger i byzone og størstedelen er allerede bebygget. Screening viser, at området ikke er vandlidende. Dog må det forventes, at grundvandet står højt (0-1 meter under terræn) i en mindre del af det i forvejen bebyggede område.

Formålet med lokalplanen 07.46 for Akelejevej er at sikre, at området fremadrettet udbygges på en sådan måde, at det tilpasses selve området og det omkringliggende område, således at området vest for Byvej fremstår som et samlet område. Forslag til lokalplan 07.46 for Akelejevej i Ølsted er vedlagt i bilag 2.

Da lokalplanområdet næsten er fuld udbygget, vil bestemmelserne i lokalplanen i forhold til boligbyggeri alene have betydning i forbindelse med nyt byggeri samt om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse. For at sikre, at nyt byggeri

tilpasses lokalplanområdets eksisterende forhold, nedsættes bebyggelsesprocenten til 30% og med maksimum 250 m<sup>2</sup> boligbebyggelse. Tilpasning til naboområderne mod nord og syd sikres gennem bestemmelser i forhold til valg af materialer og udformning af byggeriet. Mod Byvej gives der mulighed for byggeri i 2 etager. For at sikre, at fremtidig boligbebyggelse mod Byvej tydeliggør vejforløbet og derved styrker fornemmelsen af by, har lokalplan 07.46 bestemmelser for placering af byggeriet i forhold til vejforløbet.

For at sikre områdets karakteristika, som værende grønt med mindre volumener, har lokalplanen bestemmelser om levende hegn, begrænset mulighed for befæstelse samt, at carporte og garager maksimalt må være på 60 m<sup>2</sup> og at resterende småbygninger maksimalt hver må være på 25 m<sup>2</sup>.

Der er allerede i dag etableret bebyggelse på området, men screening viser, at der kan være udfordringer med højtstående grundvand i en mindre del af lokalplanområdet. Lokalplanen skal sikre, at det i forbindelse med nyt boligbebyggelse i det udpegede område er påkrævet at få undersøgt og derved at få fastlagt placeringen af det terrænnære grundvand. Herefter tages der stilling til, om der skal etableres afværgeforanstaltninger. Typen af afværgeforanstaltninger afhænger af graden af udfordring med terrænnært grundvand samt type af bebyggelse.

Ved vedtagelse af lokalplan 07.46 for Akelejevej i Ølsted aflyses delområde 2 og 4b i lokalplan 07.27.

Efter nedlæggelse af § 14 forbuddet har ejer af ejendommen fremsendt et revideret projekt for et byggeri på Akelejevej 5. Det tilsendte materiale er vedlagt som bilag 3 – Revideret projekt for Akelejevej 5.

Det tilsendte omhandler i hovedtræk en bolig i 1½ plan med et boligareal på 276 m<sup>2</sup>. Boligen ønskes sammenbygget med en garage på 70 m<sup>2</sup>. På toppen af garagen ønskes etableret en 70 m<sup>2</sup> tagterrasse, der på grund af størrelsen vurderes til at være en etage i sig selv. Den del af bygningen med tagetagen må defineres som et toetages byggeri. I grundplan får den samlede bygning en længde på 28 meter og en brede på 8,4 meter. Ejendomme er placeret tættere på skel mod vej end 2,5 meter. Ejendommen ønskes opført i mursten, mens gavltrekanter mod banen etableres i Handy Plank evt. træ. Taget ønskes etableret i betontagsten eller tegl.

Administrationen vurderer, at volumen af det fremsendte projekt fortsat har nogle dimensioner, som gør, at det ikke vil være tilpasset den eksisterende karakter i området. Administrationen har, hvor det indpasses til områdets karakter, indarbejdet en betydelig del af ønskerne for brug af materialer i lokalplanen.

Ejer af Akelejevej 5 har et ønske om, at man ophæver §14 forbuddet og giver mulighed for at opføre det ønskede byggeri uden lokalplan.

## **Lov- og plangrundlag**

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

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023.

Kommuneplan 2013. Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 5 vil den del af kommuneplanramme 7.B3, som er identiske med lokalplanområde for lokalplan 07.46, blive erstattet af kommuneplanramme 7.B14 – Akelejevej.

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 07.46 aflyses lokalplan 07.27 delområde 2 og 4b.

## **Konsekvenser**

Lokalplan 07.46 Fremtidig bebyggelse i lokalplanområdet vil være tilpasset, så hele området visuelt fremstår samlet.

## **Høring, dialog og formidling**

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

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 3- Revideret projekt for Akelejevej 5.

Bilag 1 - Forslag til kommuneplantillæg nr.5 for Akelejevej i Ølsted

Bilag 2- Forslag til lokalplan 07.46 for Akelejevej i Ølsted

# **Punkt 168: Igangsætning af planarbejder for FuglebækCentret ved Fuglebækvej i Frederiksværk**

01.02.05-G01-47-23

## **Sagens kerne**

Byrådet skal tage stilling til, om der skal igangsættes en ny lokalplan for FuglebækCentret ved Fuglebækvej i Frederiksværk for at muliggøre anvendelse til erhvervsformål, da den hidtidige lokalplan 04.67 for FuglebækCentret alene giver mulighed for særligt pladskrævende butikker. Området omfatter ud over ansøgers ejendomme også seks andre grunde nord for Hanehovedvej.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at der igangsættes en lokalplanproces, som giver mulighed for erhverv nord for Hanehovedvej.

## **Beslutningskompetence**

Byrådet.

## **Beslutning**

Direktionens indstilling anbefales.

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A).

## **Sagsfremstilling**

Lokalplan 04.67 fra 2008 (bilag 2) gav mulighed for et stort butikscenter for pladskrævende udvalgswarebutikker, FuglebækCentret, ved Fuglebækvej. Projektet blev ikke til noget, og området har siden ligget urørt hen. Da der er forespørgsler efter mindre erhvervsgrunde i Frederiksværkområdet, ønsker den primære ejer af området at udvide anvendelsesmulighederne for området nord for Hanehovedvej til også at omfatte erhverv, se området i bilag 1.

Det er ejers ønske at give mulighed for at mindre håndværks- og produktionsvirksomheder samt, at lagervirksomheder kan etablere sig samtidig med, at muligheden for at opføre og indrette lokaler til særligt pladskrævende butikker holdes åben.

Det er ansøger, som er ejer af den største del af grundene i området. Resten af området består af et par privatboliger og en bilforhandler.

Administrationen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt at åbne området op for erhverv i forhold til at skabe mere plads til erhverv i Frederiksværk hurtigt. Der vil i den videre proces skulle tages hensyn til boligerne vest for Havnevej og i øvrigt i området.

## **Lov- og plangrundlag**

Bekendtgørelse af lov om planlægning, nr. 1157 af 1. juli 2020.

## **Konsekvenser**

Der vil i lokalplanprocessen blive taget stilling til de miljømæssige og andre påvirkninger.

## **Høring, dialog og formidling**

I forbindelse med lokalplanprocessen vil forslaget til lokalplanen komme i offentlig høring.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Lokalplan 04.67 for FuglebækCentret

## **Punkt 169: Orientering fra formanden**

00.00.00-G01-215-21

### **Sagens kerne**

Afgørelser fra Vejdirektoratet og Planklagenævnet er vedhæftet til orientering

### **Indstilling**

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

### **Beslutningskompetence**

Udvalget for Plan og Byg

### **Beslutning**

Orientering taget til efterretning.

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A).

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

### **Bilag**

Vejdirektoratet - rep. huller privat fællesvej ud for ejendom

Planklagenævnet - ramme 4.R5

Planklagenævnet - afslag på husstandsmølle

**Punkt 170: 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)