

## Bilag 1 tema Byer – afsnit By- og boligudvikling

I afsnittet er der lavet nogle ændringer i redegørelsen. Den afspejler de overordnede hensyn vi ønsker at tage og de udviklinger, vi gerne vil understøtte, men har ingen juridiske bindinger.

Der er også lavet en række ændringer i retningslinjerne. Disse binder kommunen, når vi skal lave ny planlægning, men kan også håndhæves over for borgerne, når der ikke er en lokalplan, og der er tale om byggeri eller anvendelse af grunde og byggeri jf. Planlovens § 12.

Nedenfor gennemgås rettelseerne i retningslinjerne kort som supplement til dagsordensteksten. Numrene refererer til indstillingen, der vises umiddelbart herunder.

1. der indarbejdes mulighed for fortætning via generelle retningslinjer og konkret i udvalgte rammeområder,
2. fortætning i bymidterne i Frederiksværk og Hundested skal ske gennem etagebyggeri - ikke tæt-lav byggeri,
3. der i enkelte udvalgte rammeområder, der har særlige værdier, ikke må bygges tæt-lav byggeri,
4. der indføres en maksimumsstørrelser for sekundærbygninger i boligområder på 80 m<sup>2</sup>, herunder for garager og carporte på 50 m<sup>2</sup> (eksklusiv evt. redskabsskur),
5. der indføres krav om fælleslokaler ved større samlede bebyggelser (over 15 boliger),
6. der i de konkrete rammer gives mulighed for at indrette boliger i stueetagen i visse dele af bymidterne,
7. der indføres bestemmelser om lege- og opholdsarealer ved samlede bebyggelser,
8. der indføres krav om minimum 5 m<sup>2</sup> skur til hver bolig ved samlede bebyggelser,
9. der indføres retningslinjer for udvendige trapper og trappetårne, og
10. der laves enkelte andre rettelse.

Kommentarer til punkterne.

1. I forbindelse med arbejdet med Kommuneplan 2021 har der været arbejdet med fortætning som følge af, at man fremover formentlig i mindre omfang vil kunne arbejde med nye arealudlæg til boligformål. Der blev lagt op til det i planstrategien, og det blev drøftet i Udvalget for Miljø og Plan i marts 2020. Fortætningen er dels indarbejdet i kommuneplanen i de generelle retningslinjer, der beskriver arterne af fortætning. Dels i en udpegning af hvilke rammer, som der kan ske fortætning i - og hvilken slags fortætning, der kan ske i rammen.

I retningslinjerne er arbejdet med tre slags fortætning: dobbelthuse, parcelhuse på små grunde og boliger i to etager. De to første slags er tænkt således, at der af en typisk parcelhusgrund kan blive to nye boliger, hvis man river det eksisterende ældre hus ned. Derved kan man fordoble antallet af boliger på en ejendom. Den tredje slags er alene tænkt til meget få områder, hvor der i forvejen er en del af den slags byggeri, men her lægges de to boliger oven på hinanden.

Fortætningsbyggeri på denne måde er primært tænkt på basis af enkeltejendomme - eller nogle få. Er der tale om et lidt større område, vil der typisk skulle lokalplanlægges, og så vil det kunne få en karakter af et tæt-lav område - men med mere private boliger uden så mange fælles faciliteter.

Denne type fortætningsbyggeri vil kunne give en ny boligform - den private ejerbolig, hvor man har en moderne tidssvarende bolig, der ikke er super stor, og hvor der er en lille privat have. Dette kunne være et fint alternativ til 60+-gruppen, der måske ikke længere ønsker at bo i et stort parcelhus, men gerne vil holde fast i konceptet - og gerne vil have noget nyt tidssvarende. Det kunne også være et godt alternativ for enlige, som ønsker det private, men ikke har brug for det store. Der arbejdes primært med fortætning omkring bymidterne i Frederiksværk og Hundested.

Der er indført fortætningsmulighed i følgende rammer (ramme, navn, mulighed):

3.B1, Vinderød Enghave (ikke langs Vinderød Skov), dobbelthuse og små grunde

4.B1, Åsebro, dobbelthuse og små grunde

- 4.B5, Aavej, dobbelthuse og små grunde
- 4.B7, Pilevej, dobbelthuse og små grunde
- 4.B18, Tømmerpladsvej, 2 etager
- 4.B27, Nørregade Nord, 2 etager
- 5.B5, Karlsgave, fortætning kun mulig gennem lokalplan
- 5.B9, Magleblæk, fortætning kun mulig gennem lokalplan
- 5.B12, Maglehøj, fortætning kun mulig gennem lokalplan
- 6.B1, Kregme, dobbelthuse og små grunde
- 8.B3, Hundested Nord, dobbelthuse og små grunde oppe på plateauet
- 8.B4, Ved Skansen, 2 etager længst mod vest indrettet i eksisterende byggeri, ikke nyt
- 8.B5, Skansevej, 2 etager længst mod vest indrettet i eksisterende byggeri, ikke nyt
- 8.B14, Peder Olsens Vej, dobbelthuse og små grunde oppe på plateauet
- 8.B30, Roersvej, dobbelthuse og små grunde
- 8.B36, Dalen og Parallelvej, dobbelthuse og små grunde oppe på plateauet
- 9.B7, Lærkevej og Funkisvej, dobbelthuse og små grunde

2. I bymidterne bør fortætningen primært ske opad, da tæt-lavt byggeri bruger for meget plads i forhold til udkommet. Bymidterne er klart defineret i kommuneplanen, og er i forvejen præget af byggeri i to eller flere etager. Her ses alene på bymidterne i Frederiksværk, og Hundested - men ikke Ølsted, da den har en anden karakter.
3. Det vurderes, at der er enkelte boligområder, hvor tæt-lav byggeri ikke ønskes på grund af områdets særlige karakter. I de få områder, der er, er forbuddet mod tæt-lav indført i den konkrete ramme. Det er typisk områder, der har en særligt værdifuld åben lav bebyggelsesstruktur, eller som på anden måde vurderes uegnet til tæt-lav byggeri.  
Det er rammeområderne: 3.B2 Langs Vinderød Skov, 4.B21 Bakkegade og Frydsvej, 4.B22 Fredens Allé, 4.B24 Strandvejen, 5.B4 Karlsgavevej, 8.B5 Ved Skansen, 9.B12 Peder Madsensvej og 9.B18 Søndergade og Frederiksværkvej.
4. Der har været nogle lidt uheldige eksempler på, at nogen har ønsket at bygge endog meget store sekundærbygninger – især garager eller carporte, som vil gøre at disse sekundærbygninger vil blive meget fremtrædende på grunden og ikke rigtigt passe ind i et villaområde. Formålet er således at begrænse størrelsen på især garager og carporte uden at begrænse folks mulighed for at bygge sekundærbygninger i øvrigt nævneværdigt. De 50 m<sup>2</sup> er over det vanlige mål for en dobbelt carport eller garage – igen for ikke at begrænse den almindelige grundejer, men alene dæmme op for de voldsomt store bygninger.
5. Det har været et generelt ønske fra Byrådet i forbindelse med de nyere projekter for tæt-lav og etageboligprojekter. Da det ikke har været et generelt krav hidtil, har der skullet forhandles hver gang. Ved at indføre det som fast krav, er det bare sådan. Det skal være lokaler af en fornuftig kvalitet, men det behøver ikke være et traditionelt fælleshus med festsal og lignende. Formålet er at fremme fællesskabet, og det kan sagtens ske på anden vis end med et festlokale. Der er valgt en grænse ved over 15 boliger. Dette for at der kan være et rimeligt beoergrundlag til sådanne lokaler og, at der er rimelighed i det stillede krav.
6. Dette har været drøftet i Udvalget for Miljø og Plan i marts 2020, og der var enighed om, at man godt kan give mulighed for at indrette boliger i flere ejendomme i bymidterne, da behovet for lokalerne til butikker og lignende desværre er dalende. Der er tale om ejendomme i baggårde og sidegader – ikke langs de primære handeleggader og pladser. I Hundested er indført forbud mod boliger i stueetagen mellem Nørregade og havnen nord for kroen, da dette med tiden gerne skulle kunne udvikle sig til at bymidten bliver mere øst-vest i stedet for nord-syd. Tilsvarende foreslås der nu mulighed for at indrette boliger i stueetagen helt op til omkring Netto i Nørregade i Hundested.
7. Der har i de senere år været en række tæt-lav projekter, hvor bygherre har søgt at undgå ordentlige fælles udearealer for i stedet at få klemt en ekstra bolig ind i området. Nogle gange er arealerne der måske, men så er det smalle reststrimler mellem boligblokke og lignende, der ikke kan bruges til ret

meget andet end at lade sin hund rende rundt på. Ordentlige brugbare fællesarealer er vigtige for at understøtte fællesskabet og give beboerne et område med mere værdi. Derfor foreslås der indført et krav om sådanne arealer af et vist omfang.

8. Folk får stadig flere cykler, barnevogne, ski og alt muligt andet udstyr, som fylder en masse. Når man bor i tæt-lav eller etageboligprojekter har man typisk ikke plads til ret meget af dette inde i boligen, men må placere det i det tilhørende skur eller udenfor. Bygherrer ønsker ofte at lave så små skure som muligt, da det koster penge og plads. Det betyder at meget af den slags ofte står udenfor, hvilket hverken er nogen god løsning for beboerne eller er med til at høje den visuelle oplevelse af området. Derfor foreslås der indført et mindstekrav om 5 m<sup>2</sup> skur- eller opbevaringsrum pr. bolig med god adgang for cykler, barnevogne og lignende, så de er reelt brugbare.
9. I en række etagebyggerier i de senere år, har bygherre søgt at placere trapper udvendigt på bygningerne – gerne som åbne konstruktioner. Det gør de primært for at spare plads inden for murene og dermed penge. Løsningen er dog ofte af en arkitektonisk tvivlsom karakter og giver dårlige adgangsforhold for beboerne især i regn og sne. Det foreslås derfor, at sådanne løsninger kun kan accepteres, hvis de indarbejdes i en ordentlig arkitektonisk løsning, der understøtter og højner byggeriets samlede arkitektoniske løsning. Alternativt må anvendes indvendige trapper og elevatorer.
10. Andre rettelser
  - Terrænreguleringsreglerne er omskrevet og gjort mere ensartet (gennem hele kommuneplanen). Udgangspunktet er det samme, som har været praktiseret i lokalplaner i mange år, men det er søgt blødt lidt op.
  - Der er givet mulighed for, at man kan opstille containere og skurvogne, hvis de inddækkes fuldstændigt, så de reelt fremstår som en almindelige bygning set udefra.
  - Det er pointeret, at skiltning og reklamer alene må være for de pågældende forretninger, serviceerhverv eller varer, der forhandles på ejendommen – ikke reklamepladser til f.eks. reklamebureauer.
  - Reklamer, hvor billedet kan skifte mellem flere reklamer og dermed skabe visuelt flimmer, forbydes.
  - Varmepumper – tilføjet, at de skal placeres, så støjgener bliver mindst mulige for naboer.
  - Der er indført en kort retningslinje for udvikling af landsbyerne, der alene har fokus på at styrke Torup, da de øvrige landsbyer ikke pt. vurderes at have noget udviklingspotentiale i forhold resten af kommunens bystruktur. Dette kommer fra et nyt krav i Planloven.