

REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 07-03-2022

Mødedato Mandag d. 07. marts 2022 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Orientering om udvalgets økonomi - herunder budgettet for 2022-2025.....	4
Forretningsorden for Udvalget for Plan og Byg 2022-2025.....	6
Pæn Kommune 2022 - Begrønning af Nørregade i Hundested.....	7
Anlægsbevilling og endelig vedtagelse af Hastigheds- og vejklasseplan.....	9
Principbeslutning om at ekspropriere arealer til nye stier langs Hanehovedvej.....	11
Ansøgning om nedlæggelse af privat fællesvej, Gartnervej.....	13
Forslag til lokalplan 04.90 - For et område til offentlige tekniske formål ved Havnesvinget i Frederi	15
Opstart af planarbejde for nyt erhvervsudlæg i Frederiksværk, vest for Industriområde Nord.....	17
Godkendelse af fjernvarmeprojekt i Ølsted og igangsætning af planproces for nye varmeanlæg i Øl	19
Værktøjer til bygherre til lokalplanproces og Lokaltetsscreening.....	21
Ansøgning om dispensation fra materialer og placering af fælleshus på Højbjerggårdsvej 3.....	23
Etageboligbebyggelse på Havnevej - revideret projekt.....	26
Godkendelse af aftale med ejer om beplantning på N.R. Olsensvej 13.....	28
Orientering fra formanden.....	29
Underskriftsark.....	30

Punkt 16: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-215-21

Beslutning

Dagsordenen godkendt

Punkt 17: Orientering om udvalgets økonomi - herunder budgettet for 2022-2025

00.30.04-G01-12-21

Sagens kerne

Som en del af introforløbet for de nye udvalg - og i overensstemmelse med tidsplanen for budget 2022-2025 - præsenteres de enkelte fagudvalg for deres budgetter for 2022 i forbindelse med udvalgmøderne i januar.

Chef for Koncernøkonomi og Indkøb Lisbeth Damborg vil på mødet holde et kort oplæg, hvor udvalgets økonomi fremlægges, og der er mulighed for at stille spørgsmål hertil.

For de nye byrådsmedlemmer (og dem der har været med tidligere, hvis nogle er interesserede), vil der blive afholdt et særskilt møde om den overordnede økonomi og økonomistyring, herunder en særlig introduktion til budgetprocessen, de forventede regnskaber samt principperne for overførsel af budgetter mellem årene.

Indstilling

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

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Sagsfremstilling

Fagudvalgene præsenteres på deres møder i januar 2022 for deres samlede budget for 2022.

Chef for Koncernøkonomi og Indkøb, Lisbeth Damborg, præsenterer udvalgets økonomi med afsæt i de vedhæftede bilag:

- Hovedoversigten, som viser kommunens samlede budget for 2022-2025
- Bevillingsoversigten, hvor alle bevillingerne på udvalgets område (undtagen anlægsbevillingerne) ses i sammenhæng med kommunens samlede budget
- Investeringsoversigten, som viser udvalgets anlægsprojekter, set i sammenhæng med kommunens samlede anlægsprojekter
- Budgetbeskrivelser, som beskriver det budgetmæssige indhold og forudsætningerne for de budgetterede driftsudgifter og -indtægter på det enkelte politikområde, som hører ind under udvalget
- En sammenstilling af de budgetændringer, der er sket på udvalgets område i forbindelse med budget 2022-2025 i forhold til budgettet for 2021-2024

Det skal i den forbindelse bemærkes, at budgettet for 2022-2025 blev vedtaget med afsæt i den styrelsesvedtægt, der var gældende for det daværende byråd. Efterfølgende er dette budget ombrudt til den nye styrelsesvedtægt og de fagudvalg og den opgavefordeling, der er fastlagt heri.

I forhold til det vedhæftede materiale betyder dette, at bevillingsoversigten og investeringsoversigten fremgår ift. de nye udvalg, Budgetbeskrivelserne og oversigten over budgetændringer afspejler derimod den tidligere udvalgs- og opgavestruktur, idet der dog i materialet er foretaget markeringer af de delområder, der vedrører det nye udvalg. Hovedoversigten er ikke påvirket af vedtægtsændringerne.

Lov- og plangrundlag

Introduktionsplan og Proces- og tidsplan for budgetlægningen 2022-2025.

Høring, dialog og formidling

Det vedhæftede materiale indgår i den samlede offentliggørelse af budget 2022-2025 på kommunens hjemmeside, ligesom materialet indgår i en opdateret version af den elektroniske budgetmappe for budget 2022-2025, som Byrådet har adgang til i Prepare.

Bilag

Hovedoversigt 2022-2025

Bevillingsoversigt 2022-2025 - UPB

Investeringsoversigt 2022-2025 - UPB

Oversigt over budgetændringer - UPB

Budgetbeskrivelse 2022-2025 - Miljø, natur, veje og fysisk planlægning - Udvalg

Budgetbeskrivelse Kommunale Ejendomme

Punkt 18: Forretningsorden for Udvalget for Plan og Byg 2022-2025

00.22.00-A00-22-21

Sagens kerne

Udvalget for Plan og Byg skal behandle Forretningsordenen til endelig godkendelse. Forretningsordenen skal behandles to gange i udvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Forretningsordenen for Udvalget for Plan og Byg i Halsnæs Kommune endelig godkendes.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Beslutning fra fagudvalg

Beslutning fra Udvalget for Plan og Byg, 11. januar 2022, pkt. 4:
Direktionens indstilling godkendt.

Fraværende med afbud: Thomas Møller Nielsen (V).

Sagsfremstilling

Forretningsordenen udstikker retningslinjer for Udvalget for Plan og Bygs virke i dets møder og i det sagsforberedende arbejde. Udkastet er lavet med udgangspunkt i normalforretningsordenen for kommunale udvalg.

Udover forretningsordenen er den gældende styrelsesvedtægt bilagt til orientering.

Lov- og plangrundlag

Lov om kommunernes styrelse

Høring, dialog og formidling

Udvalget for Plan og Bygs Forretningsorden offentliggøres efter godkendelse på kommunens hjemmeside

Bilag

Forretningsorden for Udvalget for Plan og Byg i Halsnæs Kommune

Styrelsesvedtægt - 2022-2025.pdf

Punkt 19: Pæn Kommune 2022 - Begrønning af Nørregade i Hundested

01.00.00-142-21

Sagens kerne

Byrådet besluttede den 27. januar 2022, at forslaget om "Grønne byrumsforsøg i Hundested - begrønning af Nørregade med træer og blomsterløg" skal forelægges Udvalget for Plan og Byg inden udmøntningen. Der skal forelægges et skitseforslag, som udvalget kan tage stilling til, før projektet kan sættes i gang.

Direktionens indstilling godkendt

Deltager på mødet i Udvalget for Plan og Byg den 7. marts 2022

Lis Vedel, leder af Natur og Miljø

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg beslutter at gennemføre forslag nr. 2: Grønne byrumsforsøg i Hundested - begrønning af Nørregade med træer og blomsterløg med en ramme på 250.000 kr.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt

Sagsfremstilling

Grønne byrumsforsøg i Hundested – begrønning af Nørregade med træer og blomsterløg

Hermed forelægges skitseforslag for "Grønne byrumsforsøg i Hundested – begrønning af Nørregade med træer og blomsterløg" (se bilag 2). Samtlige forslag til Pæn Kommune 2022 er ligeledes vedlagt sagen (se bilag 1).

Forslaget indgår i forberedelsen af udviklingsplan for Hundested i samarbejde med Hundested Erhverv. Beplantningen skal bidrage til at skabe mere levende og oplevelsesrige byrum og handelsmiljøer, der kan tiltrække besøgende og indbyde til ophold i højsæsonen, og samtidig være grundlag for forskellige prøvehandlinger for den fremtidige udformning og trafikafvikling i Nørregade.

Gennem byrumsforsøgene kan kommunen opnå erfaringer med, hvordan træer og inventar placeres mest hensigtsmæssigt for at opnå visionen om mere oplevelsesrige byrum. Der etableres 25 træer i baljer (se foto i bilag 2) og samtidig opsættes en række bænke/bænkesæt, der kan imødekomme de besøgendes behov ved ophold i bymidten. De midlertidige træer og bænkesæt opsættes om foråret og anvendes til at afprøve forskellige konstellationer af byrums- og gadeindretning. Samtidig forventes træer og bænke at kunne skabe mere skygge og flere offentlige siddepladser i højsæsonen for byens gæster og understøtte tværgående byrumsforløb, der skal trække mere liv fra havnen op i byen. Efterfølgende placeres træer og inventar fast i Hundested i overensstemmelse med udviklingsplanen.

Lov- og plangrundlag

Vejloven, der kan være behov for tilladelser til gennemførsel af projektet.

Konsekvenser

Forskønnelse af Hundested.

Høring, dialog og formidling

Der vil i relevant omfang ske inddragelse af Hundested Erhverv og andre interessenter.

Økonomi

Pæn Kommune puljen blev frigivet på Byrådsmøde den 27. januar 2022. Udvalget for Plan og Byg beslutter den endelige udmøntning af midlerne fra Pæn Kommune puljen 2022. Puljen er samlet på 450.000 kr. og det foreslås, at der afsættes 250.000 kr. til "Grønne byrumsforsøg i Hundested". Økonomi til den nødvendige etableringspleje af beplantningen finansieres af anlægsbevillingen.

Bilag

Bilag 1 - Forslag Pæn Kommune 2022 - 10-12-21

Bilag 2 - Nørregade skitser med beplantning

Punkt 20: Anlægsbevilling og endelig vedtagelse af Hastigheds- og vejklasseplan

05.13.00-P20-32-21

Sagens kerne

Hastigheds- og vejklasseplanen (bilag 1), der er kommunens fremtidige grundlag for planlægning og indretning af kommunevejene i forhold til harmonisering af hastighedsgrænser, blev på Udvalget for Miljø og Plans møde i november 2021 sendt i fire ugers offentlig høring.

Høringsfristen sluttede den 7. december og der er kommet to høringssvar (bilag 2). Hastigheds- og vejklasseplanen præsenteres hermed for udvalget til endelig godkendelse.

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 7. marts 2022:
Leder af Trafik og Veje, Christian Skov

Direktionen indstiller,

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender

1. Hastigheds- og vejklasseplanen

2. At der gives en samlet anlægsbevilling på i alt 150.000 kr. til gennemgang og mindre vejtekniske ændringer på de fem angivne strækninger.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling nr. 1 anbefales

Forslag fra Olaf Prien (F) om, at der arbejdes for at hastigheden på alle lokale veje er maksimalt 40 km/t, hvis der ikke findes cykelsti.

For stemte: Olaf Prien (F)

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

Direktionens indstilling nr. 2 anbefales, med den tilføjelse, at nedsættelse af hastighederne på udvalgte veje har største prioritet i det videre arbejde.

Sagsfremstilling

Hastigheds- og Vejklasseplanen (bilag 1) beskriver ikke specifikke vejstrækninger, men i stedet vejklasser som generaliseringer, der angiver de overordnede principper for, hvordan der tages hensyn til både fremkommelighed og trafiksikkerhed samtidig med, at der sikres gode forhold for cyklister og gående langs vejene. Hastigheds- og vejklasseplanen danner dermed et grundlag for kommunens fortsatte trafikplanlægning med henblik på at sikre, at vejnettets hastighedsgrænser og indretning på sigt vil stemme overens med vejenes funktion, udformning og omgivelser.

Som præsenteret på Udvalget for Miljø og Plans møde i november 2021 giver Hastigheds- og Vejklasseplanen anledning til at gennemgå et antal vejstrækninger, der i dag har mange skift i hastighedsgrænser, for at gøre det mere forudsigeligt og lettere at overholde de gældende hastighedsgrænser.

På baggrund af Hastigheds- og Vejklasseplanen, foreslår administrationen allerede nu, at der i samarbejde med politiet ses nærmere på følgende strækninger med henblik på at skabe mere ensartede hastighedsgrænser (bilag 3):

- Kappelhøjvej fra krydset i Kregme til svinget ved Brederødvej. På 1,3 km er der tre forskellige hastighedsgrænser mellem 30 km/t og 50 km/t
- Helsingevej mellem Vinderød by til chikanen ved Helsingevej 104. På 2 km er der seks forskellige hastighedsgrænser mellem 40 km/t og 80 km/t.
- Strækningerne med 2 - 1 veje gennemgås for at opnå ensartede og gennemskuelige hastighedsgrænser.
- Lille Karlsmindevej gennemgås for at opnå ensartede og gennemskuelige hastighedsgrænser.
- Brederødvej fra Kappelhøjvej og forbi den nedlagte Kregme Skole, 700 m med 40 km/t og dobbeltrettet cykelsti.

Listen er ikke udtømmende og administrationen vil løbende undersøge vejnettet for strækninger med mange skift i hastighedsgrænser og forskellige hastighedsdæmpende foranstaltninger med henblik på at gøre dem mere ensartede.

Lov- og plangrundlag

Lov om offentlige veje, LOV nr. 1520 af 27/12/2014

Konsekvenser

Administrationen vil bruge Hastigheds- og Vejklasseplanen til at arbejde målrettet med planlægning af såvel den nuværende som den fremtidige trafikmængde og hastighed på kommunens veje, så disse stemmer overens med vejens funktion, udformning og omgivelser. Når strækninger med mange hastighedsskift bliver gennemgået nærmere, vil trafikanterne, nogle steder opleve at hastighedsgrænsen ændres.

Høring, dialog og formidling

Hastigheds- og Vejklasseplanen har været sendt i fire ugers høring fra 9. november til 7. december 2021. Der er indkommet to høringssvar (bilag 2) der ikke giver anledning til ændringer i selve planen. I et høringssvar blev det foreslået at hastighedsgrænserne på Lille Karlsmindevej og Nødebovejen blev gennemgået med henblik at gøre dem mere ensartede. De er derfor inkluderet i de strækninger, administrationen vil se nærmere på.

Økonomi

De beskrevne hastighedsændringer og heraf vejtekniske ændringer på de nævnte vejstrækninger estimeres at koste 150.000 kr. De afsatte anlægsmidler til projekterne er inkl. løn til intern projektledelse.

Anlægsbevillingen i denne sagsfremstilling indstilles finansieret af det tilbageværende rådighedsbeløb til Puljen til Trafik- og Infrastrukturstrategi i 2022 på 750.000 kr.

Godkendes indstillingen, vil der være 600.000 kr. tilbage i puljen til Trafik- og Infrastrukturstrategi i 2022. Byrådet vil på et senere tidspunkt blive præsenteret for, hvordan de tilbageværende midler kan prioriteres imellem en række trafikprojekter.

Bilag

Bilag 1 Hastigheds- og vejklasseplan

Bilag 2 Resumé Høringssvar

Bilag 3 Kort over strækninger der gennemgås

Punkt 21: Principbeslutning om at ekspropriere arealer til nye stier langs Hanehovedvej

05.00.00-P20-57-21

Sagens kerne

Byrådet meddelte på mødet 16. december 2021 anlægsbevilling til etablering af stier på den resterende del af Hanehovedvej. Administrationen vurderer ud fra foreliggende skitser, at der vil blive behov for arealerhvervelse langs vejens vestlige ende. Et forløb skal derfor igangsættes, så der kan træffes en ekspropriationsbeslutning. Der skal i den forbindelse udpeges en repræsentant fra Byrådet, som skal lede og deltage i åstedsforretning, hvor ekspropriationsforhandlingerne finder sted.

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

Deltagelse på Udvalget for Plan og Bygs møde d. 7. marts 2022:
Leder af Trafik og Veje, Christian Skov.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender, at

1. der træffes principbeslutning om at ekspropriere nødvendige arealer for anlæg af stier langs Hanehovedvej
2. administrationen bemyndiges til at igangsætte forhandlings- og ekspropriationsforløb for erhvervelse af nødvendige arealer og rettigheder til anlæg af stier langs Hanehovedvej
3. Byrådet udpeger en repræsentant og en suppleant til at lede og deltage i åstedsforretninger.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstillinger anbefales, idet Udvalget for Plan og Byg indstiller Michael Thomsen (V) og Tommy Frøslev (A) til at lede og deltage i åstedsforretninger.

Sagsfremstilling

Byrådet meddelte på mødet d. 16. december 2021 udgiftsanlægsbevilling på 7.648.000 kr. og indtægtsanlægsbevilling på 3.748.000 kr. (tilskud fra Transportministeriet) til etablering af stier i begge sider på Hanehovedvej, hvor der mangler stier (bilag 1).

Administrationen har endnu ikke igangsat nærmere opmåling af arealerne eller foretaget detailprojektering af stien, men vurderer ud fra skitserne i bilag 1, at der vil blive behov for enkelte arealerhvervelser i vejens vestlige ende, hvor den forbindes med stien langs Hundestedvejen. I forbindelse med nærmere detailprojektering vil projektet blive optimeret, så etablering af stien er til mindst mulig gene for de berørte ejendomme.

Processen for arealerhvervelse

Når der træffes beslutning om at indlede en ekspropriationssag, vil kommunen først og fremmest gå i dialog med de berørte lodsejere om mulighederne for at erhverve arealet. Dernæst indkaldes de berørte lodsejere til åstedsforretning for afklaring af, hvorvidt det er muligt at nå til enighed om en aftale. Administrationen forventer at påbegynde en indledende

dialog med alle berørte lodsejere i løbet af foråret, med henblik på at nå til enighed om, hvordan stien konkret kan anlægges.

Ekspropriation er et værktøj til, at kommunen kan erhverve et areal, der tilhører privat ejendom mod fuld erstatning. Byrådets beslutning om ekspropriation anvendes kun, hvor det vurderes nødvendigt i for at projektet på Hanehovedvej kan blive realiseret.

Der bliver først tale om ekspropriation, når Byrådet træffer beslutning om erhvervelse, hvor det ikke har været muligt at nå til enighed med ejeren.

Byrådet vil blive forelagt sagen igen med henblik på at tiltræde indgåede aftaler og træffe beslutning om ekspropriation i de tilfælde, hvor en aftale ikke har kunnet opnås.

Det er nødvendigt, at Byrådet udpeger en repræsentant og en suppleant til at lede og deltage i åstedsforretningerne, da åstedsforretningerne afholdes i henhold til vejlovens § 101.

Administrationen gennemfører udbetaling af erstatning, samt indbringer evt. uafklarede erstatningsspørgsmål for taksationsmyndighederne, som vil træffe afgørelse i disse spørgsmål.

Lov- og plangrundlag

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

Konsekvenser

Hvis Byrådet beslutter ikke, at træffe principbeslutning om at ekspropriere, kan projektet ikke gennemføres.

Med Byrådets principbeslutning om i givet fald at ekspropriere, sikres det, at modstand fra en enkelt lodsejer ikke vil kunne udsætte og blokere for stiernes realisering.

Den enkelte lodsejer opnår ved ekspropriation mulighed for at søge om fritagelse for at betale skat af erstatningsbeløbet.

Administrationen forestår projektets samlede ledelse og ekspropriationssagens gennemførelse og afslutning.

Høring, dialog og formidling

Administrationen forventer at afholde møde med alle berørte lodsejere i løbet af foråret 2022. Eventuelle bemærkninger til projektet vil blive søgt indarbejdet i forhold til de endelige aftaler med de berørte lodsejere.

Alle berørte lodsejere vil efterfølgende blive indkaldt til åstedsforretning og vil her blive forelagt administrationens tilbud om pris og erstatning, under forudsætning af Byrådets senere tiltræden. Byrådets beslutning om tiltrædelse af indgåede aftaler vil skriftligt blive meddelt ejerne. Ligeså vil Byrådets beslutning om evt. ekspropriation skriftligt blive meddelt ejerne med en frist på fire uger for at klage til Vejdirektoratet. En klage har i udgangspunktet ikke opsættende virkning, hvilket betyder, at de forestående anlægsarbejder kan igangsættes uagtet en eventuel klage.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Hanehovedvej, Projektbeskrivelse

Punkt 22: Ansøgning om nedlæggelse af privat fællesvej, Gartnervej.

05.02.03-G01-72-21

Sagens kerne

Ejerne af Gartnervej 16, 3310 Ølsted, har ansøgt om tilladelse til at nedlægge den del af den private fællesvej, Gartnervej, som løber langs med deres matrikelskel.

Administrationen vurderer, på baggrund af en høring af de tilstødende grundejere til vejen, at vejen ikke kan nedlægges.

Udvalget for Plan og Byg skal, i henhold til delegationsplanen § 73.2, træffe beslutning om nedlæggelse af private fællesveje og -stier.

Deltagelse på mødet i Udvalget for Plan og Byg den 7. marts 2022.

Christian Skov, Leder af trafik og veje

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg giver afslag på ansøgningen om nedlæggelse af den private fællesvej langs med Gartnervej 16.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling godkendt, idet den private fællesvej omlægges til en privat fællessti med offentlig adgang

Sagsfremstilling

Ejerne af Gartnervej 16, 3310 Ølsted har den 24. august 2021 ansøgt om tilladelse til at nedlægge den private fællesvej, der løber langs med deres matrikel (matr. nr. 9g) (bilag 1). Ansøger er vejejer af det areal, der søges nedlagt som vej.

Den private fællesvej er placeret langs med matriklens østlige og sydlige skel. Vejen munder ud i et grønt areal mod vest. Der er ikke nogen matrikler, som har adgang via den del af Gartnervej, der søges nedlagt.

Gartnervej er en grusvej. Frem til nr. 16 er vejen cirka 4-4,5 meter bred. Ved nr. 16 snævrer vejen ind til cirka 2-2,5 meter bred.

Ved nedlæggelse vil Gartnervej blive en blind vej. Det er derfor nødvendigt, at der etableres en vendeplads for enden af Gartnervej ved nr. 16. Ejerne af nr. 16 vil få udkørsel til vendepladsen.

Administrationens vurdering:

Administrationen vurderer, bl.a. på baggrund af høringen, at der er trafikale forhold, der gør, at Gartnervej langs med nr. 16 ikke kan nedlægges.

Gartnervej bliver brugt af mange bløde trafikanter. De bløde trafikanter benytter vejen til trygt at færdes væk fra Peder Andersensvej, som forbinder områdets nordlige og sydlige del. Peder Andersensvej er uden fortove og med skrå rabatter, hvor det ikke er muligt at vige for trafikken. Derudover har Peder Andersensvej dårlige oversigtsforhold grundet en bakke og et sving.

Administrationen vurderer ikke, at der kører mange biler på den del af Gartnervej, der søges nedlagt. Det vurderes at den kørende trafik benytter Peder Andersensvej, som er en asfalteret vej, med en bredde på cirka 5 meter.

Administrationen vurderer, at Gartnervej langs med nummer 16 kan lukkes for den motorkørende færdsel, og dermed ændres til en privat fællessti for de bløde trafikanter. Der vil fortsat skulle etableres en vendeplads.

Administrationen vil indgå i dialog med ansøger efter Udvalget for Plan og Bygs stillingtagen til ansøgningen.

Lov- og plangrundlag

Lov om private fællesveje, Lovbekendtgørelse nr. 1234 af 2015-11-04

Delegationsplanen

Konsekvenser

Hvis der gives tilladelse til nedlæggelse af Gartnervej, langs med nr. 16, vil de bløde trafikanter ikke længere kunne færdes her. De bløde trafikanter vil skulle færdes på Peder Andersensvej, hvor der er dårlige oversigtsforhold og begrænsede muligheder for at trække ind i rabatten. Ejerne af nr. 16 vil få mulighed for at inddrage det nedlagte vejareal til deres matrikel og benytte det som almindeligt areal. Der vil ikke kunne passere biler eller gående langs med deres matrikel.

Hvis der gives afslag på ansøgningen om nedlæggelse af Gartnervej vil de bløde trafikanter kunne færdes langs med nr. 16, hvor der kun sjældent vurderes at færdes biler. Ejerne af nr. 16 vil ikke kunne inddrage vejarealet til egen matrikel, og de vil opleve, at der er fortsat vil være færdsel på vejen langs med deres grund.

Høring, dialog og formidling

Administrationen har foretaget en høring af de omkringliggende naboer i perioden 6. december 2021 til 3. januar 2022.

Administrationen har modtaget fire høringssvar. Alle høringssvar er imod nedlæggelse af vejen, med begrundelse i at vejen bruges af mange gående, som vil undgå at færdes på Peder Andersensvej. I alle høringssvar gives der udtryk for, at vejen ønskes bevaret som sti, og det kan accepteres at vejen lukkes for motorkørende færdsel.

Resumé af høringssvar og administrationens bemærkninger er vedhæftet sagen (bilag 3)

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Kortbilag, ansøgte forhold

Bilag 2 - oversigtskort

Bilag 3 - høringssvar og bemærkninger.

Punkt 23: Forslag til lokalplan 04.90 - For et område til offentlige tekniske formål ved Havnesvinget i Frederiksværk

02.34.02-P19-418-21

Sagens kerne

Byrådet har den 27. maj 2021 besluttet, at igangsætte en lokalplan der muliggør opførelse af et nyt varmepumpeanlæg for Halsnæs Forsyning samt opførelse af en bebyggelse af faciliteter for Natur og Vej på Havnesvinget i Frederiksværk.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at

1. godkende forslag til kommuneplantillæg nr. 42, (se bilag 1)
2. godkende forslag til lokalplan 04.90, (se bilag 2)
3. planforslagene sendes i offentlig høring.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

Halsnæs Forsyning ønsker som et led i den igangværende grønne omstilling at etablere et varmepumpeanlæg på et areal, der ligger i tilknytning til den eksisterende genbrugsstation i Frederiksværk. Fjernvarmen er allerede i dag baseret på VE-brændsler som flis, træpiller og bioolie, men det er besluttet, at varmeproduktionen skal gøres endnu grønnere ved omlægning til brændselsfri produktion samt en øget andel af genbrugsvarme.

Samtidig er der løbende behov for at udvikle og forbedre rammerne for den kommunale affaldsbehandling, der gennemgår en omfattende omstilling til en mere miljørigtig og bæredygtig drift. I den forbindelse vil der bl.a. blive behov for at omlaste og sortere affaldet i flere fraktioner, og det kræver ekstra plads og nye faciliteter, herunder en eventuel omdisponering af den eksisterende haveaffaldsplads.

Endelig har kommunen et ønske om at etablere faciliteter for Natur & Vej i nye bygningsmæssige rammer forventeligt med ny administrationsbygning og materielgård samt tilhørende værksteder, garager, lager o. lign.

Kommunen og forsyningen har fundet arealet ved Havnesvinget velegnet som ny samlet lokation for de tre funktioner, hvorved der åbnes mulighed for areal- og driftsmæssige synergier. Dette er således baggrunden for denne lokalplans igangsættelse og planlægningens overordnede formål.

Lokalplanområdet omfatter et område med et samlet areal på ca. 6,3 ha ved Havnesvinget 10 i Frederiksværk. Området ligger på et opfyldt areal i tæt tilknytning til Arresø-Kanalen og er en del af den tidligere losseplads, der frem til 1999 fungerede som deponi for affald fra Frederiksværk og Hundested. Herefter fik Frederiksværk Affaldscenter miljøgodkendelse til hhv. deponi, kompostering og genbrugsplads, som blev udmøntet i Lokalplan nr. 04.37.

De nuværende bygninger og oplagsarealer vil fortsat være omdrejningspunkt for driften af genbrugspladsen, men flytningen af pladsen til haveaffald vil betyde, at der kan frigøres arealer til andre formål, herunder nye fraktioner, nye bygninger o. lign.

Centralt i planområdet – disponeres et delområde til materielgård for kommunens afdeling Natur & Vej. Området skal bl.a. rumme garageanlæg, bilværksted med vaskeplads, salthal, lagerbygning samt administrationsbygning med kontorarbejdspladser og diverse medarbejderfaciliteter.

Varmepumpeanlægget ønskes etableret i områdets sydlige del, der indtil for nyligt er blevet anvendt til komposteringsanlæg. Planen muliggør etablering af to 10 MW energioptagere med tilhørende maskinhal, varmeakkumuleringstank samt vandtank til opsamling af det afgivne kondensvand. Maskinhallen vil indeholde varmepumper, overvågning, værksted og mandskabsfaciliteter til understøtning af anlæggets daglige drift.

Området skal fortsat vejbetjenes fra Havnevej og Havnelinien via Havnesvinget. Med lokalplanen fastlægges endvidere krav til parkering samt stiforbindelsen a-b (se bilag 2), der fortsat skal være en del af det rekreative stiforløb langs med fjorden og kanalen. Dette som et vigtigt aktiv i kommunens vision 'By til havn'.

Af hensyn til de kystnære, naturprægede omgivelser er bygningshøjden for øvrig bebyggelse og anlæg inden for byggelinjen begrænset til 12 m. Af samme grund har administrationen, endvidere lagt vægt på, at nye bebyggelser og anlæg fremtræder i materialer med et gennemgående 'råt' udtryk samt i grå eller brune farvenuancer som går i samspil med områdets eksisterende erhvervsbyggeri.

Områdets ubebyggede arealer skal generelt fremtræde med en naturpræget beplantning, så de syner som en naturlig del af fjordlandskabet og således, at arealerne kan danne basis for en større biodiversitet. Beplantningen af den eksisterende jordvold mod kanalen skal bevares, så den fortsat kan medvirke til at afskærme området visuelt, ligesom der fortsat skal sikres beplantning langs med områdegrænsen. Herudover stilles krav til skiltning, hegning, belysning, oplag o. lign. som et led i områdets samlede visuelle udtryk.

Lov- og plangrundlag

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

Konsekvenser

1. Det er af administrationen vurderet ikke, at påvirke levesteder for Bilag-IV arter
2. Det er af administrationen, vurderet og undersøgt, at støjen vil holde sig under grænseværdierne i nærmeste boligområder
3. Det er af administrationen vurderet, at trafikken ikke vil stige væsentligt og at stigningen vil kunne klares af eksisterende vejanlæg
4. Det er af administrationen, vurderet, at i det rekreative område syd/vest for varmepumpeanlægget, forventes der i vinterhalvåret en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledning omkring støjgrænser.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Kommuneplantillæg 42

Bilag 3 VVM ansøgning

Bilag 2 - Lokalplaforslag 04.90

Punkt 24: Opstart af planarbejde for nyt erhvervsudlæg i Frederiksværk, vest for Industriområde Nord

01.02.05-P16-2-21

Sagens kerne

Efter dialog med ejer af arealer vest for Industriområde Nord ønsker ejer planarbejdet for nyt erhvervsudlæg ved Frederiksværk vest for Industriområde Nord opstartet. Der skal derfor fastlægges et erhvervs-bytteareal. Arealet ønskes blandt andet anvendt til større udvalgswarebutikker.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at

1. arbejdet med et nyt erhvervsudlæg ved Frederiksværk tager udgangspunkt i et område på 10 ha
2. et areal af tilsvarende størrelse udtages af erhvervsområdet ved Ullerup ved Hundested og tilbageføres til landzone henholdsvis udlægges til anden anvendelse
3. der arbejdes på at udlægge et aflastningsareal i det nye erhvervsudlæg, der kan anvendes til større udvalgswarebutikker
4. der gennemføres en ide- og forslagsproces forud for selve planarbejdet (kommuneplantillæg og lokalplan), og
5. den nærmere afklaring af vejforhold og anvendelse af området klarlægges senere i processen - og forelægges til politisk beslutning.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

Byrådet har i forbindelse med arbejderne med Kommuneplan 2017 besluttet, at der skulle arbejdes med et erhvervsudlæg i Frederiksværk i forbindelse med Industriområde Nord.

Området, der er tale om, er på 10 ha. Det har en ejer, og ejer har allerede udarbejdet et skitseprojekt for en udnyttelse af området - et skitseprojekt, der dog alene skal ses som en ide. Ejer ønsker mulighed for, at en del af arealet kan bruges til boksbutikker - store udvalgswarebutikker, som de fire, der ligger på Industrivej 1. Da der ikke er tale om butikker til pladskrævende varer, vil det kræve udlæg af et aflastningsområde til andre større udvalgswarebutikker, men mulighederne for dette skal undersøges nærmere, herunder de formelle krav, der jf. Planloven og diverse vejledninger er. Et aflastningsområde kan jf. Planloven indeholde dagligvarebutikker under visse forudsætninger, men det vurderer administrationen ikke vil være hensigtsmæssigt her, idet det vil stå i direkte konkurrence med bymidter og lokalcentre i kommunen - som i dag har en god forsyning med dagligvarer.

Området ønskes vejbetjent via Industrivej og en ny vej over den afvandingskanal, der går ud til Arrenakke Å. Der skal udarbejdes et vejprojekt for dette, hvor der også ses på konsekvenserne for det lille kanalstykke og for åen. Samtidig indledes der en dialog med Vejdirektoratet i forhold til den øgede belastning af krydset Hundestedvej/Industrivej/Hanehovedvej. Der vil senere - om nødvendigt - komme en sag til Byrådet om dette, når det er undersøgt nærmere. Ejer har en ide om en afkørselsbane fra Hundestedvej ind på hans område for biler, der kommer fra Frederiksværk. Administrationen vurderer ikke, at dette vil reducere belastningen i Industrivejskrydset, da det her især er venstresvingende biler, der giver udfordringer - og dette vil en afkørselsbane ikke afhjælpe.

Udlæg af et nyt erhvervsområde på 10 ha, vil kræve, at erhvervsrummeligheden reduceres tilsvarende et andet sted. Her har administrationen vurderet, at der bør udtages 10 ha af erhvervsområdet ved Ullerup i Hundested. Der er her et meget stort udlæg, som ikke kan forventes udnyttet i de næste mange år fremad. Halsnæs Kommune ejer et område på cirka 8,1 ha, som kan indgå - og som ved tilbageførsel til landzone kan bruges til naturgenopretning. Der er således tidligere etableret to paddehuller på arealet, og det vil med fordel kunne udvikles yderligere. De resterende 1,9 ha er privatejede arealer, og her foreslås det, at en markvej overføres til landzone (ligger mellem kommunens areal og jernbanen), mens den resterende del ændres til teknisk anlæg, da det er en transformerstation.

Inden planarbejdet kan gå i gang, skal der indkaldes ideer og forslag til processen jævnfør Planlovens § 23c.

Administrationen anbefaler, at planarbejdet sættes i gang for et nyt erhvervsudlæg ved Frederiksværk. Det anbefales, at første skridt bliver en ideindkaldelsesproces, og at der sideløbende undersøges nærmere vedr. muligheden for at udlægge et aflastningscenter. Det sidste vil også inkludere en nærmere vurdering af betydningen for handelslivet i øvrigt (i bymidten). Administrationen anbefaler desuden, at den eksisterende erhvervsrummelighed reduceres svarende til det nye udlæg, ved at reducere erhvervsområdet i Ullerup ved Hundested.

(Se nærmere i Bilag 1 Industriområde Nordvest - vurdering af projekt)

Lov- og plangrundlag

Bekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 - Lov om Planlægning.
Kommuneplan 2021

Konsekvenser

De nærmere konsekvenser for det areal, der udlægges til erhvervsformål vil blive undersøgt i den videre proces - herunder indvirkning på landskab, natur, miljø og klima.

Der vil i en dialog med Vejdirektoratet blive set nærmere på de trafikale konsekvenser. Dette vil, hvis det viser sig nødvendigt, blive forelagt i en separat sag, når det er klar.

De nærmere konsekvenser for det areal, der udtages af erhvervsområdet i Ullerup - herunder betydningen for områdets fremtidige erhvervsudvikling kan vurderes nu. Administrationen vurderer ikke at have nogen betydning for den fremtidige erhvervsudvikling af området og i Hundested i det hele taget, da der fortsat er et meget stort erhvervsudlæg - og interessen for at købe erhvervsbyggegrunde er meget lille. For det kommunalt ejede areal, som udgør langt hovedparten af det område, der tilbageføres til landzone, vil der være mulighed for at igangsætte forskellige naturprojekter. F.eks. er der tidligere etableret et par vandhuller til padder, og området har potentiale til mere natur. Dette vil være lettere, når området ikke længere er udlagt til erhvervsformål.

Høring, dialog og formidling

Der har været en dialog med ejer af området ved Frederiksværk. En høring af naboer og den offentlige høringsproces kommer senere i processen, herunder ideindkaldelse.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Eventuel økonomi i forbindelse med et vejprojekt vil blive analyseret i en konkret sag.

Bilag

Bilag 1 Industriområde Nordvest - vurdering af projekt

Punkt 25: Godkendelse af fjernvarmeprojekt i Ølsted og igangsætning af planproces for nye varmeanlæg i Ølsted

13.03.01-P19-1-21

Sagens kerne

Halsnæs Forsyning har udarbejdet et projekt for konvertering fra gas til fjernvarme i Ølsted by inklusiv et varmemforsyningsanlæg. Projektet skal godkendes af Byrådet, og samtidig skal der igangsættes planlægningsarbejde for selve varmeværket.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter, at

1. godkende projekt for omstilling fra naturgas til fjernvarme i Ølsted og
2. igangsætte det nødvendige planarbejde for varmemforsyningsanlægget.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales

Sagsfremstilling

Halsnæs Forsyning har søgt om et varmemforsyningsprojekt (Bilag 1 - Projektforslag konvertering til fjernvarme Ølsted), der omfatter konvertering fra varme baseret på naturgas til fjernvarme baseret på varmepumper (primært) i Ølsted. Projektet er baseret på frivillig tilslutning for interesserede borgere, virksomheder og butikker, idet man ikke længere kan påtvinge en tilslutning.

Projektet omfatter hele Ølsted inkl. mulighed for at forsyne det nye kommende boligbyggeri nord for jernbanen ved H.J. Henriksens Vej, mens Halsnæs Forsyning ikke finder det interessant at forsyne et tilsvarende nyt område syd for jernbanen, da der ikke ses nok potentiale i området. Undtaget er et mindre område, der i dag er elopvarmet, og hvor omlægning til fjernvarme inkl. etablering af et vandbåret varmeanlæg ikke, af Halsnæs Forsyning, skønnes lønsomt for den enkelte ejendom. Derimod er alle de ejendomme, der i dag forsynes med naturgas oplagte mulige fjernvarmekunder, da de allerede har et vandbåret varmeanlæg og kun skal have en stikledning og en ny varmeunit etableret.

Projektet omfatter et nyt varmemforsyningsanlæg, som planlægges etableret på et areal nord for det eksisterende gamle renseanlæg og pumpestation (Bilag 2 - Oversigtskort varmemforsyningsanlæg). Dette varmemforsyningsanlæg vil kræve udarbejdelse af det nødvendige plangrundlag, da området i dag ikke er planlagt, og administrationen vurderer, at det har et omfang, der udløser krav om planlægning. Der vil i planprocessen også blive set på støj fra anlægget og hensynet til eventuelle beskyttelsesmæssige og landskabsmæssige værdier med mere.

Administrationen anbefaler, at projektet godkendes, og den nødvendige planproces igangsættes.

I de to nævnte bilag gennemgås projektet og dets forudsætninger og energi- og miljømæssige konsekvenser, samfunds-, bruger- og selskabsøkonomiske vurderinger henholdsvis vises placeringen af det nye varmemforsyningsanlæg.

Lov- og plangrundlag

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

Bekendtgørelse nr. 818 af 4. maj 2021 - Projektbekendtgørelsen

Konsekvenser

Konsekvensen vil være, at alle boliger og virksomheder med mere i Ølsted, der i dag benytter naturgas til opvarmning, vil have mulighed for at konvertere til en fjernvarmeløsning. Det vil være frivilligt, om man vil dette.

Der vil være en samfundsøkonomisk og klimamæssig fordel i at konvertere fra gas til fjernvarme. I forhold til et andet alternativ - individuelle varmepumper, vil fjernvarmen give en dårligere klimaløsning, men en bedre samfundsøkonomisk løsning. Denne klimaforskel ligger primært i, at der i fjernvarmeløsningen er regnet med en spidsbelastning, der er gasfyret. I henhold til seneste høringsudgave af Energistyrelsens samfundsøkonomiske beregningsforudsætninger vil

andel af biogas i naturgassen imidlertid blive markant højere fremover, end forudsat i dette projektforslag. Biogasandelen forventes at vokse til 100 % fra ca. 2034-2035, hvorfor fjernvarmeproduktion i Ølsted fra midt i 2030'erne vil kunne karakteriseres som grøn.

Der vil skulle anlægges en varmforsyningsanlæg i forbindelse med det gamle renseanlæg nord for stationen. Dette anlæg udløser krav om lokalplan - og kommuneplantillæg, da administrationen vurderer at det har betydning for omgivelserne og ligger uden for den eksisterende kommuneplanramme ved renseanlægget.

Høring, dialog og formidling

Projektet har været i fire ugers høring hos de berørte energiforsyningsselskaber og har desuden været lagt på kommunens hjemmeside under høringer.

Der er kommet et høringssvar fra Evida, som i dag leverer naturgas i Ølsted. De har ingen bemærkninger til projektet.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Projektforslag konvertering til fjernvarme Ølsted

Oversigtskort varmforsyningsanlæg

Punkt 26: Værktøjer til bygherre til lokalplanproces og Lokalitetsscreening.

01.02.05-G01-62-20

Sagens kerne

Administrationen har udviklet to værktøjer til bygherre. Dels en vejledning til lokalplanproces og dels en vejledning til lokalitetsscreening til brug i forbindelse med projekter, der skal lokalplanlægges. Vejledning i lokalplanlægning skal give bygherre overblik over lokalplanprocessen. Lokalitetsscreeningen skal sikre, at der fra starten tænkes rundt om hele projektet.

Direktionen indstiller,

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

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg.

Beslutning

Direktionens indstilling taget til efterretning

Sagsfremstilling

Administrationen har udviklet to værktøjer til bygherrer til brug i forbindelse med projekter, der kræver lokalplanlægning.

Vejledning til Lokalplanproces (Bilag 1)

Administrationen har gennem længere tid oplevet, at en del bygherrer ikke har viden om processen omkring udformning af lokalplaner. Formålet med vejledningen er at sikre, at bygherre får en overskuelig præsentation af hovedtrækkene i lokalplanprocessen. Ud over at præsentere de forskellige faser i lokalplanprocessen, beskriver vejledningen også arbejdsfordelingen mellem bygherre og kommune. Til sidst i vejledningen gennemgås de elementer, som kan komme til at indgå i en lokalplan.

Vejledning til lokalplanproces bliver givet til bygherre i forbindelse med, at Byrådet beslutter, at der skal udarbejdes en lokalplan. Vejledning til lokalplanproces vil desuden blive tilgængelig på kommunens hjemmeside.

Lokalitetsscreening (Bilag 2)

Lokalitetsscreeningen er udarbejdet for, at bygherre fra start af har et værktøj der er behjælpeligt med at tænke alle delelementer af projekter ind, herunder brugervenlighed, tilpasning til nærområdet og overordnet værdiskabelse for kommunen. Lokalitetsscreeningen er derfor udarbejdet som et dialogværktøj mellem bygherre og kommunen. Screenings formål er at tydeliggøre overfor bygherre, hvilken elementer kommunen lægger vægt på i forbindelse med udformningen af projekter. Lokalitetsscreeningen arbejder med seks hovedtemaer, som hver især præsenteres og uddybes. Til hvert hovedtema stilles der en række konkrete spørgsmål, som skal fungere som udgangspunkt for dialog mellem bygherre og kommunen. Lokalitetsscreeningen vil herved være med til at sikre, at den lokalplan, der udarbejdes, giver mulighed for at etablere et projekt, som er tilpasset nærmiljøet og skaber gode omgivelser for brugerne.

Lokalitetsscreeningen udleveres til bygherre i forbindelse med opstarten af lokalplanprocessen og bruges som udgangspunkt for dialog i forbindelse med opstartsmøde og som et værktøj videre i processen. Lokalitets screeningen vil desuden blive tilgængelig på kommunes hjemmeside.

Begge dokumenter vil løbende blive tilpasset og opdateret.

Lov- og plangrundlag

Ingen

Konsekvenser

Bygherre får et værktøj, til at navigere i lokalplanprocessen og derved ruste bygherre bedre til processen.

Værktøjet skaber et bedre udgangspunkt for dialog om eksempelvis projektets udformning og tilpasning til nærmiljøet til gavn for kommende brugere.

Høring, dialog og formidling

Der sker en løbende revidering af begge værktøjer i forbindelse med administrationens erfaring med brugen.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Vejledning i lokalplanlægning

Bilag 2- Lokaltetsscreening

Punkt 27: 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.

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

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.” Ejere 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.”

Ejere 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)

Ejere 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 ét 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. Lokalplanes 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 fællehusets placering ved en dispensation vil forstyrre den sydvendte søbrink, som er vigtig for padden (se bilag 2).

Administrationens vurdering af anden placering af fællehuset

Administrationen vurderer i forhold til flytning af fællehuset, at dette ved en dispensation vil få en bedre placering, idet fællehuset 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 fællehuset 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 1- Facade- og tagmateriale samt placering af fællehus.

Bilag 2- Høringsskema

Bilag 3 - Sammenliggende analyse af lokalplane og myndighedsprojekt

Punkt 28: Etageboligbebyggelse på Havnevej - revideret projekt

01.00.00-84-20

Sagens kerne

Byrådet har den 25. marts 2021, sag 658, godkendt en opstartssag for en lokalplan for en etagebolig bebyggelse på Havnevej (Bilag 1), med tilhørende fællesarealer anlagt indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring kanalen. 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, at

1. der arbejdes videre med et lokalplanforslag baseret på tegningerne udarbejdes med basis i bygningstegningerne (bilag 3) og
2. opholdsarealerne indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen anlægges som vist på dispositionsplanen.

Beslutningskompetence

Byrådet.

Beslutning

Direktionens indstilling nr. 1 anbefales, idet to blokke ind mod nabo på matrikel nr. 38h reduceres med 1 etage

Til direktionens indstilling nr. 2

For 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).

Sagsfremstilling

På et areal på Havnevej, hvor der i dag ligger nogle erhvervsbygninger, er der ønske om at opføre et byfornyelsesprojekt med etageboligbebyggelse med mulighed for liberalt erhverv. Området er et byomdannelsesområde, der i kommuneplanen udlagt til boligformål, så grænsen mellem erhverv- og boligområde fremadrettet afgrænses af banen. Bygherre ejer flere matrikler. Nogle arealer ligger ud mod kanalen. De er omfattet af fortidsmindebeskyttelsen, og kan ikke bebygges. Disse arealer foreslår bygherre anvendt som fællesareal til beboerne samt fælleshus i eksisterende bygninger, der renoveres. Den øvrige bebyggelse er begrænset til at ligge på østsiden af Havnevej. Oversigtskort vedlagt (Bilag 1).

Byrådet har i marts 2021 godkendt igangsættelse af udarbejdelse af en lokalplan på basis af tegningerne og dispositionsplan (Bilag 2)

Der er efterfølgende fra bygherres side et ønske om at ændre projektet (Bilag 3).

Sagen er ligeledes vedlagt skyggediagrammerne for byggeriet (Bilag 4).

Byggeriet kommer med den nye bebyggelsesplan til at ligge lidt anderledes på grunden. Der er en anden fordeling af etagerne, der betyder, at der er lidt flere bygninger i fire etager og men de er lagt anderledes i forhold til naboerne. Det arkitektoniske udtryk er også ændret jf. tegningerne (Bilag 2 og 3).

Administrationen vurderer, at det første projekt fremstår arkitektonisk lettere end det nye forslag. Der er dog ikke noget, der lovgivningsmæssigt forhindrer det nye projekt eller giver væsentlige skygeeffekter hos naboer i forhold til eksisterende byggeri.

Af dispositionsplanen fremgår en grussti langs kanalen og et fælleshus i eksisterende garage der ombygges inden for eksisterende sokkel. Der har været dialog med Slots- og Kulturstyrelsen om det og de er positive over for grusstien, hvis den placeres tilstrækkelig langt fra kanalen. Ombygningen af eksisterende garage til fælleshus skal styrelsen have endelig tegninger på, inden de afgøre, om det er muligt.

I første omgang skal anlæggene inden for fortidsmindebeskyttelsen godkendes af Halsnæs Kommune, med efterfølgende offentliggørelse.

Lov- og plangrundlag

Konsekvenser

Administrationen vurderer ikke, at ændringen i byggeriet i forhold til det første projekt vil have negative konsekvenser for naboerne.

Administrationen vurderer, at det arkitektoniske udtryk i det nye projekt fremstår mere bastant end det første projekt.

Høring, dialog og formidling

Der har været dialog mellem bygherre, Slots- og Kulturstyrelsen og Halsnæs Kommune i forbindelse med, at nogle af matriklerne er omfattet af fortidsmindebeskyttelse. Der er bl.a. et ønske om, at etablere en sti langs kanalen samt at benytte eksisterende garage til fælleshus.

Slots- og Kulturstyrelsen er positive over for stien, hvis den placeres tilstrækkelig lang fra kanalen. Fælleshuset har de endnu ikke taget stilling til.

Der har været afholdt infomøde om projektet for de omkringboende. Der er bekymring om højden på byggeriet, indbliksgener og om det vil give trafikale problemer i området.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 Lokalplanområdet

Bilag 2 - skitseprojekt for boliger på Havnevej jan 2021

Bilag 3 - Bebyggelse på Havnevej - det nye projekt

Bilag 4 - skyggediagrammer - nyt projekt

Punkt 29: Godkendelse af aftale med ejer om beplantning på N.R. Olsensvej 13

01.02.05-P16-21-21

Sagens kerne

Administration har udarbejdet udkast til aftale med ejeren af N.R. Olsensvej 13 om beplantning i forbindelse med byggeri. Sagen har været behandlet på Byrådets møde den 27. januar 2022, punkt 18.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Udvalget for Plan og Byg godkender aftalen om beplantning, der tinglyses ejendommen.

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

For godkendelse af direktionens indstilling

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

Imod stemte: Torben Hedelund (A), da aftalen ikke lever op til kravene om at forhindre indkig til husene.

Sagsfremstilling

Byrådet behandlede på mødet den 27. januar 2022 en sag om eventuel nedlæggelse af § 14 forbud mod bebyggelse på N.R. Olsensvej 13. Byrådet besluttede at der skulle søges at indgå en aftale med ejer om et beplantningsbælte på ejendommen

Beplantningen skal fungere som et slør mellem ejendommen og habitatområdet. For at tilpasse beplantningen bedst muligt skal denne etableres, så den har en naturlig fremtræden med hjemmehørende arter, hvor der ikke plantes i rækker, men mere spredt samt med en varieret bredde på beplantningen, så denne får et mere organisk udtryk.

Administrationen har på baggrund heraf udarbejdet et udkast til aftale, der vedlægges (Bilag 1). Frist for plantning af beplantningsbæltet er sat til 1. december 2023, hvilket vil sige i efteråret umiddelbart efter, at sommerhusene efter ejerens planer er belavet opført. Udkastet har været drøftet med ejer, der har meldt tilbage, at ejer er til sinds at acceptere udkastet til aftale. Aftalen skal jf. beslutningen i byrådet godkendes af udvalget.

Lov- og plangrundlag

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

Konsekvenser

Aftalen vil blive tinglyst på ejendommen. Hvis beplantningen ikke etableres efter aftalen er indgået, vil der være mulighed for at påbyde ejeren at udføre arbejdet.

Høring, dialog og formidling

Der har været dialog med ejeren, der har ført til en frivillig aftale om etablering af beplantning.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Aftale om etablering og vedligehold af beplantningsbælte på NR Olsensvej 13

Punkt 30: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-215-21

Sagens kerne

1. Orientering fra formanden
2. Orientering fra området for Plan og Byg.

Afgørelser fra 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

Intet

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Planklagenævnet - Afgørelse H.J. Henriksens Vej 20

Bilag 2 - Planklagenævnet - Afgørelse ang. §14 forbud mod udstykning

Punkt 31: 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)