

REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 08-05-2023

Mødedato Mandag d. 08. maj 2023 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Igangsætning af forslag til lokalplan for Melbyvej 106 i Melby.....	4
§14 forbud Akelejevej 5, 3310 Ølsted.....	6
Forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 60 for Stadionområdet.....	8
Ansøgning om dispensation fra lokalplan til opførsel af akkumuleringstank på Håndværkervej 14...	10
Lokalplan for Slettebjerggård bliver ikke udarbejdet.....	12
Søbykærgård Grundejerforening - Overdragelse af drift og vedligehold af vejafvanding.....	14
Orientering fra formanden.....	16
Underskriftsark.....	17

Punkt 133: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-215-21

Beslutning

Dagsordenen godkendt

Fraværende med afbud: Olaf Prien (F)

Punkt 134: Igangsætning af forslag til lokalplan for Melbyvej 106 i Melby

02.34.02-P19-21-23

Sagens kerne

Halsnæs Kommune har modtaget en ansøgning om udarbejdelse af et kommuneplantillæg og ny lokalplan til at ændre ejendommen, den tidligere kro, til hotel. I første omgang skal bygningerne bruges til firmarelaterede overnatninger i forbindelse med en stor virksomhed i Frederiksværk.

Byrådet skal godkende, at kommuneplanens rammer for området ændres samt at der udarbejdes ny lokalplan.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at igangsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan med udgangspunkt i det fremsendte projekt.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Olaf Prien (F)

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen, JP Dan ApS er en Italiensk ejet virksomhed, som har en kontrakt med Duferco Danish Steel om at udføre en række specialarbejder inden for stålindustrien.

JP Dan ApS har konstant mellem 10 og 20 medarbejdere fra hovedfirmaet i Italien, beskæftiget på Duferco Danish Steel. Medarbejderne er i Danmark mellem 3 måneder og 1 års tid. I den forbindelse har JP Dan ApS brug for en ejendom, hvor medarbejderne kan bo i den tid, de er i Danmark.

Ejendommen er købt med henblik på at renovere og ombygge ejendommen til dette formål i respekt for den oprindelige arkitektur og området som helhed.

Hovedbygningen har i dag status som enfamiliehus, og her indrettes i alt otte værelser og status for hovedbygningen ønskes ikke ændret.

Anvendelse for de 2 sidebygninger ønskes ændret til overnatning, hotel, med i alt 14 værelser med tilhørende bad og toiletter, så den samlede ejendom har 22 værelser.

Hovedbygningen er den tidligere "eventyrkro" som er opført i 1877 og ombygget i 1982. Ejendommen har været til salg over en længere periode og fremstår i dag meget nedslidt.

Set i det historiske perspektiv har ejendommen i hjertet af Melby gennem over 100 år været kro med stort set samme anvendelse som det ansøgte og Plan og Byg skønner, at det ansøgte vil kunne passe naturligt ind i Melby. Administrationen har desuden lagt vægt på, at bygningerne får en indretning, der er tidssvarende og fremadrettet kan bruges til overnatningsmuligheder for turister, hvis det ikke længere er aktuelt for virksomheden eller hvis der er overkapacitet.

Administrationen vurderer, at projektet er lokalplanpligtigt. Hovedformålet med planlægningen er at muliggøre overnatningsmuligheder i form af f.eks. hotel, bed and breakfast eller lignende. Det foreslås desuden af lokalplanen muliggør anvendelse til boligformål ved en senere ombygning samt faciliteter som f.eks. restauration og andre serviceerhverv.

Bygherre har et ønske om en bebyggelsesprocent på 36, som vil sikre passende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboerne samt tilfredsstillende parkering-, adgangs- og tilkørselsforhold.

Der vil i forbindelse med udarbejdelse af forslaget blive arbejdet videre med byggeriets indpasning i lokalområdet, herunder indpasning til eksisterende byggeri i området i forhold til farver og materialer.

Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.

Lov- og plangrundlag

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

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanen 1B.11, der fastlægger området til boligformål og ny bebyggelse skal placeres og gives et udseende, der forstærker landsbymiljøet gennem sit bygningsudtryk og ved f.eks. at bygge helt ud til vejsskel, hvis det er trafikalt forsvarligt.

Konsekvenser

Administrationen skønner, at anvendelsesændringen kan indpasses i lokalområdet.

Kroen lukkede for ca. 20 år siden og ejendommen har siden stået og forfaldet.

Høring, dialog og formidling

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

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 3 Foto marts 2023

Bilag 2 Tegninger rev.

Bilag 1 Ansøgning rev.

Punkt 135: §14 forbud Akelejevej 5, 3310 Ølsted

01.02.05-G01-15-23

Sagens kerne

Halsnæs Kommune har den 1. december 2022 modtaget en byggeansøgning. Ejer af ejendommen Akelejevej 5, 3310 Ølsted ansøger om opførelse af et byggeri, der er meget forskelligt i forhold til den omkringliggende bebyggelse og i strid med intentionerne i den gældende lokalplan. Administrationen har på baggrund heraf meddelt, at kommunen agter at nedlægge §14 forbud mod bebyggelsen. Udstedelse af et § 14-forbud forudsætter Byrådets beslutning og kræver, at der inden et år udarbejdes en ny lokalplan for området.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter:

1. at der nedlægges et forbud mod bebyggelsen, idet bebyggelsen vurderes i strid med den gældende lokalplans hensigt og
2. at der inden for 1 år udarbejdes en ny lokalplan for området ved Akelejevej.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Olaf Prien (F)

Sagsfremstilling

Halsnæs Kommune har den 1. december 2023 modtaget en byggeansøgning, hvor ejer af ejendommen Akelejevej 5, 3310 Ølsted ansøger om opførelse af et enfamilieshus opført i 1,5 plan med trempel og et areal på 532 m² til beboelse med enheder til værelsesudlejning. Herudover har projektet en integreret garage på 70 m² med ikke-udnyttet loftsrum. Facaderne ønskes opført i hvidpudsede fibergips/fibercementplader.

Matriklen Akelejevej 5, 3310 Ølsted har en størrelse på 1709 m². Heraf er 792 m² vejareal. Gældende lokalplan foreskriver en bebyggelsesprocent på 35%. Vejarealet medregnes ifølge byggeloven, når bebyggelsesprocenten udregnes, hvilket betyder, at ejer har ret til at opføre et byggeri med et areal på 532 m² til beboelse.

Gennem dialog mellem administrationen og ejer, reviderer ejer projektet sådan, at byggeriets størrelse reduceres til 321 m² til beboelse og fastholder integreret garage samt facadematerialer. Ejer fastholder desuden samme højde på garagen, som på boligen, idet ejer ønsker at have lifte, så veteranbiler kan parkeres i flere plan.

Administrationen vurderer, at byggeriet er i strid med den gældende lokalplans intension, da det i § 1.5 fremgår at lokalplanens formål er at: 'angive retningslinjer for bebyggelsens beliggenhed, omfang og ydre fremtræden, der sikrer boligområdets nære tilknytning til den omgivne bebyggelse, og til det omgivne landskab, således at der opnås helhed og karakter'. Byggesagen kan ikke afvises på baggrund af lokalplanen, da formålet ikke bakkes op i lokalplanens øvrige paragraffer.

Fælles for det øvrige byggeri på vejen er, at det er udført i blank mur og uden trempel. Størrelsen på det ansøgte byggeri vurderes også fortsat at være ude af proportioner i forhold til den øvrige bebyggelse på vejen.

Desuden vurderes det ikke at være hensigten med anvendelsen af boligområder, at der skal opbevares så mange veteranbiler, at der er behov for en garage med parkeringslifte.

Størrelser på de øvrige boliger i området:

Akelejevej 1: 174 m², 1-plans hus, højde: skønnet til 5,5-6 meter

Akelejevej 2: 133 m². Værkstedsbygningen ud mod Akelejevej skønnes til at have en højde på ca. 6 meter.

Akelejevej 3. 185 m², 1,5-plans hus, højde: skønnes til 7 meter
Akelejevej 7A og 7B (dobbelthus): 85m² hver, 1-plans hus, højde: skønnes til 5,5 meter
Akelejevej 9, 11 og 13 (rækkehus): 85 m² hver, 1-plans hus, højde: skønnes til 5,5 meter

Ligeledes består den tilstødende bebyggelse på Bavnager af mindre rækkehuse. Rækkehusene er 1-plan og har en højde på 4,8 meter.

Efter at administrationen har udsendt høring vedrørende en varslings af §14-forbuddet, har ejer i sit høringssvar nedskaleret byggeriet til boligareal 276 m², garage 70 m². Herudover har ejer tilføjet kælder til byggeriet, hvoraf 1,25 m er over terræn. Kælders areal indgår ikke i boligarealet.

Administrationen vurderer fortsat, at byggeriet vil få et udtryk, der er fremmedartet i området. Da det er et projekt med kælderarealer, der er 1,25 m over terræn, vil det fremstå mere bastant end det først fremsendte byggeri med en trempel på 1,00 m, idet facaden vil være meget høj. Desuden vil bygningen have et bebygget areal på 235 m² der vil virke meget bastant i området. Endelig er bygningens arkitektur ikke tilpasset området, som eksisterende lokalplan foreskriver.

Byrådet skal beslutte, om der skal nedlægges et §14 forbud mod bebyggelsen på Akelejevej 5, 3310 Ølsted. Administrationen vurderer at §14 forbuddet bør nedlægges, da ejer ikke har ønsket at tilpasse sit byggeri i en grad, så det vurderes indpasset i det omkringliggende boligområde.

I en kommende lokalplan vil der blive lagt vægt på størrelse, højder og arkitektur.

Bilag 1 Den oprindelige byggesag

Bilag 2 Høringssvar fra ejer med reduceret boligareal

Bilag 3 Fotodokumentation af omkringliggende bebyggelse på Akelejevej

Lov- og plangrundlag

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

Lokalplan 07.27 For Duedyssegård i Ølsted, Maj 2004 [Lokalplan 03 \(halsnaes.dk\)](#)

Konsekvenser

§14-forbud kan nedlægges, hvis Byrådet ønsker at hindre noget, som kan forhindres ved udarbejdelse af en efterfølgende lokalplan. Hvis byrådet vælger at nedlægge § 14-forbud, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området.

Hvis Byrådet beslutter at nedlægge §14-forbud vil ejer af ejendommen Akelejevej 5, 3310 Ølsted ikke have mulighed for at opnå en byggetilladelse, før lokalplanen er endeligt vedtaget. Lokalplanen skal være udarbejdet senest 1 år efter, §14-forbuddet nedlægges.

I kommende lokalplaner vil muligheden for at medregne vejarealer i bebyggelsesprocenten blive fjernet.

Høring, dialog og formidling

Der er sendt en høring til ejer af Akelejevej 5, 3310 Ølsted om, at kommunen agter at nedlægge et §14-forbud mod byggeriet. Ejer har svaret, at man imødekommer kommunen, og nedskalerer byggeriet til boligareal 276 m², garage 70 m². Herudover har ejer i høringsmaterialet tilføjet høj kælder til byggeriet. Ejer afviser at revurdere tagkonstruktionen over garagen, så den bliver lavere, idet ejer ønsker lifte til veteranbiler i garagen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 Byggesag

Bilag 2 Høringssvar

Bilag 3 Fotodokumentation

Punkt 136: Forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 60 for Stadionområdet

01.02.05-P16-1-23

Sagens kerne

Byrådet har 17. november 2022 besluttet at udbyde et areal ved Ll. Karlsmindevej til byggeri af en padelhal. Det fremgik af sagen, at det kræver en ændring af den eksisterende Lokalplan 60 for Stadionområdet, hvilket sker gennem dette tillæg. Forslag til tillægget fremlægges til godkendelse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender:

1. forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan 60 for Stadionområdet,
2. at der ikke udarbejdes en miljørapport, og
3. at forslaget offentliggøres og sendes i høring jævnfør Planlovens regler.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Olaf Prien (F)

Sagsfremstilling

I forbindelse med Halsnæs Kommunes ønske om at kunne tilbyde egnede lokaler for padelsporten, ønsker man 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 (Bilag 2).

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. 1976 af 27. oktober 2021, 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 skal i offentlig høring, herunder sendes til ejere, lejere og naboerne. Høringen vil være på mindst otte uger.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 60 for Stadionområdet

Bilag 2 - Lokalplan 60 for Stadionområdet

Punkt 137: Ansøgning om dispensation fra lokalplan til opførelse af akkumuleringsstank på Håndværkervej 14

01.02.05-G01-23-23

Sagens kerne

Hundested Varmeværk søger om dispensation til at opføre akkumuleringsstank på Håndværkervej 14.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter,

1. at der gives en midlertidig dispensation for 3 år fra lokalplanens formålsbestemmelse til opførelse af akkumuleringsstank, og
2. at der gives dispensation fra højdebestemmelse i lokalplan nr. 53., og
3. at der inden for 3 år igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan eller tillæg til eksisterende lokalplan, der muliggør opførelse af akkumuleringsstanken i tilknytning til varmemærket.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Olaf Prien (F)

Sagsfremstilling

Hundested Varmeværk ønsker at opføre en akkumuleringsstank. Ejendommen på Håndværkervej 14, 3390 Hundested er omfattet af Lokalplan nr. 53 for erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej og Lokalplan 08.11 for Solvarmeanlæg ved Hundested Varmeværk. Akkumuleringsstanken ønskes placeret på vestlige side af hovedbygning, derved er tanken omfattet af begge lokalplaner, men strider kun med formålsbestemmelserne i Lokalplan 08.11 for Solvarmeanlæg ved Hundested Varmeværk. Derudover strider akkumuleringsstanken som er 22,1 m høj med § 4.4, en højdebestemmelse i lokalplan nr. 53, der angiver maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Der er tidligere givet dispensation fra denne bestemmelse.

Da det ansøgte ikke er omfattet af anvendelsesbestemmelserne, og dermed er i strid med formålet i lokalplanen, vil det kræve udarbejdelse af ny lokalplan for solvarmeanlæg ved Hundested Varmeværk, da videregående afvigelser fra en lokalplan kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Byrådet har dog efter planlovens revision fået en dispensationsmulighed til forhold, der har midlertidig karakter, men samtidig er i overensstemmelse med den overordnede planlægning for området. Byrådet kan dermed give en midlertidig dispensation fra formålsbestemmelserne i en lokalplan for maksimalt 3 år, jf. planloven § 19.

Hundested Varmeværk er begrænset i forhold til placering af akkumuleringsstank, da der på den sydlige side af hovedbygningen er nedgravet tanke til kondensvand fra varmepumperne og forsinkelsesbeholdere for genbrug af kondensvand til fjernvarmeanlæg. Derudover er gasfordelingsstationen til resten af Hundested placeret her, så der må ikke placeres noget bygværk. Øst for hovedbygning vil kræve nogle meget dyre forbindelsesledninger til fjernvarmen, hvilket minimum vil koste 2 mio. kr.

Hundested Varmeværk ønsker at kunne lagre varme i akkumuleringsstanken i perioder hvor strømmen er billig, samtidig er der perioder (16-20) hvor varmepumperne ikke kan køre på fuld kapacitet. Det betyder, at man kan producere varme i perioder, hvor strømmen er billigst og bruge varme i perioder, hvor den er dyr eller begrænset på af stort forbrug på el nettet. Det anslås at kunne give en besparelse på op til 2,5 mio. kr. om året.

Hundested Varmeværk kan deltage i reguleringsmarkedet på el, hvilket betyder, man kan aftage strøm og lagre det til varme, når der er overskud af vindenergi. Det vil i historisk perspektiv kunne udløse ca. 1 mio. kr./år. Endelig vil man også kunne lagre mere solvarme

En akkumuleringskøle vil desuden være med til at give en mere sikker levering af fjernvarme til forbrugerne.

Lov- og plangrundlag

LBK nr. 1157 af 01/07/2020 - Bekendtgørelse af lov om planlægning

Lokalplan 08.11 for solvarmeanlæg ved Hundested Varmeværk - link:

https://dokument.plandata.dk/20_2911814_1413888344966.pdf

Lokalplan nr. 53 for erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej. - link:

https://dokument.plandata.dk/20_1052369_APPROVED_1188804921930.pdf

Konsekvenser

Såfremt Byrådet beslutter ikke at give dispensationerne fra lokalplanen vil projektet blive udskudt inden til en evt. ny lokalplan er på plads. Dette vil have negative konsekvenser for Hundested Varmeværks økonomi og mindske varmekædens muligheder for at lagre solvarme.

Høring, dialog og formidling

Der er foretaget naboorientering i forbindelse med dispensations ansøgning. Høringsperiode 30. marts - 13. april 2023.

Halsnæs Kommune har modtaget en bemærkning fra Lokalbanen i forbindelse med naboorienteringen. Bemærkningen var positiv.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

A09-001 Situationsplan.pdf

Punkt 138: Lokalplan for Slettebjerggård bliver ikke udarbejdet

01.02.05-P16-18-21

Sagens kerne

Byrådet vedtog 16. september 2021 at igangsætte arbejdet med en lokalplan for Slettebjerggård. Det har siden vist sig, at udvidelse af ridecenter og andre forhold lettere og hurtigere kan håndteres gennem landrugs- og landzonelovgivningen. Derfor er det i dialog med ejer besluttet ikke at fortsætte med lokalplanarbejdet for Slettebjerggård.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet tager til efterretning, at der ikke udarbejdes en lokalplan for Slettebjerggård.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Olaf Prien (F)

Sagsfremstilling

16. september 2021 besluttede Byrådet at igangsætte en lokalplanproces for Slettebjerggård. Formålet med lokalplanen var primært at muliggøre en række mindre udvidelser af det i 2019 udvidede ridecenter. Samtidig ville den allerede gennemførte udvidelse, som der i 2021 lå en klagesag på, blive omfattet af lokalplanen.

Da ridecenteret er så stort, at det falder ind under husdyrbruglovgivningen, vil alle udvidelser også skulle have tilladelser efter denne lovgivning. Da husdyrbrugloven samtidig overtager fra landzonereglerne, skal man gennem husdyrbrugloven sikre, at de planlovmæssige interesser også bliver varetaget som ved en landzonetilladelse. Tilladelserne efter husdyrbruglovgivningen skal indhentes uanset, om der måtte være en lokalplan.

Siden det blev vedtaget at udarbejde lokalplanen, er 2019-udvidelsen af ridecenteret blevet afgjort i klagenævnet, og der er blevet givet nye tilladelser i henhold til husdyrbrugloven. Der er desuden givet flere tilladelser efter landzonelovgivningen og der arbejdes også med forskellige sager i relation til ridecenteret efter husdyrbruglovgivningen. Visse af disse sager ikke var omfattet af det materiale og planer, der ville have indgået i en lokalplan, hvis den var udarbejdet umiddelbart efter beslutningen i 2021. Dette ville derfor i givet fald have krævet dispensationer fra lokalplanen og tilladelser i henhold til landzone- eller husdyrbruglovgivningen.

Alt i alt har administrationen efterfølgende vurderet, at det vil være smidigere for ejer og kunne ske hurtigere, hvis der ikke udarbejdes en lokalplan. Administrationen har derfor valgt ikke at gå videre med at udarbejde en lokalplan som opfølgning på beslutningen fra 2021.

Hvis der på et tidspunkt kommer et konkret ønske eller projekt omkring ridecenteret eller bostedet, som vil kræve lokalplan, så vil der naturligvis blive arbejdet ud fra det i den konkrete sag.

Lov- og plangrundlag

Bekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 - Lov om Planlægning.

Konsekvenser

Administrationen vurderer ikke, at det har nogle konsekvenser for de ønsker om udvidelser, som findes i relation til ridecenteret og bostedet på Slettebjerggård. De vil alle kunne indeholdes i tilladelser i henhold til husdyrbrugloven og Planlovens landzoneregler.

Administrationen vurderer også, at det vil medføre en mere smidig og hurtigere sagsbehandling af de enkelte projekter, da alle ændringer eller nye tiltag, som måtte komme efter en lokalplan, så ikke ville skulle behandles som dispensationssager. Da der er en positiv udvikling af aktiviteterne på ejendommen, vurderer administrationen, at det hurtigt ville kunne blive aktuelt.

Høring, dialog og formidling

Der har været en dialog med ejer af ejendommen af mulige fordele og ulemper ved en lokalplan. På møde den 9. marts 2023 med administrationen udtrykte ejer bekymring for, om der ville være krav om en lokalplan, hvis ridecenteret skulle

udvides. Administrationen vurderede, at det ikke med de aktuelle planer ville være tilfældet, men at hvis der opstår konkrete ønsker om udvidelser eller ændringer, som administrationen skønner udløser krav om lokalplan, herunder det kumulerede omfang af ejendommens aktiviteter, vil der fortsat være mulighed for at udarbejde en lokalplan konkret for disse tilfælde. På den baggrund var ejer enig i, at der ikke var et aktuelt behov for at udarbejde en lokalplan.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Punkt 139: Søbykærgård Grundejerforening - Overdragelse af drift og vedligehold af vejafvanding

05.02.02-A50-38-22

Sagens kerne

I 1990 besluttede Udvalget for Teknik og Miljø, at rendestensbrønde med tilhørende stikledninger skulle vedligeholdes af kommunen på de private fællesveje Guldstjernevej, Kornblomstvej, Vildrosevej, Femkløvervej og Jasminvej i Ølsted. Beslutningen blev truffet i forbindelse med en nedklassificering af en del offentlige veje i kommunen.

I dag foretager kommunen ikke drift og vedligeholdelse af de øvrige private fællesveje i kommunen og beslutningen strider derfor imod ligebehandlingsprincippet, hvorfor Administrationen påtænker at omstøde udvalget for Teknik og Miljø Udvalgets beslutning fra 1990. Da sagen hermed er en lovliggørelse af forholdene træffes afgørelsen af administrationen og sagen forelægges derfor Udvalget for Plan og Byg til efterretning.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde den 8. maj 2023:
Leder af Trafik og Veje Christian Skov

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg tager overdragelsen af drift og vedligeholdelse af vejbrønde med tilhørende stikledninger til grundejerne på Guldstjernevej, Kornblomstvej, Femkløvervej, Vildrosevej og Jasminvej til efterretning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Fraværende med afbud: Olaf Prien (F)

Sagsfremstilling

I 1990 besluttede Udvalget for Teknik og Miljø, at en del offentlige veje skulle nedklassificeres til private fællesveje (Bilag 1).

Den 14. maj 1990 beslutter udvalget, at første etape af nedklassificeringen af kommuneveje skulle omfatte ca. 1000 m vej fordelt på Guldstjernevej, Kornblomstvej, Femkløvervej, Vildrosevej og Jasminvej (bilag 2). Beslutningen omfattede overdragelse af vejens udstyr, herunder vejafvanding i form af rendestensbrønde med tilhørende stikledninger.

Forud for nedklassificeringen, blev vejene gennemgået med henblik på istandsættelse, så kravene til private fællesveje blev opfyldt i forhold til eksempelvis trafikssikkerhed.

Beslutningen blev herefter påklaget af grundejerne ved vejene. Der blev hovedsageligt lagt vægt på to punkter i klagerne:

1. Vejenes ringe stand og stikledningernes alder (22 år) mente grundejerne ville blive en væsentlig økonomisk byrde.
2. Den forskelsbehandling overdragelsen ville medføre, idet vedligeholdelsen af vejens udstyr ikke var pålagt de øvrige private fællesveje i kommunen.

Forskelsbehandling

Grundejerne lagde i deres klager, i forbindelse med nedklassificeringen i 1990, vægt på manglende information og økonomisk indsigt i, hvad overdragelsen ville betyde for dem. Jf. gældende vejlovgivning (1990), kunne grundejerne dog ikke stille krav om vederlag i forbindelse med at vejene overgik til private fællesveje. Derudover blev der gjort indsigelser mod den forskelsbehandling, der ville finde sted når grundejerne i Søbykærgårds Grundejerforening, som de første i kommunen, fik overdraget drift og vedligeholdelse af bl.a. vejens afvanding.

På baggrund af ovenstående blev det i brev af 10. september 1990 meddelt grundejerne på de fem private fællesveje, at kommunen fortsat vedligeholder rendestensbrønde med tilhørende stikledninger på Guldstjernevej, Kornblomstvej, Femkløvervej, Vildrosevej og Jasminvej. Halsnæs kommune har løbende siden da vedligeholdt vejafvandingen på vejene.

Praksis og lovgivning i dag betyder, at der igen sker en forskelsbehandling, da grundejere på alle øvrige private fællesveje, skal vedligeholde rendestensbrønde samt stikledninger, som en del af vejens udstyr. Søbykærgård Grundejerforening er som den eneste undtaget lovgivningen, da beslutningen fra 1990 stadig er gældende. Administrationen har derfor fået udarbejdet et juridisk notat af advokatfirmaet Horten (bilag 3) med henblik på præcisering af processen for tilbagekaldelse af den oprindelige aftale. På baggrund af det juridiske notat vil administrationen tilbagekalde den oprindelige aftale, hvilket udvalget hermed orienteres om.

Lov- og plangrundlag

Bekendtgørelse af lov om private fællesveje §44 (LBK nr. 1234 af 4. november 2015).

Konsekvenser

Hvis Halsnæs Kommune fortsætter gældende praksis med at vedligeholde vejafvanding i Søbykærgård Grundejerforening, vil grundejerne på andre private fællesveje kunne kræve samme service jf. ligebehandlingsprincippet.

Høring, dialog og formidling

Den påtænkte beslutning om overdragelse af vedligeholdelsen af vejafvandingen har været sendt i høring hos Søbykærgård Grundejerforening samt hos alle de tilgrænsende grundejere.

De væsentligste indsigelser går på stikledningernes alder på ca. 55 år samt den bløde jordbund på især Vildrosevej (Bilag 4). Høringssvarene giver ikke anledning til at ændre den påtænkte beslutning om overdragelse af vedligeholdelsen af vejafvandingen til grundejerne.

Økonomi

De driftsmidler der løbende er blevet brugt på vedligehold af vejafvandingen på de fem private fællesveje, vil i stedet blive brugt på vedligehold af vejafvanding på offentlige veje med et vedligeholdelsesefterslæb.

Bilag

Bilag 1 - Beslutning om nedklassificering og vedligehold

Bilag 2 - Oversigtskort

Bilag 4 - Høringssvar

Punkt 140: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-215-21

Sagens kerne

Efter aftale med formanden orienterer administrationen om opsamling af indtryk fra Teknik og Miljø Topmøde.

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Fraværende med afbud: Olaf Prien (F)

Punkt 141: 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)