

REFERAT Udvalget for Plan og Byg 2022-2025 d. 13-05-2024

Mødedato Mandag d. 13. maj 2024 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Bosætningsstrategi 2024-2035: Naturskønt, kystnært og aktivt hverdagsliv.....	4
Tillægsbevilling - Reparation af afvandingssystem under Helsingevej.....	6
Renovering og modernisering af vejbelysningen i 2024.....	8
Pæn Kommune 2024 - prioritering af projekter.....	10
Højde og etageantal på H.J. Henriksens Vej i Ølsted.....	12
Natur og outdoorturisme på halvøen Halsnæs.....	14
Orientering fra formanden.....	17
Underskriftsark.....	18

Punkt 221: Godkendelse af dagsordenen

00.00.00-G01-215-21

Beslutning

Forslag fra Torben Hedelund (A) om at tage pkt. 226 af dagsorden da Torben Hedelund ikke mener, at punktet indeholder væsentlige ændringer i forhold til den hidtige byrådsbeslutning.

For stemte: Torben Hedelund (A)

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

Dagsordenen godkendtes herefter enstemmigt.

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Punkt 222: Bosætningsstrategi 2024-2035: Naturskønt, kystnært og aktivt hverdagsliv

00.15.00-A21-12-22

Sagens kerne

Der er udarbejdet en bosætningsstrategi 2024-2035 for Halsnæs Kommune under overskriften "Naturskønt, kystnært og aktivt hverdagsliv".

Strategien, der er lagt som bilag, bygger på faglige analyser foretaget både internt i administrationen og eksternt ved virksomhederne Exometric, NB Økonomi og Boligøkonomisk Videnscenter. Der har forud for behandlingen i Udvalget for Plan og Byg været en politisk dialog og en digital borgerinddragelse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender bosætningsstrategien "Naturskønt, kystnært og aktivt hverdagsliv" 2024-2035.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Forslag fra Olaf Prien (F) om sagen sendes tilbage til administrationen med henblik på yderligere bearbejdning

For stemte: Olaf Prien (F)

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

Undlod at stemme: Torben Hedelund (A)

Afstemning om Direktionens indstilling:

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

Imod stemte: Olaf Prien (F)

Direktionens indstilling anbefales, idet Udvalget for Plan og Byg anbefaler, at formålet med strategien præciseres, det procentuelle mål om flere bofællesskaber udgår, men at strategien stadig skal have et mål om etablering af flere bofællesskaber og formuleringen "en smidig sagsbehandling for" udgår på side 6.

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Sagsfremstilling

Strategien skal ses som en overligger til administrationens tværgående bosætningsprogram. Bosætningsstrategien skal sætte retningen for arbejdet med programmet i tre spor: styrket infrastruktur, attraktiv kommune og byudvikling, herunder styrket investordialog. Det er således bosætningsprogrammet, der udgør implementeringsorganisation for strategien.

På baggrund af de indkomne bemærkninger fra den politiske dialog 27. februar – 12. marts 2024 er det første udkast redigeret. Det bemærkes, at de konkrete kvadratmeterangivelser fra boligerne er fjernet, ligesom der er arbejdet med at bløde sproget op, så strategien åbner for muligheder snarere end at foregribe en given udvikling. Formålet her er bl.a. at tydeliggøre, at kommunen ikke moderniserer parcelhuse, men derimod gerne understøtter muligheden for at tiltrække borgere, der vil forny og modernisere.

Det bemærkes videre, at strategien alene danner ramme for den ønskede udvikling, men ikke skal ses som et definitivt værktøj for at afvise boformer, der falder uden for de strategiske bølger, som fx fællesskabsbaserede boformer i Ølsted. Endelig pointeres, at kommende udviklingsområder også fremadrettet vil blive besluttet via politisk besluttede lokalplaner. Strategien fører dermed i sig selv ikke nye boligområder med sig. Nye boligområder vil også fremadrettet blive reguleret af en lokalplan, der vil blive politisk forelagt.

Strategien er tilpasset, så den nu åbner for, at nye boformer kan vokse frem i Halsnæs, og at der er tale om en helhedsorienterede udvikling, hvor natur og biodiversitet også er relevante temaer. Konkrete temaer som fx bynatur er ikke udfoldet i bosætningsstrategien, men vil blive forelagt politisk uafhængigt af strategien dels til efterretning, dels til beslutning, hvis der indarbejdes skærpede krav til kommunens egne bygninger og arealer.

For at skabe en tydelig og ambitiøs retning for det videre arbejde er målsætningen om nettotilvækst fastholdt sammen med prioriteringen af nye boliger med en hovedvægt på bølge tre (Ølsted og Kregme) efterfulgt af bølge to (Lynæs, Vinderød, Melby), mens bølge et (Frederiksværk og Hundested) tilføres færrest nye boliger af de 425 boliger, strategien peger på at tilføje.

På baggrund af den opdaterede befolkningsprognose i april 2024 er afsnittet om strategiens måltal justeret. Samlet set er målet en nettovækst i befolkningen på 3 pct. svarende til omkring 100 personer om året fra 2024-2035. Dette er på niveau med den forventede nationale udvikling og lidt under den forventede udvikling for regionen. Det giver et behov for yderligere 425 boliger i perioden oven i det eksisterende boligprogram, hvor der i samme periode planlægges 2.100 boliger. Det vil variere fra år til år, hvor mange boliger, der opføres. Halsnæs Kommune er dog interesseret i en jævn vækst i antallet af borgere, især for at sikre at kapaciteten i fx skoler og dagtilbud kan følge med væksten. Som et led i det forudgående arbejde med at kvalificere retningen for bosætningsstrategien har administrationen arbejdet med analysen fra Exometric. Analysen viser bl.a., at Halsnæs Kommune er attraktiv for familier med børn. Både yngre familier under etablering med små børn og familier med børn i udskolingsalderen om end i forskellige boligstørrelser og lokalområder. Det er en strategisk prioritet at arbejde med at styrke bosætningen i de områder, hvor der er ledig kapacitet i skoler og dagtilbud – både nu og prognosticeret.

Analysen fra Exometric peger desuden på, at Halsnæs Kommune er attraktiv for mennesker, der ønsker at bo i et bofællesskab. Det gælder blandt nuværende borgere, men også blandt potentielle borgere. Det drejer sig bl.a. om seniorbofællesskaber, der især for nuværende borgere er attraktive. At arbejde strategisk med bofællesskaber, fx for seniorer, understøtter boligrotationen, og der gives plads til, at nye borgere (eksisterende som potentielle) kan flytte ind i de fraflyttede boliger. Blandt yngre målgrupper er interessen for bofællesskaber i Halsnæs også stor. Interessen for at flytte i bofællesskab i Halsnæs Kommune er større end interessen for tilsvarende i fx Frederikssund og Odsherred. Bofællesskaber er med andre ord et blandt flere attraktionsparametre, der kan styrkes i arbejde med at tiltrække flere borgere til Halsnæs Kommune.

I perioden 22. marts til 5. april 2024 var udkastet til bosætningsstrategien i høring på kommunens digitale borgerinddragelsesplatform. 12 høringssvar indkom, og borgerne kommenterede og likede på hinandens opslag. På baggrund af svarene er det i strategien gjort tydeligt, at byudvikling og naturudvikling går hånd i hånd, og at der også i fremtiden vil gives plads til fredede dyrearter.

Høring, dialog og formidling

Sagen har været i skriftlig politisk høring 27. februar til 12. marts 2024. Herefter har borgere og andre interessenter kunnet læse strategien og give bemærkninger på Halsnæs Kommunes digitale borgerplatform fra 22. marts til 5. april 2024. Alle relevante bemærkninger er indarbejdet i det foreliggende materiale.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Naturskønt, kystnært og aktivt hverdagsliv_bosætningsstrategi 2035

ÆR - pkt. 222 - Bosætningsstrategi 2024-2035.docx

Punkt 223: Tillægsbevilling - Reparation af afvandingssystem under Helsingevej

00.00.00-G01-48-24

Sagens kerne

Et større afvandingssystem, herunder en rørføring under Helsingevej ved Skelvej, kræver akut reparation. I indeværende driftsbudget på vejområdet er der ikke afsat midler til at udføre reparationen, hvorfor administrationen med sagen ønsker en tillægsbevilling til den akutte reparation.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet godkender en tillægsbevilling på 600.000 kr. til akut reparation af afvandingssystemet under Helsingevej i 2024, finansieret af kassebeholdningen.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstilling anbefales.

Fraværende med afbud: Tommy Frølev (A)

Sagsfremstilling

På en strækning af ca. 2 km af Helsingevej, med Skelvej som centrum, afvandes både Helsingevej og sidevejene vest for Helsingevej til en drænledning, der ligger i rabatten på begge sider af Helsingevej. Sidevejene vest for Helsingevej har åbne grøfter, men går i rør lige inden de forbindes til en større drænledning. Ud over afvanding af sidevejene, afvander grøfterne også sommerhusgrundene enten direkte eller via dræn i jorden.

Ved Skelvej samles alle drænledningerne, og via en rørledning ledes vandet til en samlebrønd og en olieudskiller, der står i rabatten ved Skelvej. Herfra ledes vandet via rørlagt ledning og åbne grøfter til Arresø.

Rørledningen mellem samlebrønden og olieudskilleren er brudt sammen, hvorfor vandet har svært ved at aflede til olieudskilleren. Rørledningen skal derfor udskiftes. Det præcise sted og omfanget for bruddet kendes ikke, da det på grund af meget høj vandstand ikke har været muligt at foretage TV-inspektion igennem rørledningen. Halsnæs Kommune ejer afvandingssystemet og er forpligtet til at vedligeholde det.

Administrationen holder løbende øje med vandet i afledningssystemet, lige inden det løber under Helsingevej til samlebrønden og olieudskilleren og videre til grøften langs Skelvej. Det er tydeligt, at det nuværende sammenbrud af ledningen giver tilbagestuvning af vand vest for vejen.

Reparationen af ledningen skal udføres senest i juni måned, og selvom grundvandstanden er lav i denne periode, er der fortsat behov for opsætning af et midlertidigt sugespidsanlæg, hvilket fordyrer reparationen markant.

På baggrund af indhentet overslag fra entreprenør vurderer administrationen, at reparationen koster 600.000 kr. Der er i indeværende driftsbudget på vejområdet ikke afsat midler af den størrelsesorden til akutte vedligeholdelsesarbejder, hvorfor der anmodes om en tillægsbevilling. Administrationen understreger, at dette overslag er et groft prisestimat, og såfremt reparationen viser sig mere omfattende, kan omkostningerne stige.

Konsekvenser

Administrationen vurderer, at op mod 1.000 sommerhuse nord og vest for Helsingevej kan have en forøget risiko for oversvømmelse allerede i efteråret 2024, såfremt reparationen af vejafvandingssystemet ikke udføres.

Såfremt der ikke meddeles tillægsbevilling til reparationen, vil administrationen finde midlerne i indeværende driftsbudget på vejområdet. Konsekvensen heraf vil være, at der ikke vil blive udført yderligere renovering, vedligehold og oprensning af vejbrønde, grøfter, rabatafhøvling, spuling af rørføringer, TV-inspektioner og tilstandsvurderinger af rørføringer.

Det samlede driftsbudget på området er i 2024 på 1.219.000 mio. kr. hvoraf der til dato er brugt 367.000 kr, restbeløbbet er derfor 852.000 kr. hvoraf 315.000 kr er bundet i kontrakt om tømning af vejbrønde.

Hvis projektet bliver dyrere end estimeret, vil der derudover i 2024 ikke blive udført lapning af huller i asfalt, afstribning, årligt vedligehold af grusparkeringspladser og -veje samt udskiftning og opsætning af vejtavler. Prioriteres midlerne fra indeværende driftsbudget vurderer administrationen, at vejkapitalen vil blive yderligere reduceret, og driften af vejområdet vil lide et efterslæb i de kommende år.

Udføres reparationen ikke inden efteråret grundet uforudsete forhold, forventer administrationen, at der skal etableres et pumpeanlæg på stedet for at undgå oversvømmelser i området. Hvis dette sker, vil det medføre betydelige ekstra omkostninger samt et behov for periodevis at afspærre Helsingevej.

Økonomi

Akut reparation af afvandingssystemet vil medføre udgifter svarende til 600.000 kr, som finansieres fra kassebeholdningen i 2024.

Punkt 224: Renovering og modernisering af vejbelysningen i 2024

05.01.12-P20-17-23

Sagens kerne

I alt udskiftes 648 armaturer til LED i 2024, som en del af renoveringen og moderniseringen af kommunens vejbelysning. Der er på nuværende tidspunkt i alt udskiftet 4.328 armaturer til LED-lyskilder, og der resterer 1.988 armaturer, som fortsat er monteret med konventionelle lyskilder.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet:

1. beslutter at nedtage vejbelysningen på Nødebovejen på strækningen mellem Følfodvej og Klintevej
2. tager den øvrige renovering og modernisering af vejbelysningen i 2024 til efterretning.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Direktionens indstillinger anbefales

Fraværende med afbud: Tommy Frølev (A)

Sagsfremstilling

I 2024 renoveres 648 armaturer med nye LED-lyskilder, jf. bilag 1. Renoveringen består primært af 1:1 udskiftning af eksisterende konventionelle armaturer til nye LED-armaturer. Hvor det er muligt, indbygges LED-indsatser i eksisterende armaturer. Skønnes det nødvendigt, udskiftes master og masteindsatser også.

Den samlede renovering af vejbelysningen i Halsnæs Kommune tager udgangspunkt i Belysningsplanen (bilag 2) og Masterplan for renovering af vejbelysning (bilag 3).

Renoveringen foretages af kommunens driftsentreprenør ud fra den i 2022 indgåede rammeaftale om enhedspriser.

Beslutning om ændring af belysning på Nødebovejen (projekt 4.2)

I dag er en lille del af strækningen af Nødebovejen (fra Følfodvej til Klintevej) med vejbelysning. Vejen er en 2-1 vej med en maksimal hastighed på 40 km/t, hvor der også er kørebaneindsnævring (fra Gråstenvej til Klithøjvej). Vejen ligger fortrinsvis i sommerhuszone, jf. bilag 4.

Kommunens belysningsplan henviser til, at der som udgangspunkt skal nedtages belysning i landzone og sommerhusområder, og at der bør kun være belysning i disse områder, hvor det har betydning for trafiksikkerheden. Iht. vejbelysningsreglerne anbefales det, at der er vejbelysning ved hastighedsdæmpende foranstaltninger. Administrationen vurderer dog, at med de reflekser, der er blevet opsat i forbindelse med forbedringen af kommunens 2-1 veje, er det ikke nødvendigt at bibeholde belysningen på det korte stykke af Nødebovejen, jf. bilag 4.

Administrationen anbefaler derfor, at vejbelysningen på Nødebovejen (fra Følfodvej til Klintevej) nedtages.

Belysning på sti ved Frederiksværk Station (projekt 7.13)

Stien er i dag belyst med fire armaturer, men overholder ikke belysningskravet for denne type af sti. For at opfylde kravene opsættes yderligere fire master og armaturer på strækningen.

Vejbelysning i området omkring Skovbakken med stikveje, Frederiksværk (projekt 7.21, 7.22, 7.23, 7.24)

Belysningen på Birkevej og Egevej er i dag fortrinsvist belyst med pullerter, hvoraf hovedparten er påkørt eller beskadiget. Belysningen i området ønskes ændret til traditionel vejbelysning, da det er nemmere og billigere at drifte, men i Lokalplan 04.55 er det beskrevet, at der skal være pullertbelysning i området. På den baggrund har der i sommeren 2023 været gennemført en høring, og efterfølgende er der givet dispensation fra Lokalplan 04.55 til ændring af vejbelysningen til traditionel vejbelysning.

Lov- og plangrundlag

Vejloven

Privatvejsloven

Belysningsplanen

Masterplan for renovering af vejbelysning

Konsekvenser

Masterplan for renovering og den tilhørende energi- og CO2-reduktion følges med den fortsatte renovering af vejbelysningen med LED-armaturer.

Energi- og CO2-reduktionerne er indarbejdet i Halsnæs kommunes Klima- og bæredygtighedsstrategi.

Høring, dialog og formidling

Projekterne for 2024 offentliggøres med beskrivelse på kommunens hjemmeside. Borgere, der ikke er direkte berørt, har dermed mulighed for at få information om projekterne.

Belysningsplanen og Masterplan for renovering af vejbelysning fremgår af kommunens hjemmeside.

Der foretages en nærmere høring af tilstødende grundejere, hvis der skal nedtages vejbelysning, og/eller hvis lyspunkterne flyttes mere end 1,5 meter fra deres oprindelige placering.

Økonomi

Sagen har ingen kommunaløkonomiske konsekvenser idet der i forbindelse med vedtagelsen af budget 2024-2027 blev frigivet 7.376.000 kr. til renovering og modernisering af vejbelysning i 2024.

Bilag

Bilag 1 Strækningsoversigt Renovering 2024-RevB

Bilag 2 Belysningsplan 2018

Bilag 3 Masterplan for renovering af vejbelysning Rev.6

Bilag 4 Nødebovejen

Punkt 225: Pæn Kommune 2024 - prioritering af projekter

01.00.00-34-24

Sagens kerne

Byrådet har afsat et rådighedsbeløb for 2024 på 250.000 kr. til forskønnende tiltag i Halsnæs Kommune i 2024. I denne sag skal Byrådet prioritere, hvordan midlerne anvendes.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet:

1. udvælger og prioriterer rækkefølgen af projektforslag
2. godkender, at administrationen, såfremt et forslag ikke kan fuldføres helt eller delvist, gennemfører det næste forslag på prioriteringslisten, som kan realiseres inden for anlægsbevillingens økonomiske rammer.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

1. Udvalget for Plan og Byg anbefaler udvælgelsen af forslag nr. 1, 5, 6 og 7, idet rammen for forslag nr. 1 forhøjes til 60.000 kr.

2. Direktionens indstilling anbefales.

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Sagsfremstilling

Pæn Kommune har til formål at forskønne Halsnæs Kommune og forbedre de rekreative oplevelser i kommunen. Med vedtagelsen af budget 2025-2028 er midlerne i Pæn Kommune-puljen svarende til 250.000 kr. i 2024 frigivet. Udgangspunktet er, at de beskrevne forslag ikke må medføre forøgede driftsomkostninger. I de projekter, hvor der indgår beplantning, vil den nødvendige etableringspleje af beplantningen finansieres af anlægsbevillingen. Besluttet forslag med etableringspleje vil disse blive periodiseret ved førstkommande regnskab.

De udvalgte projektforslag fremgår af nedenstående tabel og er uddybet i bilag 1. Idéerne til forslag stammer fra borgere, institutioner og administrationen, hvorefter administrationen har udformet forslag. Der er i udvælgelsen af projekter, der anbefales prioriteret, lagt vægt på, at midlerne tilgodeser forskellige områder og formål i kommunen. Pæn Kommune-puljens formål og kriterier fremgår af bilag 2. I bilag 3 er en oversigt over gennemførte Pæn Kommune projekter fra 2019 - 2023.

Der foreslås en pulje på 50.000 kr. til borgerønsker, hvor borgere kan komme med forslag til mindre ønsker. Denne pulje foreslås annonceret i pressen og på hjemmesiden i sommeren 2024.

Beløbene for de enkelte projekter er overslag. Hvis omkostningerne bliver mindre end overslaget, eller et forslag ikke kan fuldføres helt eller delvist, gennemfører administrationen det næste forslag på prioriteringslisten, som kan realiseres inden for anlægsbevillingens økonomiske rammer. Forslagene kan justeres op eller ned og vil i så fald medføre et større eller mindre projekt.

Forslagene fremgår af nedenstående tabel:

Forslag Projektets navn
nr.

Overslag
(Beløb i
kr.)

1	Borgerønsker	50.000
2	En god skattejagt – på jagt efter de særlige dyr i Halsnæs natur	150.000
3	Bibliotekspark ved Frederiksværk Bibliotek I dette projekt er der flere forhold, der skal afklares, og projektet udarbejdes i samarbejde med Ejendomme, Faciliteter og Arealer samt Plan og Byg for at få nuværende planer for området integreret i projektet. Vælges dette projekt vil Udvalget for Plan og Byg blive forelagt en ny sag på et senere tidspunkt med en uddybende beskrivelse af projektet.	150.000
4	Rutsjebane midt i naturen - i det kuperede terræn ved Krudtskuddet i Frederiksværk Dette projekt kræver, at der afsættes et mindre beløb til afledt drift, der skal dække årlig legepladsinspektion samt vedligeholdelse.	150.000
5	Historiske tavler i byerne	80.000
6	Forskønnelse af P-plads langs Lynæs Havnevej	80.000
7	Den blomstrende kommune Blomstrende løg, stauder og sommerblomster udvalgte steder	30.000

Lov- og plangrundlag

Der kan for de enkelte forslag være behov for tilladelser eller dispensationer efter Naturbeskyttelsesloven eller anden lovgivning.

Konsekvenser

Projekterne medfører forskellige former for forskønnelse og understøtter således intentionerne om at gøre kommunen mere attraktiv for borgere og besøgende.

Høring, dialog og formidling

Der vil i relevant omfang ske inddragelse af borgere og andre interessenter. Oplæg hertil er nævnt under de enkelte projekter i bilaget.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser. Projekt 4 vil dog kræve, at der afsættes et mindre beløb til afledt drift, der skal dække årlig legepladsinspektion samt vedligeholdelse.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Pæn Kommune projekter 2024

Bilag 2 - Formål og kriterier for Pæn Kommune

Bilag 3 - Oversigt over Pæn Kommune projekter 2019 - 2023

Punkt 226: Højde og etageantal på H.J. Henriksens Vej i Ølsted

01.02.05-P16-13-23

Sagens kerne

Den tidligere sag nr. 216 ”Ansøgning om ændring af kommuneplanrammer fra erhverv til bolig for H.J. Henriksen Vej 11 og 13 samt en mindre del af vejmatrikel 11 i Ølsted ” fremlagt den 31. januar 2024 for Byrådet omkring opstart af lokalplanproces for boligbebyggelse på H.J. Henriksens Vej i Ølsted ønskes behandlet igen i forhold til højder og antal etager.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Byrådet beslutter at der kan opføres byggeri i to etager med en maksimal bygningshøjde på 8.5 meter.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Afstemning om Direktionens indstilling:

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

Imod stemte: Torben Hedelund, idet samme sag allerede i januar er behandlet og besluttet i Byrådet, og derfor ikke kan genoptages, uden at der foreligger ændrede forhold af væsentlig betydning.

Direktionens indstilling anbefales

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Sagsfremstilling

I forbindelse med Byrådets behandling af sag nr. 216 ”Ansøgning om ændring af kommuneplanrammer fra erhverv til bolig for H.J. Henriksen Vej 11 og 13 samt en mindre del af vejmatrikel 11 i Ølsted ” den 31. januar 2024 besluttede Byrådet at etage antallet blev begrænset til 1½ og ikke 2 etager som ønsket af bygherre.

I den efterfølgende dialog med bygherre er administrationen blevet gjort opmærksom på, at bygningshøjden på 2 etagers boliger i det oprindelige projekt har samme højde som 1½ etages boliger i det reviderede projekt.

Det oprindelige projekt omfattede ca. 20 boliger i op til 2 etager. Boligerne med 1 og 2 etager er med saddeltag, mens boligerne i 1½ etage er med asymmetriske tage, men med samme hældning som de andre tagtyper (se bilag A). De enkelte boligtyper er placeret, så der maksimalt er tre af samme etageantal ved siden af hinanden. På intet tidspunkt er huse i 1 og 2-etager placeret op ad hinanden. Dette bevirker, at der er god variation i bygningshøjden. Der er på intet tidspunkt store højdeforskelle mellem nabohuse. Det er administrationens vurdering, at det begrænsede spring i bygningshøjden bevirker, at byggeriet vil fremstå roligt (se bilag B). Bygninger i 2 etager er alene med lodret skel.

På baggrund af kravet om ikke at etablere boliger i 2 etager er bygherre kommet med et revideret forslag, hvor der projekteres med ca. 20 boliger i 1 og 1½ etage (se bilag A). Byggemuligheden på grunden begrænses af jernbanen. Bygherre beskriver, at for at kunne lave en bebyggelse med et rimelig antal m² er udformningen af 1½ etages hus i det reviderede projekt betydelig anderledes end i det oprindelige projekt. 1½ etages boliger i det reviderede projekt udformes med både trempel og store kviste. I henhold til gældende bygningsreglementet er der fortsat tale om bygninger i 1½ etage, hvis der benyttes trempel på under 1-1.25 meter og /eller kviste, der udgør op til 50% af den enkelte tagflade. Den ændrede typologi på 1½ etages boligerne betyder, at disse vil få samme højde, som boligerne med 2 etager i det oprindelige projekt.

At der i det reviderede projekt projekteres med to typer af boliger med betydelige forskelle i højden betyder samtidig, at der kommer mere markant forskel i højden mellem de nabobygninger, hvor der skiftes typologi (bilag B). Det er administrationens vurdering, at de store spring i bygningshøjden kombineret med meget forskellig taghældning på de to boligtyper og de markante kviste gør, at det reviderede projekt fremstår mere bastant og uroligt samt mindre harmonisk end i det oprindelige projekt. I forhold til indblik til naboer, der ofte er en naturlig udfordring ved højt byggeri, vil der fra den enkelte bolig i det konkrete projekt være samme indblik, uanset om der er tale om boliger i 1½ eller 2 etager. Da der i begge boligtyper er sekundære rum i tagetagen, vil der ikke umiddelbart være indbliksgener.

Det reviderede projekt vil med kun to bygningstypologier medføre, at der i dette projekt antalsmæssigt bliver flere høje bygninger end i det oprindelige projekt. Projektområdet ligger for enden af en bakke, hvilket medfører, at byggeriet kommer til at ligge lavere i terrænet end de villaer, som støder op til området.

Byggeriet vil derfor, set fra naboerne side, ikke være anderledes i højden end de øvrige huse i området, (bilag C).

I området omkring H.J. Henriksens Vej og nord for jernbanen er der i dag både anlagt og planlagt boligbebyggelse i 2 etager (bilag D).

På den modsatte vejside af H.J Henriksen Vej er der i dag, i den gamle kontorbygning til gasbetonfabrikken, etableret boliger i 2 etager. Bag ved den tidligere kontorbygning er der vedtaget lokalplan 07.34, der muliggør bebyggelse i op til to etager på dele af området.

Parallelt med projektområdet på den modsatte side af lokalbanen er der ligeledes vedtaget lokalplan 07.40, der muliggør etablering af et tæt lavt byggeri i 2 etager.

Det er derfor administrationens vurdering, at byggeri i 2 etager vil passe ind i nærområdet.

Lov- og plangrundlag

Lovbekendtgørelse, Lov om planlægning nr. 223 af 1. marts 2024.

Kommuneplan 2021. Projektet er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

I dag er lokalplan 07.34 gældende for projektområdet

Konsekvenser

En boligbebyggelse i op til 2 etager vil visuelt passe bedre ind i det der er planlagt for i nærområdet.

Høring, dialog og formidling

I forbindelse med udarbejdelse af en kommende lokalplan vil der blive foretaget en offentlig høring

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag D

Bilag C

Bilag B

Bilag A

Punkt 227: Natur og outdoorturisme på halvøen Halsnæs

01.00.00-19-24

Sagens kerne

Med denne sag præsenteres den strategisk-fysiske udviklingsplan 'Halvøen Halsnæs - LÆNGE LEVE HALVØEN', der sætter nye rammer for natur- og outdoorturisme på halvøen Halsnæs.

Administrationen indstiller, at Byrådet godkender udviklingsplanen i sin helhed, som et idékatalog til kommunens fysiske planlægning.

Administrationen vil i forbindelse med efterårets budgetforhandlinger fremlægge et budgethåndtag til finansiering af administrationens videre arbejde med at søge medfinansiering hos fonde, herunder med prioritering af åbningstræk, der kræver nye midler.

Indstilling

Direktionen indstiller at Byrådet godkender 'Strategisk-fysisk udviklingsplan for Halvøen Halsnæs - LÆNGE LEVE HALVØEN', som idékatalog til kommunens fysiske planlægning på området for natur- og outdoorturisme.

Beslutningskompetence

Byrådet

Beslutning

Forslag fra Olaf Prien (F) om, at potentialet for udvikling af Lynæs Fort udgår af planen.

For stemte: Olaf Prien (F)

Imod stemte: Helge Friis (A), Henrik Tolstrup Nielsen (A), Torben Hedelund (A) Michael Thomsen (V) og Thomas Møller Nielsen (V)

Direktionens indstilling anbefales herefter enstemmigt

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Sagsfremstilling

Med den strategisk-fysiske udviklingsplan 'Halvøen Halsnæs - LÆNGE LEVE HALVØEN' er der skabt et grundlag for at sikre en bedre balance mellem natur- og landskabshensyn og muligheden for udvikling af kommercielle natur- og outdooroplevelser på halvøen Halsnæs. I bilag 1 til denne sag findes en mere uddybende introduktion til udviklingsplanen, mens bilag 2 er selve udviklingsplanen.

PLANENS VISION, MÅLSÆTNING OG STRATEGI

Det er udviklingsplanens vision at gøre Halvøen Halsnæs til et rekreativt outdoormekka for alle - på land og til vands. Og at vi sammen udvikler et råt og autentisk Halsnæs, hvor naturoplevelser og naturforbedringer går hånd i hånd til glæde for både lokalsamfundet, besøgende og erhvervslivet.

Udviklingsplanens tre strategiske indsatsområder fokuserer på at skabe en mere tilgængelig halvø, at realisere store ambitioner for det lille eventyr og sidst men ikke mindst at understøtte og styrke en natur i forandring.

Udviklingsplanens hovedgreb er fokuseret på et forbedret og sammenhængende stinetsværk og udviklingen af en samlet naturmosaik af varieret natur, som bringer habitater tættere sammen, og derved forbedrer vilkårene for flora og fauna på Halvøen Halsnæs. Med hovedgrebene sikres et bedre gæsteflow, og at særligt sårbare steder friholdes for voldsom aktivitet.

PLANLÆGNING

Med udviklingsplanen foreslås ikke mindre end 32 tiltag med udgangspunkt i en rækkefølgeplan fordelt som åbningstræk (1 - 2 år), indsatser på kort sigt (2 - 4 år), indsatser på mellemlang sigt (5 - 8 år) og indsatser på lang sigt (9+ år). Det er tiltag, som alle indeholder planlægnings-, anlægs- og/eller strategiske opgaver på kort, mellemlang og lang sigt. Og der er både små, store og mere komplekse tiltag.

I udviklingsplanen fremhæves tre væsentlige tiltag, som afgørende for på sigt at styrke natur- og outdoorturismen i området. Det ene tiltag er udvikling af Lynæs Havn som gateway til halvøen. De to øvrige tiltag er udvikling af Gråstenvej og Sølager Strand som ankomstpunkter. Der er her tale om større anlægsprojekter, som hver især vil kræve egentlig projektliggørelse over flere år. I udviklingsplanen er der givet et bud på en anlægssum for hver af projekternes realisering.

Lynæs Havn indtænkes en stor betydning som gateway. Havnen er derfor også prioriteret som et af fire åbningstræk, som med fordel kan igangsættes inden for 1 til 2 år.

DEN VIDERE PROCES - FRA PLAN TIL REALISERING

Den strategisk-fysiske udviklingsplan skaber et fælles grundlag for udvikling af outdoorturisme på Halvøen Halsnæs, som tager udgangspunkt i områdets kvaliteter og potentialer.

Offentliggørelse af udviklingsplanen vil efter Byrådets godkendelse ske på www.halsnaes.dk.

Administrationen har dog aftalt med Grønt Råd, at den strategisk-fysiske udviklingsplan allerede præsenteres på rådets ordinære møde den 16. maj 2024 under forudsætning af Byrådets endelige godkendelse.

Nogle tiltag har karakter af planlægning og koordinering uden egentlige investeringer i projektering og anlæg, men alene administrative udgifter til finansiering af medarbejdertimer. Det gør sig for eksempel gældende for tiltag nr. 10, der omhandler etablering af et formaliseret samarbejde med projektets samarbejdspartnere for at sikre kontinuitet i det gode samarbejde fra tilblivelsen af udviklingsplanen.

Tiltag nr. 10 kan igangsættes umiddelbart efter udviklingsplanens godkendelse. Et tæt samarbejde med partnerne med fokus på den kommercielle turismeudvikling og udvikling af rammerne for oplevelser i naturen og landskabet kan skabe en stærk synergi på tværs af de nordsjællandske kommuner og derigennem styrke områdernes besøgsattraktivitet hver især og sammen.

Tilsvarende vil det være oplagt at afdække mulighederne for at administrationen kan understøtte tiltag nr. 2, der omhandler kaffe- og foodtrucks ved stranden på Gråstenvej. Dette tiltag kan på sigt medvirke til at understøtte Gråstenvej som turismested.

Andre tiltag har mere karakter af egentlige projekter med anlægsøkonomi, herunder både anlægsinvesteringer og medarbejdertimer. Det gør sig for eksempel gældende for tiltag nr. 1, der omhandler formidling, opgradering og anlæg af primære stier, og tiltag nr. 3, der omhandler etablering af tiltag for at styrke Lynæs Havn som gateway. Sidstnævnte handler konkret om at forbedre informationen og forholdene for de gående. Sådanne projekter vil Halsnæs Kommune ikke umiddelbart være i stand til at løfte alene, og en projektliggørelse vil derfor være afhængig af en væsentlig medfinansiering fra fonde.

Administrationen vil i forbindelse med efterårets budgetforhandlinger fremlægge et budgethåndtag for planens realisering, herunder til brug for afdækning af muligheder for fondsfinansiering og gennemførelse af ansøgninger om fondsfinansiering og prioritering af åbningstræk, der kræver nye midler.

I den videre proces mod en realisering af udviklingsplanen er det vigtigt, at planen forankres bredt, og at der sikres en koordineret indsats. Dette vil kræve en fortsættelse af den konstruktive dialog med lokale interessenter, der er startet i forbindelse med planens tilblivelse. Og det er vigtigt, at der fortløbende fastholdes en dialog med områdets lodsejere, da mange af de fysiske tiltag, som planen foreslår, ligger på privat jord.

Lov- og plangrundlag

Kommunalfuldmagten.

Høring, dialog og formidling

Udarbejdelsen af udviklingsplanen er foregået i tæt samarbejde med Dansk Kyst- og Naturturisme, samarbejdspartnere og med en stor grad af inddragelse af lokale borgere og interessenter i øvrigt gennem en række inddragende aktiviteter.

Udviklingsplanen er skabt gennem en åben proces, hvor planens leverandører og Halsnæs Kommune, sammen og hver for sig, har givet borgere og aktører mulighed for at få indflydelse på planens tilblivelse.

Der er redegjort mere uddybende for borgerinddragelsen i bilag 1 til dagsordenen.

Økonomi

Dette projekt er egenfinansieret via frigivelse af 495.000 kr. i anlægsmidler fra "Medfinansieringspulje til anlæg vedr. Hundested udvikling" til dækning for konkrete udlæg og forbrug af interne timer, som besluttet af Byrådet den 15. december 2022. Dertil kommer at der er givet tilskud på 500.000 kr. fra Dansk Kyst og Naturturisme til udfærdigelse af planen.

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Introduktion til den strategisk-fysisk udviklingsplan, HALSNÆS – LÆNGE LEVE HALVØEN

Bilag 2 - Strategisk-fysisk udviklingsplan Halsnæs - Længe leve Halvøen_WT

Punkt 228: Orientering fra formanden

00.00.00-G01-215-21

Sagens kerne

Afgørelse fra Planklagenævnet

Indstilling

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

Beslutningskompetence

Udvalget for Plan og Byg

Beslutning

Orientering taget til efterretning

Fraværende med afbud: Tommy Frøslev (A)

Punkt 229: 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)