

REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 28-03-2022

Mødedato Mandag d. 28. marts 2022 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Ændring af vejnavn for en del af Mariagårdsvej, Frederiksværk.....	4
Nye vejnavne i Hvideland.....	6
Planmuligheder for flere boliger i Evetofte.....	7
Boliger på INoords parkeringsplads - revideret projekt.....	9
Opstart af ny lokalplanproces for boligbebyggelse ved Frederikssundsvej 15, Kregme.....	11
Ansøgning om etablering af håndværkerboliger på H.J. Henriksens Vej 26.....	13
Nedrivning af bevaringsværdig bygning - Hyllingebjergvej 21.....	15
Ansøgning om dispensation fra materialer og placering af fælleshus på Højbjerggårdsvej 3.....	17
Orientering fra formanden.....	21
Underskriftsark.....	22

Punkt 32: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-215-21

Beslutning

Dagsordenen godkendt

Fraværende med afbud: Helge Friis (A)

Punkt 33: Ændring af vejnavn for en del af Mariagårdsvej, Frederiksværk

05.01.01-G01-1-22

Sagens kerne

Halsnæs Kommune har fået til opgave af Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, at rette op på usammenhængende færdsselsarealer med samme vejnavn. Udvalget skal beslutte et nyt vejnavn til den del af Mariagårdsvej, Frederiksværk som skal have nye adresser. (Bilag 1- Kortudsnit)

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg godkender, at den del af Mariagårdsvej, der har hængende husnumre, ændrer navn til Gl. Mariagårdsvej.

Beslutningskompetence

Udvalget Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Fraværende med afbud: Helge Friis (A)

Sagsfremstilling

Halsnæs Kommune er i gang med at undersøge usammenhængende færdsselsarealer med samme vejnavn. Det drejer sig om veje, hvor der er brud i vejforløbet, f.eks. lukning med bom eller lignende. Hensigten er at sikre korrekt og logisk adressering, samt at fremme adgang for bl.a. redningskøretøjer, f.eks. at en ambulance bliver forsinket af at være kørt forkert. Mariagårdsvej er delt op af et pt. grønt område og der kan ikke køres i bil fra den ene vejdel til den anden. Det grønne område er desuden solgt og der skal opføres en del boliger, derfor er det vigtigt, at denne omadressering sker snarest.

Det drejer sig om den del af Mariagårdsvej med numrene 38,39,41,43,44,45,47,51 i alt 8 parceller. De berørte parter er blevet hørt og er kommet med et fulles svar med forslaget Gl. Mariagårdsvej, alternativt Hanekrogen. Administrationen anbefaler, at grundejernes forslag Gl. Mariagårdsvej godkendes, idet vejnavnet har en god synergi med Mariagårdsvej og der er flere veje i området som også har Gl. som en del af vejnavnet, eksempelvis Gl. Evetoftevej og Gl. Møllevvej.

Udvalget har mulighed for selv at komme med forslag til vejnavnet.

Lov- og plangrundlag

Adressebekendtgørelsen BEK.271 af 13.04.2018 samt Adresseloven Lov 136 af 01.02.2017.

Konsekvenser

I forbindelse med at kommunen som adressemyndighed skal rette op på usammenhængende færdsselsarealer med samme vejnavn, har kommunen fået tilsendt en oversigt fra styrelsen. og der er i alt fem berørte veje. Udvalget vil forelægge de sager, hvor en adresseændring vil medføre et nyt vejnavn.

Konsekvensen af ikke at rette op på de usammenhængende færdsselsarealer vil være u hensigtsmæssige adresser, især for redningskøretøjer, hvor der kan være en risiko for fejlkørsler.

Høring, dialog og formidling

Museet er hørt, men havde ingen forslag.

I høringsringen er der spurgt til ændringsregistrering i cpr. og om de får nye sundhedskort? Borgerservice opdaterer adresserne i cpr. og bestiller nye sundhedskort til samtlige beboere, der får ændret adressen.

Økonomi

Udgifter til opstilling af nyt skilt afholdes af driftsbudgettet.

Bilag

Bilag 1 - kortudsnit

Punkt 34: Nye vejnavne i Hvideland

05.01.01-G01-2-22

Sagens kerne

I forbindelse med Foreningen Hvideland skal påbegynde byggeri, skal der etableres to nye adgangsveje til de kommende boliger. Disse to veje skal navngives af Udvalget for Plan og Byg.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg godkender navnene Nordlys og Fjordvind.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Fraværende med afbud: Helge Friis (A)

Sagsfremstilling

I forbindelse med Foreningen Hvideland skal til at bygge, skal der etableres to nye adgangsveje til de kommende boliger. Foreningen har holdt møde om vejnavnene og kommet med forslagene Nordlys og Fjordvind.

Foreningen Hvidelands begrundelse er, at marken ude ved Torup giver en masse lys om dagen og med nattehimmel og stjernebig om aftenen. Da vejen i første etape ligger mod nord, er kombinationen nord og lys valgt.

Ligeledes er området forbundet med vandet, der omgiver næsset på tre sider. Mod syd, hvor vejen i 2. etape skal ligge er fjorden tæt på, derfor fjord. Samtidig er her næsten altid blæst, vind og sus om ørene, derfor vind. Foreningen synes, at de to navne passer godt sammen.

Administrationen vurderer, at de fra Hvideland foreslåede vejnavne passer lige så fint til landsbyen som de af museet foreslåede.

Udvalget for Plan og Byg har mulighed for selv at komme med forslag til vejnavnene.

Lov- og plangrundlag

Adressebekendtgørelsen BEK.271 af 13.04.2018 samt Adresseloven Lov 136 af 01.02.2017.

Konsekvenser

Hvis der ikke godkendes vejnavne inden for kort tid, kan det give forsinkelser og komplikationer af byggeprocessen.

Høring, dialog og formidling

Der har været dialog med Foreningen om vejnavnene. De har tidligere foreslået Kattegat og Fjorden, men idet bebyggelsen ligger inde i landet, er det ikke specielt sigende for området.

Museet er kommet med forslagene, Byager, Voldager, Østerager og Vesterager. Men disse forslag fandt Foreningen Hvideland ikke interessante.

Økonomi

Udgifter til opsætning af nye skilte afholdes af driftsbudgettet.

Punkt 35: Planmuligheder for flere boliger i Evetofte

01.02.05-P16-5-22

Sagens kerne

Ejeren af Evetoftevej 110 er kommet med tre forskellige ønsker om at udvikle sin ejendom med 25-30 nye boliger. Da det vil være en stor udvidelse af Evetofte landsby, kræver det politisk beslutning, om man vil muliggøre det hele eller noget af det ønskede.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet vedtager

1. at der igangsættes den nødvendige landzoneproces med henblik på at udstykke en grund i Evetofte landsby til et nyt enfamiliehus
2. at der arbejdes med den nødvendige landzoneproces for om muligt at kunne etablere tre nye boliger i en tidligere erhvervsbygning på gården, og
3. at det resterende område analyseres nærmere i forbindelse med kommuneplan 2025.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling nr. 1 anbefales

Direktionens indstilling nr. 2 anbefales ikke

Direktionens indstilling nr. 3 anbefales ikke

Fraværende med afbud: Helge Friis (A)

Sagsfremstilling

Ejer af Evetoftevej 110 har af to gange søgt om at etablere i alt 25-30 nye boliger. Det omfatter dels en enkelt ny byggegrund i den sydlige udkant af Evetofte landsby, dels indretning af tre boliger i en overflødiggjort erhvervsbygning og dels udstykning af et område mod Evetoftevej med 22-24 nye boliger bestående af 16 enfamiliehuse og resten tæt-lav/dobbelthuse. Dette område vil ligge op ad sommerhusområdet, men ikke stå i direkte sammenhæng med Evetofte landsby.

Evetofte landsby har i dag 23-25 boliger i selve landsbyen. Bortset fra ved hjørnet af Rævebakkevej/Evetoftevej, hvor der er direkte sammenhæng med sommerhusområdet, ligger landsbyen som en selvstændig afgrænset struktur. Evetofte landsby er en landzonelandsby - der er altså ikke byzone i landsbyen. Landsbyen samt Evetofte sommerhusområdet er omgivet af landskabskiler og åbent land.

De ansøgte nye boliger vil således kunne fordoble landsbyens størrelse. Men den ønskede større bebyggelse vil blive placeret, så den ikke hænger fysisk sammen med Evetofte landsby.

Administrationen vurderer, at Evetofte landsby godt vil kunne udvides med enkelte nye boliger uden, at det går ud over landsbyens karakter. Men landsbyens kvalitet er, at den er forholdsvis original i sin struktur og størrelse. Den rummer tre større gårde i strukturen og cirka 20 enfamiliehuse, hvoraf otte er nyere (fra omkring 1980). Administrationen vurderer, at egentlig byudvikling bør ske i de nærliggende større bysamfund - Melby og Frederiksværk, og at Evetofte skal friholdes fra væsentlig ny bebyggelse. Eventuel ny bebyggelse skal underbygge landsbyens struktur. Administrationens vurdering - med tilhørende baggrund - er der redegjort nærmere for i vedhæftede bilag (Bilag 1 - vurdering og baggrund). Placeringen kan ses på et oversigtskort (Bilag 2).

Med udgangspunkt heri vurderer administrationen, at der bør arbejdes for at muliggøre den enkelte byggegrund i landsbyen som en såkaldt huludfyldning, at der kan arbejdes videre med, hvilke muligheder der er for de tre boliger i den tidligere erhvervsbygning. Administrationen vurderer umiddelbart, at der ikke skal arbejdes videre med den større udstykning, men vil analysere en eventuel udbygning i forbindelse med kommuneplan 2025.

Lov- og plangrundlag

Bekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 - Lov om Planlægning.
Kommuneplan 2013 og forslag til Kommuneplan 2021.

Høring, dialog og formidling

Der har ikke været anden dialog end med ansøger. Høringer vil først ske, hvis det besluttes at arbejde med at muliggøre nogle af ønskerne.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - vurdering og baggrund

Bilag 2 - Oversigtskort

Punkt 36: Boliger på INoords parkeringsplads - revideret projekt

01.02.05-P16-7-20

Sagens kerne

Byrådet har den 19. november 2020, godkendt en opstartssag for en lokalplan for en etagebolig bebyggelse ved INoord. Der er sket en del ændringer i projektet siden opstartssagen. Derfor lægges ændringerne til godkendelse, inden det videre arbejde med lokalplanen fortsætter.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, om der skal udarbejdes en lokalplan med udgangspunkt i det reviderede projekt for boliger ved INoord.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

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

Imod stemte: Olaf Prien (F), idet udsigten til kystskrænten skal bevares.

Fraværende med afbud: Helge Friis (A)

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 19. november 2020 at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan med en tilpasning af projektforslaget med udgangspunkt i følgende forhold:

1. Bygherre skal på eget areal eller ved udbygningsaftale på kommunalt areal sikre 1 parkeringsplads pr. bolig ud over de 160 pladser der er ved INoord i dag
2. Der skal ved udbygningsaftale sikres trafikafvikling til og fra Nørregade, samt anlæg af Nørregade der skaber god sammenhæng til Stålsat Bys projekt
3. Byggeriets volumen og opbygning skal nedbringes så udsigt til kystskrænten, der omkranser byen, sikres.

Revideret projekt

Der er fra bygherres side udarbejdet et forslag til et revideret projekt. (Se bilag 2)

Det reviderede projekt er i udformningen af byggeriet mere tilpasset Stålsat By i materialer og arkitektur. Der er arbejdet med facaderne, så bygningen fremstår mere som et klassisk byhus med variation i facaden og klassiske skrå tage.

Elevatortårne mod gaden taget væk og parkeringsdækket i stueetagen er blevet pakket mere ind.

Volumen af det nye projekt er nogenlunde det samme som det forslag, der blev behandlet i opstartssagen for en ny lokalplan. (Se bilag 1)

Der er lavet en visualisering af projektet set fra Skovbakkevej 2. (Se bilag 3)

Det er administrationens vurdering, at det nye projekt ikke sikrer udsigt til kystskrænten, der omkranser byen.

Administrationen vurderer, at projektet understøtter ønsket om byfortætning i bymidten og vil tilføje et antal små boliger til bymidten, f.eks. til gavn for unge med behov for let adgang til offentlig transport til f.eks. uddannelsesinstitutioner i Hillerød.

Der arbejdes i administrationen fortsat med at finde en løsning på at skaffe en del af de nødvendige parkeringspladser udenfor lokalplanområdet.

Inden der arbejdes videre med at finde en løsning på de manglende parkeringspladser på arealer udenfor lokalplanområdet og igangsættes udbud og salg af arealer, bør der tages stilling til, om der skal arbejdes videre med en lokalplan, der muliggør det reviderede projekt.

Lov- og plangrundlag

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

Kommuneplan 2013.

Konsekvenser

Byen vil blive tilført et nyt boligudbud på en attraktiv beliggenhed. Byens udtryk vil ved ankomst via Nørregade blive væsentlig ændret med et stort moderne byggeri. Byens sammenhæng til skoven og kystskrænten, som ligger som et markant grønt bælte rundt om byen vil blive nedsat. Projektet kræver ombygning af vej og tilkørselsforhold og forudsætter, at der skabes en sammenhæng med Stålsat by projektet, som netop nu laves ved Nordtorvet og krydsningen af Nørregade.

Høring, dialog og formidling

Der har været og vil afhængig af det videre forløb blive afholdt en række møder mellem bygherre og administrationen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser. Der vil være særskilte sager om udbygningsaftale og eventuel salg af parkeringspladser.

Bilag

Bilag 2 - Projektet februar 2021

Bilag 1 - Projektet april 2020

Bilag 3 - Visualisering fra Skovbakkevej 2

Punkt 37: Opstart af ny lokalplanproces for boligbebyggelse ved Frederikssundsvej 15, Kregme

01.02.05-P16-24-21

Sagens kerne

Ved byrådsmødet den 16. september 2021 blev der igangsat en lokalplan for området ved Frederikssundsvej 15 med et forslag til en åben lav bebyggelse. Bygherre ønsker nu at igangsætte planproces for et projekt med et tæt lav bebyggelse. Der forelægges et udkast til en bebyggelsesplan og en beskrivelse af boligområdet med henblik på Byrådets godkendelse af, at der udarbejdes et forslag til lokalplanen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan med udgangspunkt i det fremsendte projekt for boligbebyggelse ved Frederikssundsvej 15, Kregme.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling godkendes ikke, idet det af byrådet den 16. september 2021 besluttede projekt ønskes fastholdt

Fraværende med afbud: Helge Friis (A)

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 16. september 2021 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for området med ca. 30 boliger i en åben lav bebyggelse. Bygherre er derefter kommet med et nyt projekt.

Bygherre ønsker at opføre et boligområde med tæt lav bebyggelse. Boligområdet skal bestå af 70 boliger, heraf 40 stk. rækkehuse i et plan på 90 m² og 30 stk. rækkehuse i to plan af 106 m². Bebyggelsen er organiseret som tre boliggrupper samlet om åbne pladser og et grønt strøg. Hver bolig har private uderum, og der sikres fælles udeområder. Se bebyggelsesplan (Bilag 2, s.6).

Byggeriet opføres i mørke mursten og taget beklædes med sorte tagsten. Boligerne i to etager har en højde på maksimalt 8,5 m. Området ligger med åben mark mod øst og Kregme Landsby mod nord. I planprocessen skal bygherre arbejde med projektets relation til det omkringliggende landskab og byområde samt sikre begrønning og biodiversitet.

Adgang til bebyggelsen sker fra den eksisterende rundkørsel på Frederikssundsvej. Adgang til boliggrupperne sker via den nord/sydgående fordelingsvej parallelt med Frederikssundsvej. Vejtilslutningen til rundkørslen skal godkendes af Vejdirektoratet. På bebyggelsesplanen (Bilag 2, s 6) er det illustreret, at vejen Gyden fortsætter fra Kregme Landsby til rundkørslen. Der er ikke en aftale om forlængelsen af Gyden endnu, men et ønske fra Bygherre. I planprocessen skal der laves en aftale om vejens forløb, samt sikres, at området lever op til kravet om 1,5 p-plads pr. bolig, inden for lokalplanområdet.

For at sikre området mod støj fra vest, etableres en støjskærm langs Frederikssundsvej. Der arbejdes med en støjskærm med en højde på minimum 2,5 meter. Støjskærmen beklædes med trælameller og klatrende beplantning på begge sider, så den med tiden fremstår som en grøn væg.

Bygherres ønsker om fravigelser af Kommuneplan 2021

Fælleslokaler

Bygherre ønsker ikke at etablere fælleslokaler, som beskrevet i §3.3.9 i Kommuneplan 2021, da bygherre mener at:

- I nogle bebyggelser er der set manglende engagement for beboerne i at benytte fælleshuset, hvorved det ender med at stå tomt.

- Hvis der ikke kan findes en ansvarlig for vedligeholdelsen, forfalder det langsomt indtil ingen ønsker at benytte det

Bygherres fulde beskrivelse er vedlagt sagen (Bilag 2, s. 33)

Det er administrationens vurdering, at kommuneplanen skal efterleves, idet et fælleshus/lokale er med til at øge fællesskabet.

Mindestgrundstørrelser

Bygherre ønsker at det skal gælde, at mindstegrundstørrelsen er 150 m², frem for det dobbelte af boligens areal, som det fremgår af §3.3.2 i Kommuneplan 2021. Bygherre argumenterer for, at de rumlige fælles udearealer, godtgør for de mindre grunde.

Boligerne har en stor rumlighed, hvilket også stiller krav til boligens udendørsarealer. Det er administrationens vurdering at de mindre grunde, ved boligerne i to etager, skaber en god kvalitet i den samlede bebyggelse, så længe der sikres rummelige fællesarealer som vist på bebyggelsesplanen (Bilag 2, s. 6). Der bør arbejdes med en overholdelse af kommuneplanens retningslinjer, men mindre afvigelser på dette punkt vurderes at kunne accepteres, hvis fælles arealer fastholdes.

Overførsel af landzone til byzone

Byrådet besluttede d. 11. oktober 2018 at lade 19.000 m² af ejendommen Frederikssundsvej 15, Matr. 4a, Kregme by, Kregme overføre til byzone ved at lade et erstatningsareal ved Hanehoved og et erstatningsareal ved Høje Tøpholm, ændre anvendelse fra boligformål til rekreative formål. Det nuværende projektforslags areal er 19.400 m. Jævnfør planlovens § 11a stk. 8 skal ny byzone placeres i direkte tilknytning til eksisterende byzone. Det er derfor nødvendigt også at lade de resterende 1600 m² mellem Kregme Landsby og projektområdet overgå til byzone. Det er administrationens vurdering, at der vil kunne findes et areal at tilbageføre til landzone.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse, Lov om planlægning nr. 1157 af 1. juli 2020.
Kommuneplan 2013.

Konsekvenser

Projektet skal ses som en del af et samlet Kregme syd, der i den seneste tid, er blevet udviklet i et stort omfang. Under lokalplan 06.26 opføres på nuværende tidspunkt ca. 30 tæt-lav boliger i delområde F1. Delområde F2 er også udlagt til tæt lav og i igangværende salgssag af område E, arbejdes der med tæt-lav og etage med ca. 180 boliger. Herudover er der på byrådsmødet den 25. marts 2021 igangsat planproces for 16 tæt-lav boliger ved Kregme kirke. Igangværende og planlagte tæt lav boligområder er vist (Bilag 3).

Boligerne mod Kregme Landsby er i to etager. Det vurderes ikke, at der vil være indbliksgener hos ejerne af de tilstødende ejendomme, da der er mindst 20 meter fra boligerne til naboskel.

Høring, dialog og formidling

Der har været, og vil afhængigt af det videre forløb, blive afholdt en række indledende møder mellem bygherre og administrationen.

Der vil blive afholdt et informationsmøde, hvor naboer bliver inviteret.

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

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 Projektbeskrivelse tæt lav Frederikssundsvej 15

Bilag 3 Kregme syd, tæt lav

Punkt 38: Ansøgning om etablering af håndværkerboliger på H.J. Henriksens Vej 26

01.02.05-P16-2-22

Sagens kerne

Firmaet Adapteo søger om tilladelse til opstilling af ca. 120 håndværkerboliger til brug for arbejdskraft til byggeri i Hillerød. Boligerne ønskes opstillet på den tidligere elementfabrik på H.J. Henriksens Vej 26, Ølsted (oversigtskort bilag 3).

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at der gives en dispensation til ca. 120 håndværkerboliger på H.J. Henriksens Vej 26, og at dispensationen gives for maksimalt 3 år.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales, idet der skal stilles krav om, at parkeringsarealet skal udvides såfremt, der er behov for dette.

Fraværende med afbud: Helge Friis (A)

Sagsfremstilling

Der søges om etablering af ca. 120 håndværkerboliger i Ølsted (Bilag 1). Efterhånden som Hillerød By udbygges, er der ikke længere plads til de midlertidige boliger i Hillerød, hvorfor de er begyndt at lede efter muligheder i omegnskommuner.

Håndværkerboligerne ønskes opstillet i en periode på op til 3 år. Boligerne er etværelses boliger med tekøkken og bad og adgang til fælles køkkenfaciliteter. Der er udendørs fælles opholdsarealer.

Det ansøgte er i strid med lokalplan 07.17, der udlægger området til erhvervsformål. Dog er området i kommuneplanen udlagt til fremtidigt boligområde, hvilket gør, at anvendelsen til boligformål ikke er i strid med kommende planlægning. Byrådet har i henhold til planlovens § 19 mulighed for at give en dispensation af midlertidig karakter for en periode af maksimalt 3 år.

Der er indkommet 10 bemærkninger i forbindelse med en nabohearing i området (Bilag 2). Beboerne i området er hovedsageligt bekymrede for den øgede trafik ad H.J. Henriksens Vej til området. Ølsted Borgerforening og Lokalråd har ingen bemærkninger men håber blot, at det vil foregå i god ro og orden.

Det vurderes, at der ikke er noget til hinder planmæssigt for placeringen. Området er allerede udlagt til boligformål. Adgangsvejen forventes ikke at blive væsentligt belastet, idet der er fælles transport til arbejdsstedet.

Med baggrund i høringen vil der blive stillet krav om udlæg af ekstra parkering, hvis det optegnede ikke er nok samt krav til udendørs belysning, så det ikke er til gene for området. Bemærkninger i øvrigt vil blive videregivet til ansøger, så de kan sikre et godt naboskab ud fra de ønsker lokalområdet har til f.eks. en kontaktperson m.m.

Lov- og plangrundlag

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

Konsekvenser

Der har været foretaget nabohearing til 64 beboere langs H.J. Henriksens Vej samt Ølsted Borgerforening og Lokalråd.

Høring, dialog og formidling

Ansøgningen har været sendt i høring blandt naboer, ejendomme langs adgangsvejen samt Ølsted Borgerforening og Lokalråd. Der er indkommet 6 bemærkninger, der er redegjort for (Bilag 2).

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1- Situationplan og beskrivelse Håndværkerboliger

Bilag 2 - Gennemgang af indkomne høringsvar H.J. Henriksens Vej 26

Bilag 3 Oversigtskort

Punkt 39: Nedrivning af bevaringsværdig bygning - Hyllingebjergvej 21

01.10.00-1-21

Sagens kerne

Et bevaringsværdigt sommerhus på Hyllingebjergvej 21 er blevet nedrevet. Der er ikke givet tilladelse til nedrivning af huset. Byrådet skal tage stilling til det videre forløb i sagen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at

1. da det bevaringsværdige hus ikke længere er på grunden, er det lokalplanens bestemmelser om byggeri på ejendommen, der skal følges
2. der skal fremsendes et nyt projekt for et sommerhus i én etage, hvis grunden skal bebygges.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Helge Friis (A)

Sagsfremstilling

Hyllingebjergvej 21 i Liseleje er omfattet af lokalplan 01.27 for bevaring af et sommerhusområde ved Hyllingebjerg. Hyllingebjergvej 21 er erklæret for bevaringsværdig i lokalplanen og dermed omfattet af et nedrivningsforbud. (Bilag 3 - oversigtskort)

Halsnæs Kommune modtog i efteråret 2020 et projekt fra bygherre til en ny bebyggelse på Hyllingebjergvej 21. Byggeriet indebar, at det bevaringsværdige hus på grunden blev nedrevet.

Halsnæs Kommune gjorde bygherre opmærksom på, at huset var bevaringsværdigt, og det vil kræve Byrådets tilladelse at nedrive det samt at det projekt, som blev fremsendt ikke overholdt lokalplan 01.27's bestemmelser om bebyggelse i delområde A, der omfatter Hyllingebjergvej 21, da der i delområde A kun må bygges i én etage.

Halsnæs Kommune gjorde opmærksom på muligheden for at lave en tilbygning til det bevaringsværdige hus, der var i en etage med udnyttet tagetage. En sådan tilbygning skulle tilpasses det oprindelige hus i udtryk og materialer.

Efter en længere dialog og syn på ejendommen fremsendte bygherre et forslag til en tilbygning til det eksisterende hus. I første omgang kunne det nye projekt ikke godkendes, dels lå det for tæt på skel til nabo, og kviste mod nabo kunne give indbliksgener. Derudover kunne kvistene i den bevaringsværdige del af bygningen ikke godkendes.

I juni 2021 modtog Halsnæs Kommune de endelige tegninger. Af disse fremgår det tydeligt med rødt hvilken del af projektet, der er det bevaringsværdige hus (Bilag 1).

Der blev givet nedrivningstilladelse til den del af huset, der ikke var bevaringsværdigt, og der blev givet byggetilladelse til tilbygningen.

I løbet af efteråret 2021 var der dialog om de oprindelige gavle på det bevaringsværdige hus og ved syn på ejendommen blev der enighed om, at gavle kunne istandsættes, men selvfølgelig ikke nedrives.

I forbindelse med et syn i området i januar 2022 kunne Halsnæs Kommune konstatere, at det bevaringsværdige hus er blevet nedrevet.

Der blev meddelt standsningspåbud om ikke at foretage sig yderligere på grunden.

Da det bevaringsværdige hus blev nedrevet, er der ikke mulighed for at bygge en tilpasset tilbygning i 1½ etage. Derfor vurderer administrationen, at det vil være lokalplanens bestemmelser for delområde A, der er gældende. Det betyder, at der vil skulle fremsendes et nye projekt for et sommerhus i én etage, hvis der skal ske byggeri på ejendommen.

Byrådet har mulighed for at forlange det bevaringsværdige hus genopført. Det er administrationens vurdering, at dette kulturmiljømæssigt ikke nødvendigvis vil være positivt for området. Det bevaringsværdige hus er væk, og en genopbygning af det vil først og fremmest fremstå som en ny bygning.

Lov- og plangrundlag

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

Konsekvenser

Et bevaringsværdigt hus er blevet nedrevet og dermed er en del af fortællingen om sommerlivet i Liseleje forsvundet.

Høring, dialog og formidling

Der har gennem hele byggesags processen været afholdt flere møder på ejendommen og løbende været skriftligt og mundtligt dialog mellem Halsnæs Kommune og bygherre.

Bygherre har fået mulighed for at komme med sin beskrivelse af sagsforløb (Bilag 2)

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Hyllingebjergvej 21

Bilag 2 - Bygherres redegørelse over Hyllingebjergvej 21

Bilag 3 - oversigtskort

Punkt 40: Ansøgning om dispensation fra materialer og placering af fælleshus på Højbjerggårdsvej 3

01.02.05-G01-78-21

Sagens kerne

I forbindelse med et byggeprojekt på mat. nr. 4 dm Store Karlsminde By, Torup, Højbjerggårdsvej 3, 3390 Hundested, er der søgt dispensation fra lokalplan 09.7 i forhold til facade og tagmateriale samt placering af fælleshus.

Sagen er genoptaget fra udvalgsmøde den 7. marts 2022. Udvalget for Plan og Byg ønskede en visualisering af boligernes placering i landskabet. Visualisering udarbejdet af bygherre er vedlagt som Bilag 4A-4D. Situationsplan er vedlagt som Bilag 5A-5B

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg beslutter, at der

1. gives dispensation fra lokalplan 09.7 i forhold til facademateriale, så det bliver muligt at anvende mursten
2. gives dispensation fra lokalplan 09.7 i forhold til tagmateriale, så det bliver muligt at anvende gråsorte betontagsten
3. gives dispensation fra lokalplan 09.7 i forhold til placering af fælleshuset, så dette kan placere i områdets østlige del.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling nr. 1 og 2 godkendt

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

Imod stemte: Olaf Prien (F) og Torben Hedelund (A)

Direktionens indstilling nr. 3 godkendt

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

Imod stemte: Olaf Prien (F), idet der er tale om et ønske om en helt ny lokalplan

F begærer sagen forelagt byrådet

Fraværende med afbud: Helge Friis (A)

Beslutning fra fagudvalg

Beslutning fra Udvalget for Plan og Byg, 7. marts 2022, pkt. 27:

Sagen tilbagesendes til administrationen med henblik på, at der udarbejdes visualiseringer af projektets fremtræden i landskabet.

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

Imod stemte: Olaf Prien (F), idet SF ikke ønsker at dispensere for de ansøgte indstillingspunkter.

Sagsfremstilling

I forbindelse med, at ejerne af mat. nr. 4 dm Store Karlsminde By, Torup, Højbjerggårdsvej 3 3390 Hundested har et ønske om at bygge, har de søgt dispensation fra den gældende lokalplan 09.7.

En sammenlignende analyse af lokalplanen og ændringerne i f.t. myndighedsprojektet, er vedlagt (se bilag 3). Bilaget er udarbejdet af ejerne og sammenligner lokalplanens bebyggelsesplan med situationsplanen for deres myndighedsprojekt.

A. Dispensation fra materialer

I lokalplan 09.7 § 9.6 står der at ”Boligerne og fælleshusets facader skal udføres i træ med mulighed for større vinduespartier. Facade i træ skal holdes i træets naturlige farve eller i nuancer af jordfarver/brune farver.” Ejerne har søgt dispensation fra dette. Ejere ønsker at få mulighed for at bygge både fælleshus og boliger i mursten. Ejeren ønsker at benytte murstenen B542 Laika (Bilag 1 – Facade og tagmateriale samt placering af fælleshus). Ejere af ejendommen begrundet deres ønske om dispensation i forhold til facademateriale med:

- At mursten har en længere levetid end træ og kan genanvendes, og dette skal opvejes i forhold det mere CO2 det kræver at producere mursten.
- At murstenbyggeri ikke i samme omfang som træbyggeri kræver vedligehold med fx træbeskyttelsesmidler.
- At murstenshuse skaber et velkendt og mere dansk udtryk.

I lokalplan 09.7 §9.7 står der at ”Tag skal være udført i tagpap, skiffer eller som grønt tag. Taget kan også udføres helt eller delvist i solceller. Tagmaterialet må ikke være reflekterende. Tage skal udføres med ensidig taghældning eller som sadeltag.”

Ejerne af ejendommen har søgt dispensation fra dette, idet de ønsker at benytte gråsort betontagsten på boliger (Bilag 1 – Facade og tagmateriale samt placering af fælleshus)

Ejerne af ejendommen begrundet deres ønske om at benytte gråsorte betontagsten med:

- Betontagsten er mindre forurenende end tagpap.
- Betontagsten holder længere end tagpap og er mindre miljøproblematisk i byggefasen.
- Skaber et velkendt udtryk.
- Vandet fra betontagsten kan opsamles og anvendes uden at det giver miljøgener.

Høringsproces og høringssvar i forhold til dispensation fra materialer

Da området i dag bliver benyttet af lokale til gåture m.m., har administrationen ud over den lovpligtige høring af naboer, også lagt høringen på kommunens hjemmeside.

Der er indkommet 11 høringssvar. I høringssvarene er der en række kommentarer til forhold, der ikke er en del af høringen Disse omhandler hovedsagligt forhold omkring sikring af naturen, terræn og spredningskorridorer, samt hvorvidt der skal laves en ny miljøvurderingsscreening og miljøvurdering af projektet. Hovedtrækkene i disse er gengivet i bilag (Bilag 2- Høringssvar).

Høringssvar i forhold til facade- og tagmateriale handler overordnet om to forhold:

- At byggeriet ikke lever op til lokalplanes redegørelse omkring et bæredygtigt og miljøvenligt byggeri, idet materialerne er mere CO2 krævende at fremstille. Af et enkelt høringssvar fremgår desuden, at murstenen kræver imprægnering og betontagsten rengøring.
- At mursten og betonteglsten ikke passer ind i områdets karakter og æstetik, og understøtter ikke sammenhængen mellem bebyggelse og natur, som beskrives i lokalplanes redegørelsen.

De enkelte høringssvar er gennemgået enkeltvis (Bilag 2- Høringssvar)

Administrationens vurdering af dispensation fra materialer

Administrationen vurderer følgende i forhold til dispensation for tag- og facademateriale: Der er ingen bestemmelser i lokalplanens formålsparagraf, som opstiller retningslinjer for hverken bæredygtighed, miljøvenlige materialer eller sammenhæng mellem natur og byggeri. Derfor vurderer administrationen, at en dispensation fra lokalplanen til at benytte mursten og betonteglsten ikke vil være i strid med lokalplanens formål.

Det er administrationens vurdering, at mursten er mere energikrævende at producere end træ. Mursten har dog en betydelig længere levetid og vil kunne genanvendes og vurderes ikke at kræve sammen grad af vedligehold som træ. Lokalplanens bestemmelser siger ikke noget om, at byggeriet skal være af træ, kun at facadematerialet skal være af træ. Det vil derfor i henhold til gældende lokalplan være muligt at benytte andre materialer som f.eks. beton til selve konstruktionen. Administrationen vurderer derfor ikke, at træ nødvendigvis på længere sigt vil være et mere miljøvenligt eller bæredygtigt materiale end mursten.

Administrationen vurderer, at en bebyggelse i mursten og med betontagsten godt kan passe ind i området. Der er et større boligområde syd for området samt institutioner og mere spredt bebyggelse nord, øst og vest for området. Mursten er dominerende facademateriale, mens der er mange huse med tagsten, eternittage og lignende med ensartet karakter. Der er dog også bygninger med tagpaptage.

B. Flytning af fælleshusets placering

I lokalplan 09.7 § 8.1 står der at ”Bebyggelsen placeres som vist på kortbilag 2.” Ejeren ønsker at placere fælleshuset på den østlige side af grunden (Bilag 1 – Facade og tagmateriale samt placering af fællehus) Ejere af ejendommen begrundet ønsket om at flytte fælleshuset med:

- At det får en mere central placering i bebyggelsen.

Høringssvar i forhold til dispensation til en anden placering af fælleshuset

Flere af høringssvarene kommenterer ikke på placering af fællehuset. Der er flere, som mener, at det tilsendte materiale mangler mål i forhold til afstand til søen og højde på bygningen. En enkelt mener, at det er positivt, at fællehuset flyttes længere væk fra søen end den oprindelig placering. Derudover er der én, som mener, at fælleshusets placering ved en dispensation vil forstyrre den sydvendte søbrink, som er vigtig for padder (se bilag 2).

Administrationens vurdering af anden placering af fælleshuset

Administrationen vurderer i forhold til flytning af fælleshuset, at dette ved en dispensation vil få en bedre placering, idet fælleshuset kommer længere væk fra § 3 søen og, at det får en mere central placering i bebyggelsen. I forhold til spørgsmålet om mangel på mål skal alle lokalplanens andre bestemmelser i forhold til højde og afstande overholdes i byggeprojektet. Administrationen vurderer ikke, at en dispensation til en anden placering af fælleshuset vil have en negativ betydning for den sydvendte del af søbrinken – snarere bliver den mere uforstyrret, da den planlagte sti langs søen fjernes.

Lov- og plangrundlag

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

Lokalplan 09.7 for en rækkehusbebyggelse ved Højbjerg [Gældende lokalplan 09.7](#)

Konsekvenser

Ved dispensation får området et fælleshus, som er mere central placeret i bebyggelsen.

Administrationen vurderer ikke, at der i øvrigt er væsentlige konsekvenser ved at give de ansøgte dispensationer fra lokalplan 09.7.

Høring, dialog og formidling

Høringen er sendt til alle naboer samt offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 2- Høringsskema

Bilag 1- Facade- og tagmateriale samt placering af fællehus.

Bilag 3 - Sammenlignende analyse af lokalplane og myndighedsprojekt

Bilag 4A - Lynæs Søpark visualisering

Bilag 4B - Lynæs Søpark visualisering

Bilag 4C - Lynæs Søpark visualisering

Bilag 4D - Lynæs Søpark visualisering

Bilag 5A - Lynæs Søpark situationsplan

Bilag 5B - Lynæs Søpark udsnit situationsplan

Punkt 41: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-215-21

Sagens kerne

Orientering fra formanden.

Afgørelser fra henholdsvis Planklagenævnet, Byggeklageenheden samt Vejdirektoratet er vedhæftet (se bilag 1, 2 og 3).

Indstilling

Direktionen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Fraværende med afbud: Helge Friis (A)

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 -Afgørelse - Planklagenævnet N.R. Olsensvej 13

Bilag 2 - Afgørelse- Byggeklageenheden - 10. december 2021

Bilag 3 - Afgørelse Vejdirektoratet - Private fællesveje

Punkt 42: 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)