

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 12-09-2024

Mødedato Torsdag d. 12. september 2024 kl. 07:30

Mødested MC14

Mødedeltagere Charlotte Kirchheiner (C), Jan Klit (C), Jacob Schulze (V), Jesper Sperling (V), Annette Wiencken (C)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Tidsbegrænset dispensation til daginstitution i Slotsmarken 13-14.....	4
Orientering om procedurer for vurdering af naboers partsstatus i byggesager og partshøring.....	10
Orientering om antal hjemviste klagenævnssager.....	13
Orientering om sikringsrum i Hørsholm Kommune.....	15
Opsamling på høringssvar vedr. lokalplan 168 for Nebbegård og den videre proces.....	17
Igangsættelse af lokalplanarbejdet ved Garvergården.....	23
Prioritering af lokalplaner i 2024.....	25
Underskriftsark.....	29

Punkt 1: Meddelelser

23/13172

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-09-2024

Spørgsmål vedr.:

- Sagen om Smidstrupørevej nr. 8 - 14
- Selskab bag ejendommen Bukkeballevvej 32A er gået konkurs.

Punkt 2: Tidsbegrænset dispensation til daginstitution i Slotsmarken 13-14

24/7431

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Hørsholm Kommunes Center for Dagtilbud og Skole har et ønske om at forlænge perioden, der skal være daginstitution på Slotsmarken 13-14, med 3 år og udvide faciliteterne med 450 m². Daginstitutionen skal fremover genhuse daginstitutionen Børnegården Alsvej, som skal nedrives og genopføres. Tilladelsen kræver en tidsbegrænset dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 71. Ansøgningen har været i naboorientering, og der har været afholdt et dialogmøde med de to grundejerforeninger. Der skal i denne sag træffes beslutning om, hvorvidt der skal gives en tidsbegrænset dispensation.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget beslutter:

- 1) at der skal arbejdes videre med en tidsbegrænset dispensation for 3 år fra 1. maj 2025 til 1. maj 2028 til daginstitution i Slotsmarken 13-14, herunder:
 - a. at ansøger (kommunens ejendomsafdeling på vegne af Center for Dagtilbud og Skole) skal dokumentere, hvordan støjreducerende foranstaltninger kan afhjælpe støjfordringerne og at der i dispensationen stilles et vilkår om, at der skal etableres støjreducerende foranstaltninger. Dette sendes i partshøring i forbindelse med byggeansøgningen.
 - b. At ansøger udarbejder leveregler for den nye institution i forhold til hvordan samarbejdet med naboer skal foregå i genhusningsperioden
 - c. at naboerne omkring daginstitutionen orienteres om hvilke støjreducerende foranstaltninger der implementeres i forbindelse med forlængelse af perioden af dispensationen.

Sagsfremstilling

Indretning af daginstitution på Rådhuset kræver en dispensation fra Lokalplan 71, der i § 3.1 fastlægger, at ”området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følger: Lettere fabrikations-, laboratorie-, værksteds-, lager- og administrations-/servicevirksomhed”. Anvendelsesbestemmelsen er en del af planens principper, og administrationen kan efter planlovens § 19 derfor kun meddele en tidsbegrænset dispensation på maksimalt 3 år, og ikke en permanent dispensation. Kommunens ejendomsafdeling, der er ansøger, har ansøgt om en dispensation til den midlertidige institutionsløsning fra primo maj 2025 og 3 år frem.

Forud for en dispensation skal administrationen sende ansøgningen i naboorientering i 2 uger efter Planlovens § 20. Ansøgningen blev sendt i naboorientering den 30. juli 2024. Ved fristens udløb den 15. august 2024 var der indkommet 19 høringssvar fra 9 borgere og 2 grundejerforeninger. Alle høringssvarene er vedlagt som bilag 1.

Administrationen har på tværs af høringssvarene identificeret 5 emner. De er præsenteret nedenfor sammen med administrationens bemærkninger til emnerne.

1. FORLÆNGELSE AF DISPENSATION

- AB Mariebakken og 9 borgere har anført, at de ikke ønsker en forlængelse af dispensationen og spørger til lovligheden og hvor mange gange der kan gives dispensationer efter Planlovens § 19. Flere er utilfredse med den korte høringsperiode og at ikke alle i naboområdet er blevet hørt

Administrationens bemærkninger:

Planlovens § 19, stk. 1, giver kommunen mulighed for midlertidigt at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2. Det gælder, selvom dispensationen er i strid med principperne i planen.

Anvendelsesområdet for de tidsbegrænsede dispensationer er fx de tilfælde, hvor det vil være u hensigtsmæssigt eller u fleksibelt at skulle udarbejde en ny lokalplan for den ønskede anvendelse, eller hvor det for så vidt ikke er ønskeligt med en ny plan, fordi der netop ikke ønskes en permanent ny anvendelse.

Det fremgår på planinfo (<https://www.planinfo.dk/lokalplanlaegning/midlertidig-anvendelse>) at en ny tidsbegrænset dispensation i princippet vil – hvis det er sagligt begrundet – kunne meddeles et ubegrænset antal gange.

I en af Planklagenævnets afgørelser på området ridser Nævnet et par betingelser op fra lovbemærkningerne, som ikke fremgår af planlovens § 19:

Ingen permanente ændringer: Der må ikke dispenseres til anlæg med videre, som ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området.

Ingen dyre konstruktioner: Der må ikke dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Vedr. høring

Jf. planlovens § 20, stk. 1, er ejere og brugere indenfor planens område blevet hørt, herudover er 1 række naboer mod øst ligeledes blevet hørt. Afgrænsningen af høringskredsen beror på en vurdering af, hvem der berøres af dispensationen. Udgangspunktet for vurderingen er jf. vejledningen, hvem der kan se det berørte byggeri. I dette tilfælde sker der ingen forandring ift. til det, der kan ses.

Høringsperioden er fastsat til 2 uger, jf. planlovens § 20. Dog vil bygningsmyndigheden som udgangspunkt altid forlænge høringsperioden, hvis der anmodes herom. Der er ikke blevet anmodet om fristforlængelse.

På baggrund af de mange høringssvar omkring parter og høring anbefaler administrationen, at der udsendes en partshøring til parter i sagen, når der foreligger et projekt med de støjreducerende foranstaltninger. Administrationen har ikke i den naboorientering der er foretaget taget stilling til, hvem der er part i sagen.

2. STØJ FRA DAGINSTITUTIONENS UDEAREALER

AB Mariebakken, GF Mariehøjgård og 9 borgere har anført, at støj fra legepladsen er meget generende. Det er dagligdagsstøj og ikke kun i forbindelse med særlige begivenheder.

Administrationens bemærkninger:

Der er forskellige muligheder for at arbejde med disse udfordringer. Der er mulighed for at arbejde med, hvilke aktiviteter der arbejdes med i udearealer samt flytte legepladsen eller etablere et støjhegn.

Støjhegn

I forbindelse med indkomne høringssvar er der nævnt etablering af et støjværn mellem daginstitution og naboer. Hvis der skal opføres et støjværn vil opgaven indeholde certificeret rådgivning for udførelse af støjberegninger, udbudsmateriale, myndighedsbehandling samt udførelse. Ved et 2 meter højt hegn vurderes prisen at ligge på ca. 1.500.000 kr. Højden og udformningen på et evt. hegn skal dog først fastlægges af en rådgiver.

Ansøger kan igangsætte en rådgiver for at undersøge mulighederne for at reducere støjvandringerne fra institutionen til naboerne, og i hvilket omfang det vil have en effekt hvis et støjværn monteres. Udgiften til støjberegninger og afrapportering anslås til ca. 100.000 kr. og kan finansieres af projektøkonomien.

3. RENHOLDELSE AF UDEOMRÅDET/LEGEPLADSEN

GF Mariehøjgård har anført, at udeområderne omkring den institution ikke fremstår pæne og at det roder.

Administrationens bemærkninger:

Det er korrekt, at området har fremstået rodet. Det er der nu rettet op på, og området er blevet ryddeligt. Det bemærkes endvidere, at størstedelen af legepladsarealet for det første er afgrænset af et levende hegn ind mod GF Mariehøj og for det andet, at legepladser som anvendes af daginstitutioner alt andet lige har et andet æstetisk udgangspunkt end et græsareal eller et villakvarter.

Der vil fremadrettet være et ledelsesmæssigt fokus på at opretholde en ryddelig legeplads når institutionen er lukket.

4. TRAFIK PÅ SLOTSMARKEN

GF Mariehøjgård og AB Mariebakken samt 1 borger har anført, at der er opstået trafikale problemer på Slotsmarken som følge af, at der er indrettet daginstitution i bebyggelsen.

Administrationens bemærkninger:

Det er korrekt, at der er kommet mere trafik på Slotsmarken, men vejens indretning kan sagtens bære den øgede trafik, og der er ikke observeret problemer med trafikafviklingen fra Mariehøjgård. Om eftermiddagen kan der i visse situationer opstå kødannelse på Slotsmarken. Det skyldes en dårlig afvikling af trafikken ved rundkørslen tættest på motorvejen. Når myldretiden sætter ind om eftermiddagen, er rundkørselens kapacitet overskredet og der ophober sig trafik, som strækker sig tilbage til rundkørslen ved Mariehøj Alle.

Denne kødannelse er primært skabt et andet sted og ikke pga. øget trafikmængde på Slotsmarken.

Kommunens vejmyndighed vil foretage hastighedsmålinger på strækningen for at se, om det er nødvendigt at etablere trafikale foranstaltninger, der vil sætte hastigheden ned.

Græsslåningen i oversigtsarealet vil fremover blive slået regelmæssigt.

5. FORRINGELSE AF EJENDOMSVÆRDI

GF Mariehøjgård og 5 borgere har anført, at de mener, at tilstedeværelsen af en midlertidig institution kan få økonomiske konsekvenser for boligejere ift. prisen på en ejendom.

De vil få en ejendomsmægler til at vurdere et eventuelt tab med henblik på erstatning. En anden nævner at vedkommende har forsøgt at sælge sit hus i to år, og af de fremvisninger der har været på hverdage i dagtimerne, har der været bemærkningen om, at køberne ikke er interesseret i en børnehave så tæt på.

Administrationens bemærkninger:

Værditab for omkringboende er ikke et hensyn, som planloven og byggeloven varetager. Administrationen som bygningsmyndighed kan derfor ikke sagligt lade eventuelle værditab indgå i vurderingen af sagen.

Dialogmøde den 27. august

De to grundejerforeninger har været inviteret til dialogmøde den 27. august for at drøfte de emner, der indkom i høringsperioden. Input fra dialogmødet er vedhæftet som bilag 2.

Baggrund for ønsket om forlængelse af dispensation

Hørsholm kommune mangler kapacitet til genhusning i forbindelse med en genopbygning af Børnegården Alsvej.

Børnegården Alsvej er utidssvarende og skal nedrives og genopføres i en ny, tidssvarende version. Under denne proces opstår et behov for genhusning af daginstitutionen. Hørsholm Kommune har gransket mulighederne for at finde en acceptabel og anvendelig genhusning inden for kommunens grænser. Det er vurderet, at det af hensyn til både økonomi og bæredygtighed er oplagt at benytte lokalerne i stueetagen på Slotsmarken 14, der allerede er i anvendelse i forbindelse med genhusning af daginstitutionen Solhuset.

Børnegården Alsvej vil i perioden bestå af tre vuggestuegrupper med i alt 33 børn, tre børnehavegrupper med i alt 66 børn samt en ressourcegruppe på 10 børn. I alt 109 børn. Det nuværende genhusningsareal i stueetagen på Slotsmarken 14 er dog ikke tilstrækkeligt stort til at imødekomme behov til en ressourcegruppe Derfor er der ansøgt om udvidelse til stueetagen på Slotsmarken 13.

Administrationens samlede vurdering

Såfremt udvalget beslutter, at der skal arbejdes videre med en tidsbegrænset dispensation, skal ansøger (kommunens ejendomsafdeling) dokumentere, hvordan støjreducerende foranstaltninger kan afhjælpe støjudfordringerne. Således kan bygningsmyndigheden stille et vilkår i dispensationen om, at der skal etableres støjreducerende foranstaltninger. Administrationen gør samtidig opmærksom på at et støjværn muligvis kan kræve byggetilladelse.

Hvis en afgørelse om tidsbegrænset dispensation bliver påklaget, vil klagen som udgangspunkt ikke have opsættende virkning og dermed forhindres udnyttelsen af dispensationen ikke, medmindre Planklagenævnet i beslutter at klagen skal have opsættende virkning.

Der er umiddelbart to alternativer til genhusning af børnegården Alsvej, som kort gennemgås i det følgende. De angivne priser er alle grove estimater og skal verificeres.

Genhusning på Ådalsparkvej 2

Den midlertidigt opførte pavilloninstitution på Ådalsparkvej 2 til genhusning af Jægerhuset i fm. husbukkeprojektet, kan udvides med ekstra pavillonmoduler, så kapaciteten kan udvides fra de nuværende 60 børn til Børnegården Alsvejs behov på 94 børn + den politisk besluttede og midlertidige forøgelse på 15 børn, så vi i alt skaber plads til 109 børn i genhusningsperioden.

Opmærksomhedspunkter:

- Udbygning af pavilloninstitutionen kræver etablering af et modtagekøkken, så den forældrebesluttede madordning kan opretholdes
- Denne løsning kræver en tillægsbevilling ift. projektet på Slotsmarken på ca. 9.000.000 kr.
- Denne løsning kræver at instruktionen dels i to områder, da det ikke er muligt at skabe en sammenhængende institution pga. flygtningepavilloner på Ådalsparkvej 2.
- Tidsmæssigt vil genhusningen blive forsinket
- Der skal søges om byggetilladelse

Genhusning på Kokkedal Vest, syd for Louiselund

Dette projekt er tidligere fremlagt, og der er god plads til børn og alle faciliteter. I korte træk kræver dette anlæg, at der ud over en ny pavilloninstitution inkl. legeplads, også etableres en ny vej. Budget fra 2022 var 12.137.500 kr. Det må forventes at pris i 2024-niveau er en del højere pga. prisstigninger i byggebranchen.

Opmærksomhedspunkter:

- Der skal søges om byggetilladelse samt dispensation fra lokalplanen
- Der skal etableres ny vej
- Budgettet fra 2022 skal reguleres i forhold til indeks samt de prisstigninger som har ramt byggebranchen de seneste 2 år. Ligeledes var pris for køb og tilkørsel af ny jord til vejprojektet ikke indeholdt i 2022-budgettet, da jorden ville være en "gave" fra PH-Park-projektet, da de alligevel stod med en stor mængde ren overskudsjord som skulle bortkøres.

Disse to alternativer vil begge kræve en tillægsbevilling og bevirke en væsentlig forsinkelse af genhusningen og nybyggeriet af Børnegården Alsvej.

Sagens tidligere behandling

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-09-2024

1a) til 1c): Byudviklingsudvalget godkendte administrationens anbefaling, idet den endelige dispensation skal godkendes af Byudviklingsudvalget.

Udvalget lægger særligt vægt på, at der kan findes løsninger, der reducerer støjen, og at der efter 2028 ikke kan gives en ny tidsbegrænset dispensation.

Bilag

Bilag 1 - Alle hørings svar

Bilag 2 - opsamling på dialogmøde 27/8 2024

Punkt 3: Orientering om procedurer for vurdering af naboers partsstatus i byggesager og partshøring

24/369

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

I Hørsholm Kommune har der fra politikere og borgere gennem mange år været stort fokus på inddragelse af naboerne til et byggeri gennem partshøring. Byudviklingsudvalget har bedt om at blive orienteret om administrationens procedurer for vurdering af naboers partsstatus i byggesager og partshøring.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Før den egentlige redegørelse om partshøring og procedurer herfor indleder administrationen med at skitsere de forskellige typer af inddragelse af naboerne til et ansøgt byggeri, som administrationen arbejder med i byggesagsbehandlingen.

- Naboorientering: Hvis et byggeri kræver dispensation fra en lokalplan, skal administrationen sende ansøgningen til naboerne til orientering. Det er en pligt efter planlovens § 20. Naboerne kan fremkomme med bemærkninger inden 2 uger.
- Partshøring: Hvis naboerne til et byggeri er parter, dvs. bliver væsentligt og individuelt berørt af byggeriet, skal administrationen partshøre naboerne, før der træffes afgørelse. Det er en pligt efter forvaltningslovens § 19.
- Nabohøring: Begrebet har ikke et lovmæssigt ophæng som de to ovennævnte. Det beskriver nogle gange bredt/overordnet det at høre naboerne. I nogle tilfælde, hvor administrationen har vurderet, at naboerne ikke er parter, gennemføres alligevel en høring af naboerne i videre omfang end påkrævet, så de bliver bekendt med byggeriet, kan varetage deres interesser samt kan fremkomme med bemærkninger.
- Orientering om byggetilladelse: I nogle tilfælde orienterer administrationen naboerne om en byggetilladelse, efter den er meddelt. Det kan fx være i sager, hvor der har været forespørgsel, politisk behandling eller andet.
- Ingen inddragelse: Hvis et byggeri ikke kræver dispensation fra en lokalplan, foretages ingen naboorientering. Og hvis administrationen vurderer, at naboerne ikke er parter, foretages ingen partshøring.

Reglerne om partshøring

Reglerne om partshøring følger af forvaltningslovens § 19, stk. 1:

”Kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Myndigheden kan fastsætte en frist for afgivelsen af den nævnte udtalelse.”

Det er en betingelse for at blive betegnet som part i sagen, at interessen i sagen er individuel og væsentlig, hvilket betyder at afgørelsen skal berøre klageren med en vis intensitet og styrke.

Ombudsmanden om partshøring:

Partshøring af parter er en såkaldt garantiforskrift, der skal sikre, at parten 1) ved, at sagen eksisterer, 2) kender de faktiske oplysninger og eksterne faglige vurderinger, som danner grundlag for den afgørelse, myndigheden skal træffe, samt 3) får mulighed for at kommentere sagens faktiske grundlag og eksterne faglige vurderinger, inden sagen afgøres.

Partens mulighed for at kontrollere myndighedens beslutningsgrundlag er derudover af betydning for tilliden til den offentlige forvaltning og er en nødvendig og vigtig del af myndighedens pligt til at oplyse sagen (officialprincippet), idet høring af parten er med til at sikre, at myndigheden har de oplysninger, den skal bruge for at kunne træffe lovlige afgørelser på et korrekt faktisk grundlag.

Vurdering af naboernes partsstatus

Det beror på en konkret vurdering, hvorvidt naboer eller andre omkringboende er parter i en byggesag. I overensstemmelse med forvaltningslovens regler om partshøring foretager administrationen i hver enkelt sag en konkret og individuel vurdering af naboernes partsstatus.

Byggeklageenheden, der er klagenævn for afgørelser efter byggeloven, har i en afgørelse anført, at en nabo er ikke uden videre part i en sag om byggetilladelse. Kun hvis det ansøgte byggeri udsætter naboen for konkrete, væsentlige gener anses den pågældende for part. Dette vil typisk være i form af betydeligt lystab eller væsentlige indbliksgener. Vurderingen af, om generne er tilstrækkeligt væsentlige til at begrunde partsstatus, tager udgangspunkt i de eksisterende forhold.

Der kan ikke opstilles en fast formel for vurdering af de gener og intensiteten af de gener, som et nyt byggeri vil påføre naboer. Administrationen inddrager – på baggrund af nævnspraksis, vejledninger og andet – adskillige elementer i vurderingen af indbliksgener, skyggegener og lysforhold:

- Orientering/vinkling af byggeri
- Placering og omfang af byggeriets vinduer
- Terræn og evt. niveauforskelle
- Afstanden fra byggeriet til naboskel samt til naboernes hus og vinduer
- Placering af naboernes primære, udendørs opholdsarealer ift. afstand, indbliksvinkel, skygge fra solens vandring mv.
- Ligger byggeriet ud til naboernes opholdsarealer, eller ligger det fx ud til koteletben, sti, indkørsel, parkeringsareal, udhus eller carport/garage?
- Har der fx været et hus tidligere, og forårsager byggeriet væsentlige, yderligere gener?
- Er der evt. etableret værn mod indblik?

Administrationen oplever, at indsigelser fra naboer ofte omhandler forringelse af herligheds- og ejendomsværdi, tab af udsigt, støjgener fra brugen af ejendommen, sundhed og lign. Disse forhold er ikke hensyn, der varetages af byggeloven, og de har heller ikke en sådan sammenhæng med de hensyn, der varetages af loven, at dette kan tillægges betydning ved afgørelsen af, om en nabo har partsstatus. Administrationen kan således ikke sagligt lade disse indsigelser indgå i vurderingen af sagen.

Byggeretten spiller en rolle ved vurderingen af naboernes partsstatus. Byggeretten er bygherres ret til at opføre byggeri, såfremt bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde- og afstandsforhold overholdes. En nærmere beskrivelse af byggeretten og kommunens hjemmel er vedlagt som bilag.

Prøvelse i klagenævn

Det er i sidste ende klagenævnene, der afgør, hvem der er parter. I Byggeklageenheden er det kun parter, der er klageberettiget. Klagers partsstatus bliver derfor altid prøvet hos nævnet. Siden Byggeklageenheden blev oprettet per 1. januar 2019 (tidligere Statsforvaltningen) har de behandlet og afgjort 11 klager over Hørsholm Kommunes afgørelser. 9 af sagerne er blevet afvist eller stadfæstet, mens 2 er blevet hjemvist til fornyet behandling grundet mangelfuld begrundelse henholdsvis ikke tilstrækkelig udspecificering af tidsforbrug i en gebyropgørelse. Administrationen henviser i den forbindelse til dagsordenspunktet vedr. orientering om antal hjemviste klagenævnsager.

En klage bliver fx afvist af Byggeklageenheden, hvis klager ikke er klageberettiget. Det vil konkret sige, at nævnet vurderer, at klager ikke er part, altså at byggeriet ikke udsætter klagerne for væsentlige gener. I ingen af sagerne har Byggeklageenheden udtalt kritik af Hørsholm Kommune og vurderingerne om partsstatus. Administrationen er således af den opfattelse, at kommunens praksis er i fuld overensstemmelse med Byggeklageenhedens linje og reglerne på området.

To af sagerne omhandlede Byggeklageenhedens prøvelse af Hørsholm Kommunes byggetilladelse til en tilbygning af 1. sal på Skovvænget 23 henholdsvis til et nyt enfamiliehus på Hannelundsvej 1C. Begge sager tiltrak sig stor opmærksomhed blandt naboer, politikere og medier. I begge sager havde administrationen vurderet, at naboerne ikke var individuelt og væsentligt berørt i en grad, der kunne begrunde partsstatus. Vurderingen var bl.a. begrundet i afstanden fra byggeriet til naboerne. Nævnet afviste at behandle klagerne, da naboerne ikke var klageberettigede og dermed parter. De lagde også vægt på afstanden og anførte bl.a., at der ikke ville komme indbliksgener, som er væsentlige ud over, hvad der i øvrigt kan forventes i det pågældende beboelseskvarter. Det bliver ofte omtalt som den ”naboretlige tålegrænse”.

Det er umiddelbart ikke muligt at fastslå noget entydigt om en afstand mellem et byggeri og naboernes huse og opholdsarealer, som medfører væsentlige gener og dermed partsstatus. I Skovvænget 23-sagen var afstanden til naboerne 13-25 m og i Hannelundsvej 1C-sagen min. 15 m. I andre afgørelser, hvor Byggeklageenheden har afvist naboerne som parter, er afstandene 12-15 m, 13-17 m, min. 18 m, 22-26 m og 15 m.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-09-2024

Byudviklingsudvalget tog sagen til efterretning.

Bilag

Bilag - Byggeretten og kommunens hjemmel

Punkt 4: Orientering om antal hjemviste klagenævnsager

24/369

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Planklagenævnet hjemviser ifølge Nævnenes Hus 25 % af afgørelserne til fornyet behandling i kommunerne efter nævnets klagesagsbehandling. Dette dagsordenspunkt orienterer om, at Hørsholm Kommune på plan- og byggeområdet siden 2018 har fået hjemvist 15 % af afgørelserne i Planklagenævnet og 18 % af afgørelserne i Byggeklageenheden.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På et webinar i april 2024 præsenterede direktøren for Nævnenes Hus, at klagenævnet på planområdet, Planklagenævnet, hjemviser 25 % af afgørelserne til fornyet behandling i kommunerne, efter nævnet har sagsbehandlet klagesagerne. Det er fx klager fra naboer eller organisationer over byggetilladelser, landzonetilladelser, dispensationer, påbud eller lign.

Administrationen har opgjort antallet af klagenævnsager, som Hørsholm Kommune har fået hjemvist på plan- og byggeområdet. Opgørelsen rummer sager afgjort i 2018 og frem. Før 2018 er der større usikkerhed om tallene, og nævnene havde også andre konstellationer. Planklagenævnet blev fx oprettet per 1. februar 2017, hvor det tidligere var en del af Natur- og Miljøklagenævnet.

Planklagenævnet har behandlet og afgjort 20 klager over Hørsholm Kommunes afgørelser. Heraf er 1 sag blevet ophævet og hjemvist til fornyet behandling. I yderligere 2 sager, hvor der er klaget over flere delelementer, har Planklagenævnet delvist stadfæstet og delvist hjemvist afgørelsen. Det svarer til 15 %, medregnet de 2 delvist hjemviste sager. I de hjemviste sager har nævnet afgjort/vurderet, at ny ejer (i processen) ikke havde modtaget påbud, at en landzonetilladelse manglede vurdering af påvirkning af bilag IV-arter, samt at en tilbygning krævede landzonetilladelse.

Byggeklageenheden har behandlet og afgjort 11 klager over Hørsholm Kommunes afgørelser. Heraf er 2 sager blevet ophævet og hjemvist til fornyet behandling. Det svarer til 18 %. Sagerne blev hjemvist grundet mangelfuld begrundelse henholdsvis utilstrækkelig udspecificering af tidsforbrug i en gebyropgørelse.

I hovedparten af klagesagerne bliver klagen således afvist (hvis klager fx ikke er klageberettiget), eller også får klager ikke medhold i klagen. Det betyder, at Hørsholm Kommunes afgørelse fortsat er gældende. For de afviste sager i Byggeklageenheden, hvor det kun er parter, der er klageberettiget, betyder det samtidig, at nævnet vurderer, at et byggeri ikke udsætter klagerne for væsentlige gener. I ingen af sagerne har Byggeklageenheden udtalt kritik af Hørsholm Kommune og vurderingerne om partsstatus.

En oversigt over alle klagenævnsager med nævnets afgørelse og vurdering er vedlagt som bilag.

Udover ovennævnte afgjorte sager er 2 sager blevet genoptaget til fornyet behandling af administrationen efter vurdering af den indgåede klage. Endelig er der 11 verserende sager i Planklagenævnet samt 2 verserende sager i Byggeklageenheden. Det vidner umiddelbart om et stigende antal klager over kommunens afgørelser samt om lange sagsbehandlingstider hos Planklagenævnet.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-09-2024

Byudviklingsudvalget tog sagen til efterretning.

Bilag

Bilag - Oversigt over alle klagenævnssager

Punkt 5: Orientering om sikringsrum i Hørsholm Kommune

24/2643

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

På grund af mangelfulde oplysninger om sikringsrum i Bygnings- og Boligregistret (BBR) besluttede Beredskabsstyrelsen og Vurderingsstyrelsen medio 2022 at igangsætte et projekt for at ajourføre data i BBR om sikringsrum. Hørsholm Kommune har for nyligt modtaget en opgørelse fra Vurderingsstyrelsen over uregistrerede sikringsrum i Hørsholm Kommune. I den forbindelse har Hørsholm Kommune nu skabt et overblik over alle sikringsrum i kommunen, så de kan registreres korrekt i BBR. Der orienteres om proces og status i dette dagsordenspunkt.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Sikringsrum har siden 1984 skulle være registreret i BBR med oplysning om, hvor mange personer sikringsrummet er beregnet til. Hørsholm Kommune havde pr. 31. december 1998 i alt 23.773 sikringsrumspladser. Den 22. marts 1999 blev sikringsrumspligten i Hørsholm Kommune afskaffet for nybyggeri, med den bemærkning at eksisterende sikringsrum bibeholdes.

Definitionen på et sikringsrum findes i ”Reglement for indretning af sikringsrum og

murgennembrydninger” af 1. oktober 2003: ”Et sikringsrum er et ufærdigt beskyttelsesrum, beregnet til beboere, beskæftigede samt andre personer, som opholder sig i den konkrete bygning. Et sikringsrum indrettes bygningsmæssigt til en sådan standard, at det i tilfælde af krise eller krig kan klargøres med sandsække, stålplader, kraftige yderdøre, nødklosetter etc. inden for en frist, som fastsættes af indenrigs- og sundhedsministeren.”

Det vil sige, at rummene er konstrueret så robust, at de er egnede til beskyttelsesformål, men de er ikke klargjorte og kan derfor ikke umiddelbart tages i brug i tilfælde af uvarslede hændelser. Skulle situationen tilsige det, kan forsvarsministeren i henhold til lov om beskyttelsesrum anmode kommuner om at klargøre offentlige beskyttelsesrum inden for en frist.

I fredstid kan beskyttelsesrum i henhold til lov om beskyttelsesrum benyttes til andre formål. Benyttelsen må dog ikke forringe rummenes brugbarhed som beskyttelsesrum.

Hørsholm Kommune har for nyligt modtaget en opgørelse fra Vurderingsstyrelsen over uregistrerede sikringsrum i Hørsholm Kommune. Udover de uregistrerede sikringsrum fundet af Vurderingsstyrelsen har Hørsholm Kommune på baggrund af ældre beredskabsplaner og byggetilladelser fundet og registreret sikringsrum og deres pladser i BBR.

Beredskabsstyrelsen har i samarbejde med kommunerne og Vurderingsstyrelsen udarbejdet en opgørelse pr. 19. juni 2024 over pladser i beskyttelsesrum. Af opgørelsen fremgår blandt andet, at der i Danmark er ca. 3,4 mio. pladser i sikringsrum, som kan klargøres, hvis behovet opstår. Dertil kommer et antal pladser i offentlige beskyttelsesrum samt supplerende rum til beskyttelse, herunder underjordiske garageanlæg med videre. Vurderingsstyrelsen har i opgørelsen fra 2024 vurderet, at Hørsholm Kommune har 22.005 sikringsrumspladser, og i opgørelsen er der yderligere 540 pladser til supplerende rum til beskyttelse. I alt er antallet af sikringsrumspladser i kommunen således opgjort til 22.545.

Sideløbende med dialogen har Hørsholm Kommune sendt breve ud til ejere hvor der var uoverensstemmelser mellem BBR og Hørsholm Kommunes beredskabs opgørelse fra 1998. Ejere har i den forbindelse kunnet komme med bemærkninger og rettelser. Det har medført, at der er kortlagt 22.133 sikringsrumspadser i Hørsholm Kommune. Da både kommunes tal og Vurderingsstyrelsens tal er forbundet med stor usikkerhed er der forskel i opgørelsen.

Kommunernes ansvar

Efter en lovændring i 2016 har mange kommunalbestyrelser overdraget ansvaret for administrationen til det fælles kommunale redningsberedskab. I Hørsholm Kommune er ansvaret overdraget til Nordsjællands Brandvæsen.

Kommunalbestyrelsen/det fælles kommunale redningsberedskab bestemmer, om der skal opføres private sikringsrum. Det fremgår af beskyttelsesrumsloven, i hvilke tilfælde kommunalbestyrelsen/det fælles kommunale redningsberedskab kan stille sådanne krav. Ansvaret for sikringsrum påhviler den enkelte ejer af bygningen, og kommunerne har blandt andet en tilsynsforpligtelse i forbindelse med eventuel klargøring af rummene. Og der er derfor en kommunal opgave ift. med lovliggørelse af eventuelt nedlagte.

Kommunikation

Administrationen vil i en pressemeddelelse orientere om status vedr. sikringsrum i Hørsholm Kommune og opdatere hjemmesiden med konkret information til borgerne.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-09-2024

Byudviklingsudvalget tog sagen til efterretning.

Punkt 6: Opsamling på høringssvar vedr. lokalplan 168 for Nebbegård og den videre proces

20/16551

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Lokalplan 168 for Nebbegård med tilhørende Kommuneplantillæg der muliggør 41 boliger i eksisterende bebyggelse på ejendommen, har været i høring fra den 8. februar 2024 til den 28. juni 2024. Hørsholm Kommune har modtaget 13 indsigelser. Herunder en aftale med Plan- og Landdistriktsstyrelsen, som får konsekvenser for det videre forløb med lokalplanen bl.a. at der ikke kan arbejdes videre med det lokalplansforslag der foreligger. I denne sag skal der bl.a. tages stilling til hvad en ny lokalplan skal indeholde ift. boliger mv.

Forslag

Administrationen anbefaler Byudviklingsudvalget, at indstille overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen at:

1) der udarbejdes et nyt forslag til en lokalplan med maksimalt 15 helårsboliger. Dette betyder at det er en ny lokalplanproces, inkl. ny høring.

eller

2) der udarbejdes et nyt forslag til en lokalplan med maksimalt 15 helårsboliger og 26 fritidsboliger. Dette betyder at det er en ny lokalplanproces, inkl. ny høring.

og

3) der i den videre lokalplanproces arbejdes med temaerne der er uddybet i administrationens bemærkninger til høringssvar, herunder antal boliger, sekundær bebyggelse, trafikale konsekvenser mm.

Sagsfremstilling

Hørsholm Kommune har i høringsperioden modtaget 13 høringssvar:

5 fra myndigheder, 4 fra borgere/grupper af borgere, 2 fra forsyningsselskaber og 2 fra foreninger. Høringssvarene er samlet i bilag 1 og administrationens opsamling og bemærkninger kan ses i bilag 2.

Høringssvarene kan inddeles i følgende temaer:

- Trafik og adgangsveje

Der er flere indvendinger mod trafikanalysen, herunder bl.a. ift. trafikmængder, beregning, referencer og sammenligninger, vurderinger, resultater, validitet og korrektheden af analysen. Desuden mener flere at det er problematisk at etablere en trafikikker adgangsvvej også for bløde trafikanter.

Administrationens bemærkninger:

På baggrund af aftale med Plan- og Landdistriktsstyrelsen indstiller administrationen at der udarbejdes et revideret planforslag hvor helårsboligantallet reduceres kraftigt, og at der eventuelt kan suppleres med at der kan etableres ferieboliger. Trafikanalysen og trafikikkerhedsrevisionen skal revideres så den tilpasses det nye antal boliger. Administrationen foreslår at eventuelle ændringer i forhold til trafikafviklingen vurderes på baggrund af en revideret trafikanalyse.

- Arkitektur, bebyggelse og anvendelse

Der er flere som mener at forslaget er i strid med planlovens byvækstregler og Fingerplanen 2019's bestemmelser om de indre grønne kiler. Flere peger også på at anvendelsesmulighederne bør ændres, såfremt der ikke findes en trafiksikkerhedsmæssig forsvarlig løsning.

Administrationens bemærkninger:

Vedrørende den arkitektoniske værdi af bebyggelsen, bemærkes det at ingen af bygningerne er klassificeret som bevaringsværdige eller fredede. Administrationen bemærker at lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden og omfang, er i overensstemmelse med den gældende arkitekturpolitik for Hørsholm Kommune.

Vedrørende bebyggelsens anvendelse og omfang ift. Planloven og Fingerplanen 2019, samt tidligere indsigelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, bemærker administrationen nedenstående, som foreslås ændret i lokalplanens bestemmelser.

Vedrørende bemærkninger til de enkelte bygninger. Bygning 5 (Lille Nebbegård) har en stand som gør den egnet til indrettelse af bolig eller fritidsbolig. Adgangssten til skoven forbi bolig 5 er udpeget med lokalplanen og skal fastholdes. En ny anvendelse af bebyggelsen vil således ikke påvirke adgangen til skoven. Bygning 3 fremstår ikke som en hestestald, men derimod som en bebyggelse i 2 etager. Bygning 3 er registreret med anvendelsen undervisningsformål. Vedr. "Det gamle stenhus mellem bygning 2 og 6" er det lidt uklart hvilket der henvises til. Der har vest for bygning 2 været en længebebyggelse, som dog er revet ned. Bebyggelsen kan ses på tegninger af Nebbegård fra 1941 og på flyfoto fra 1955, men på tilsvarende fotos fra 1978 er bygningen væk. Mindre bebyggelse som i dag er nedrevet og erstattet af bygning 2a.

Administrationen foreslår på baggrund af indsigelserne vedr. bebyggelsens anvendelse og omfang ift. Planloven og Fingerplanen 2019, foretages følgende ændringer i en ny lokalplan:

- I kommuneplanramme og i lokalplan tilføjes at det samlede antal helårsboliger udgør maksimalt 15 boliger.
- Der gives ikke mulighed for opførelse af ny sekundær bebyggelse. Skur mv. skal placeres i eksisterende bebyggelse.

- Drift og forsyning

Der gøres bl.a. opmærksom på, at der skal være uhindret adgang til drift af slusen umiddelbart udenfor lokalplanområdet.

Administrationens bemærkninger:

Adgang til sluse og øvrige vej og stiforløb ændres ikke med realisering af lokalplanen. Der gives mulighed for etablering af parkeringspladser men ikke indenfor BNBO (boringsnære beskyttelsesområder). Anvendelse af pesticider og fliserens er ikke omfattet af lokalplankataloget og kan derfor ikke reguleres efter planloven. Bemærkning vedr. vandforsyning, spildevandsforsyning og ledningsanlæg tages til efterretning.

- Natur

En indsiger mener at realisering af lokalplanforslaget vil få betydning for isfluglen der lever i området, endvidere peges der på at der er uoverensstemmelser i kort

Administrationens bemærkninger:

Der er flere observationer af isfugl udenfor lokalplanområdet langs Usserød Å og i de nærliggende mose- og engområder på begge sider af Nebbegårds Alle. Isfuglen yngler i sandbrinker og skrænter ved søer og vandløb i skov- og kratområder. Isfugl er en sky fugl og sårbar over for forstyrrelser indenfor dens yngleområde. Det kommende trafikniveau er skønnet til at være tilsvarende det samme niveau som dengang der lå efter- og højskole i området. Med undtagelse af Nebbegårds Alle, som et enkelt sted krydser Usserød Å, er der desuden ikke anlagt veje eller stier langs åen, som det vil kunne forventes fik en øget trafik, som følge af lokalplanens realisering, da områderne omkring åen er private og/eller ellesump. Det vurderes derfor at en realisering af lokalplanforslaget ikke vil medføre en væsentlig forstyrrelse af isfugl.

Vedr. kortbilag er det korrekt bemærket at der er uoverensstemmelser. Kortbilag med udpegninger i henhold til naturbeskyttelsesloven opdateres.

- Servitutter

En indsiger mener at der ikke er foretaget servitutredøgørelse og at der er placeret to parkeringspladser på en tinglyst offentlig sti.

Administrationens bemærkninger:

Vedrørende gennemgang af servitutter, er der blevet udarbejdet en servitutredøgørelse for matriklerne i lokalplanområdet. Servitutredøgørelsen blev først udarbejdet 23. maj 2019, og er senere revideret d. 9. september 2019 og d. 9. marts 2020. De i høringssvaret fire nævnte servitutter om gangsti (01.09.1876-922768-14), fredning (13.02.1885-922769-14 og 28.07.1950-922775-14) og færdselsret (09.02.1917-922772-14) indgår alle i servitutredøgørelsen. Servituten fra 01.09.1876 er en rådighedsservitut, og kan derfor ikke reguleres ved lokalplan. Servitutterne fra 13.02.1885 og 28.07.1950 blev fundet til ikke at have relevans for lokalplanen. Servituten fra 09.02.1917 vedrører matriklerne 1b Næbbe og 1d Isterød, og blev fundet til at kunne aflyses for ejendommen.

Der er i lokalplansforslaget ikke afløst nogen servitutter for lokalplanområdet.

Vedrørende placering af parkeringspladser ved bygning 5, så er det korrekt bemærket at det på kortbilaget ser ud til at stien er forskubbet.

Administrationen anbefaler, at disponering af parkeringspladser ved bygning 5 undersøges nærmere i forbindelse med udarbejdelse af nyt planforslag.

I den videre proces med en ny lokalplan er det administrationens anbefaling, at der skal arbejdes videre med ovenstående temaer og administrationens bemærkninger hertil.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er udarbejdet som en hjemmeside og kan tilgås på følgende link:
<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/148>

Aftale med Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Høringssvar fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen indeholder en aftale om tilretning i forslaget idet styrelsen vurderede, at de offentliggjorte planforslag ikke var i overensstemmelse

med planlovens byvækstregler og Fingerplanens bestemmelser om de indre grønne kiler. Hørsholm Kommune og Styrelsen har i høringsperioden haft dialog om hvilke ændringer der skal til for en overensstemmelse.

Hørsholm Kommune har aftalt at følgende ændringer i planforslagene skal foretages:

- Planforslagene tilrettes således at de eksisterende bygninger på Nebbegård omdannes til i alt 10 helårsboliger, plus et antal på maksimalt 5 boliger, som tidligere har været anvendt til tjenesteboliger/funktionærboliger. Dvs. at det samlede antal helårsboliger i alt udgår maksimalt 15 boliger.
- Antallet af helårsboliger skal ligeledes fremgå af kommuneplanrammen.
- Planforslagene tilrettes således at al sekundær bebyggelse placeres inden for eksisterende bebyggelse. Dvs. at der ikke kan etableres ny bebyggelse på ejendommen. Dog er nedgravede affaldsløsninger en undtagelse.

Udover de 15 helårsboliger er det muligt at arbejde videre med en planlægning der skal muliggøre ca. 26 ferieboliger i den overskydende bygningsmasse i de resterende bygninger på ejendommen. jf. aftalen ”Danmark i bedre balance” fra 2016. I denne aftale beskrives det, at der kan planlægges for etablering af ferieboliger i overflødiggjorte bygninger i landzonen. Derfor kan lokalplanen tilrettes så et antal på maksimalt 26 ferieboliger kan etableres på ejendommen. Dette er en ændring af anvendelsesbestemmelsen og derfor skal der udarbejdes et nyt planforslag og det er dermed en ny proces med ny offentlig høring mv.

Det fremgår af planlovens § 27, stk. 2 at der i forbindelse med den endelige vedtagelse af en plan kan foretages ændringer af planforslaget. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt forelægger et nyt planforslag, skal dette offentliggøres efter reglerne i §§ 24-26. Af den kommenterede planlov fremgår at ændringer i anvendelsesbestemmelser anses ifølge praksis for så væsentlige ændringer at fornyet offentliggørelse er påkrævet.

Ændres anvendelsesbestemmelserne i kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 168 så der gives mulighed for ferieboliger vurderer administrationen, at det vil være så væsentlige ændringer at der reelt forelægger et nyt forslag som ligeledes, skal i høring efter reglerne i planlovens §§ 24-26.

Definition på fritidsboliger og regulering i landzonen

En fritidsbolig adskiller sig fra en helårsbolig ved ikke at have bopælspligt. Det vil sige, det ikke er tilladt at have sin folkeregisteradresse i en fritidsbolig.

For fritidshuse beliggende i sommerhusområder fastsætter planloven den periode som ejeren af fritidsboligen/sommerhuset må anvende boligen i løbet af et år. Som udgangspunkt kan man kun bruge sit sommerhus beliggende i et sommerhusområde fra 1. marts til 31. oktober og ellers maksimalt i ni uger sammenlagt i løbet af vinterhalvåret. Planlovens bestemmelser om opholdets længde er ikke gældende for fritidshuse i landzonen. Vilkår for fritidsboligernes anvendelse vil således skulle fastsættes som betingelse for bonusvirkning (der træder i stedet for en landzonetilladelse) i kommende lokalplanforslag.

I fritidsboliger i landzonen kan dog uden krav om landzonetilladelse jf. PL § 36, stk. 18 benyttes som helårsbeboelse såfremt en ejer har ejet ejendommen i mindst ét år, og ejer selv eller dennes samlever permanent har efterladt arbejdsmarkedet med efterløn, pension eller førtidspension.

Der kan iht til Fingerplanens § 3, stk. 1, nr. 5 ikke udlægges nye sommerhusområder i Hovedstadsområdet.

Sommerhusloven - Udlejning af ferieboliger

Udlejning af ferieboliger reguleres i sommerhusloven. Ikke-erhvervsmæssig udlejning er umiddelbart tilladt, hvorimod erhvervsmæssig udlejning forudsætter derimod Erhvervsstyrelsens tilladelse efter sommerhusloven.

I forlængelse af den politiske aftale ”Danmark i bedre balance” fra 2016 er sket en praksisændring hvorefter der kan meddeles udlejningstilladelse til ferieboliger på op til 100 m² indrettet i overflødiggjorte bygninger.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen anbefaler at de anmodes om en vejledende udtalelse om mulighederne for at ansøger kan opnå en tilladelse til udlejning af ferieboliger efter sommerhusloven. Administrationen vil i forbindelse med revidering af lokalplanen anmode Plan- og Landdistriktsstyrelsen om en sådan udtalelse.

Indsigelse fra Rudersdal Kommune

Rudersdal Kommune har nedlagt veto mod kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan nr. 168, begrundet i trafikikkerhedsmæssige konsekvenser ved 41 boliger. Derfor kan forslaget ikke endeligt vedtages inden der er opnået enighed om planforslaget og indsigelsen eller miljøministeren for byer og landdistrikter har truffet afgørelse.

Inden sagen forelægges for ministeren skal der være forsøgt opnået en aftale med Rudersdal Kommune. Hvis der indgås en aftale som medfører ændringer skal der ske fornyet høring eller hvis det er så væsentlige ændringer at der er tale om et nyt planforslag en fornyet offentliggørelse.

Administrationen vurderer, at ændringerne som skal foretages jf. aftalen med Plan- og Landdistriktsstyrelsen betyder at der skal udarbejdes et nyt planforslag.

Efter § 27, stk. 3, er det forslag, Rudersdal Kommune har nedlagt veto mod, ikke længere gældende, og en helt ny planproces skal påbegyndes i overensstemmelse med processen i planlovens §§ 24-26. Vetoet fra Rudersdal Kommune mod det oprindelige planforslag er derfor bortfaldet sammen med planforslaget. Rudersdal Kommune har ved den nye offentlige høring igen mulighed for at nedlægge veto til de nye planforslag.

Hørsholm Kommune er i dialog med Rudersdal Kommune om indsigelsespunkterne. De forhold som Rudersdal Kommune har inddraget i sin klage skal udfoldes yderligere i trafikanalyse, trafikikkerhedsrevision og miljøvurderingen. Ved udarbejdelse af en ny lokalplan skal trafikanalysen og miljøvurderingen opdateres til de nye anvendelser, så det afklares om dette betyder et andet kørselsmønster/andre turrater, og betydningen for de bløde trafikanter. Administration vil forsætte dialogen med Rudersdal kommune.

Procesplan for ny lokalplan

En lokalplan tager ca. 1 år fra den er igangsat til den er endelig vedtaget. Tidsplanen er afhængig af om ansøger leverer det efterspurgte materiale, herunder trafikanalyse, trafikikkerhedsrevision, revideret miljøvurdering mm. I processen skal der parallelt med lokalplanens udarbejdelse være en dialog med Rudersdal Kommune.

Foreløbig tidsplan

Okt. 2024 - jan. 2025 – udarbejdelse af lokalplan og miljøvurdering

Feb. - marts 2025 - Forslag til politisk beslutning

April - maj 2025 - Høring

Juni - Behandle høringssvar

Aug. - sep. 2025 – endelig vedtagelse til politisk beslutning

Administrationens vurdering

Det er administrations anbefaling, at man forsætter lokalplansprocessen og som minimum får etableret et plangrundlag for de 15 helårsboliger.

I forhold til de 26 fritidsboliger beror det mere på hvilken vej man ønsker området skal udvikle sig. Med en blanding af fritidsboliger og helårsboliger vil området fremstå forskelligt ift. hvor levende det vil fremstå. Der kan principielt være perioder hvor området fremstår ubeboet, og andre perioder kan der være liv hvis alle fritidsboliger er udlejet og alle helårsboliger beboet. Udvikler af området vil gerne have at der bliver etableret 15 helårsboliger og 26 fritidsboliger.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-09-2024

1) og 3): Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt

2): Byudviklingsudvalget indstillede ikke administrationens forslag godkendt.

Bilag

Bilag 1 - hvidbog med høringssvar

Bilag 2 - Administrationens bemærkninger til høringssvar 168 og resume af høringssvar

Punkt 7: Igangsættelse af lokalplanarbejdet ved Garvergården

24/6197

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Administrationen har i 2021 modtaget en henvendelse fra Grundejerforeningen Garvergården med ønske om udarbejdelse af en lokalplan for grundejerforeningens 60 arkitekttegnede typehuse. Alle husene er opført i 1960'erne og ligger på Liljevej, Lathyrusvej og Irisvej vest for Usserød Kongevej og nord for Hørsholm Bymidte.

Bebyggelsen har siden opførelse været reguleret af en deklaration fra 1964 og foreningen har længe ønsket sig mere lempelige muligheder for at renovere og bygge til deres ejendomme.

Administrationen foreslår, at lokalplanen foruden området hvor Garvergården ligger, også skal indeholde 3 villaer vest for Garvergården samt 15 villaer nord for Garvergården. Dette for at sikre områdets samlede helhed.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender:

1) At igangsætte en lokalplanproces for området ved grundejerforeningen Garvergården i henhold til grundlaget beskrevet i startredegerelsen og stedsanalysen (bilag 1 og 2).

Sagsfremstilling

Den 29. april 2024 besluttede Kommunalbestyrelsen, at en lokalplan for Garvergården skal igangsættes i indeværende år ved at godkende administrationens forslag vedrørende prioritering af lokalplaner for 2024.

Administrationen har herefter været i dialog med Grundejerforeningen Garvergården for at afstemme forventninger og få et indblik i hvad beboerne ønsker for området i fremtiden.

Administrationen foreslår, at lokalplanområdet skal omfatte matrikel 1eo, 1en, 1em, 1el, 1ek, 1ek, 1ei, 1eh, 1eg, 1ef, 1ee, 1ed, 1ec, 1eb, 1ea, 1dø, 1dæ, 1dz, 1dy, 1dx, 1dv, 1du, 1dt, 1ds, 1dr, 1dq, 1dp, 1do, 1dn, 1dm, 1dl, 1dk, 1di, 1dh, 1dg, 1df, 1de, 1dd, 1dc, 1db, 1da, 1cø, 1cæ, 1cz, 1cy, 1cx, 1cv, 1cu, 1ct, 1cs, 1cr, 1cq, 1cp, 1co, 1cn, 1cm, 1ci, 1ck, 1cl, 1ch, 1cg, Usserød By, Hørsholm. Derudover 3 villaer for enden af Ahornvej, matrikel 1ez, 1eæ og 1eø, Usserød by Hørsholm, samt 15 villaer nord for Ahornvej, matrikel 1cd, 1cc, 1ca, 1cb, 1bæ, 1bø, 1by, 1bz, 1bv, 1bx, 1er, 1es, 1ep, 1ea og 1ax Usserød by, Hørsholm.

Arealerne er reguleret af deklarationer, som i flere henseender ikke overholdes længere. Lokalplanen har derfor til formål at imødegå udviklingen i området samtidig med, at der værnes om de arkitektoniske, rekreative og bymæssige kvaliteter.

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplansforslag, der opdeles i to delområder. Et delområde for Grundejerforeningen Garvergården og et delområde for det resterende område. For begge områder skal der lægges vægt på følgende opmærksomhedspunkter:

1. Arkitektur og tilpasning i området

- Sikre balancen mellem bebyggelse og friarealer
- Overordnet udtryk herunder skala, materialer og farver.
- At området skal bevare det grønne udtryk

2. Byliv og landskabelige områder

- Forbindelserne til de rekreative områder skal bevares
- De grønne vejrabatter skal sikres
- De grønne hegn skal sikres

3. Trafik og parkering

- Der skal sikres en sammenhængende parkeringsløsning, som kan rumme at folk ofte har to biler

4. Miljø og bæredygtighed

- I lokalplanen skal der indarbejdes muligheder regnvandshåndtering (faskiner, regnbed, grønne tag, permeabel belægning).
- At muliggøre klimavenlige renoveringer og forbedringer (isolering, solceller mm.)

Den videre proces:

- Møde med Grundejerforeningen Garvergården: præsentation af stedsanalyse og videre arbejde med lokalplan
- November - december 2024 (BYU, ØU, KB): Forslag til Lokalplan.
- Januar - februar 2025: Offentlig høring af forslag til Lokalplan.
- Marts 2025: Behandling af høringssvar.
- April-maj 2025: (BYU, ØU, KB): Endelig vedtagelse af Lokalplan.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-09-2024

1): Byudviklingsudvalget godkendte administrationens anbefaling.

Bilag

Bilag 1 - Startredegørelse

Bilag 2 - Stedsanalyse

Punkt 8: Prioritering af lokalplaner i 2024

24/1290

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Med de igangværende projekter herunder bl.a. revision af kommuneplan, håndtering af henvendelser og den øvrige drift, vurderer administrationen, at det er muligt at arbejde med ca. 7 lokalplaner om året. Kommunalbestyrelsen besluttede i april 2024 hvilke lokalplaner der skal prioriteres. Med denne sag, orienteres der om status ift. til de enkelte planer og der skal træffes beslutning om hvilke lokalplaner, der skal prioriteres.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen beslutter:

- 1) at der i 2024 prioriteres at arbejde videre med følgende lokalplaner:
 - a) Lokalplan 168 for Nebbegård
 - b) Lokalplan 178 for Sophielund Plejehjem og bofællesskab
 - c) Lokalplan 181 for ny institution på Rungsted Skole
 - d) Lokalplan 185 for kvarteret omkring Hannelundsvej og Christiansgave (Byplan 1)
 - e) Lokalplan 187 for Norfors på Usserødværket
 - f) Lokalplan 188 for det gamle Jagt- og skovbrugsmuseum
 - g) Lokalplan 189 for Garvergården
 - h) Lokalplan for Usserød Kongevej 29-33

Og

2) at såfremt der skulle opstå mulighed for at prioritere flere lokalplaner, arbejdes videre med fornyelse af plangrundlag, i følgende rækkefølge.

- a) Ny lokalplan for Hørsholm Gårdhuse
- b) Ny lokalplan for Byplan 16 – erhvervsområde
- c) Ny lokalplan for Mikkelporgvænge
- d) Ny lokalplan for Slotsbakken

Sagsfremstilling

Processen med udarbejdelse af en lokalplan tager typisk ca. 12 måneder efter igangsættelsen, inkl. politisk behandling og høring. Tidsforbruget er baseret på en gennemsnits lokalplan, men der kan være stor variation afhængigt af lokalplanens kompleksitet, høringssvar, eksternt bistand, inddragelse af interessenter og borgere, politiske ønsker i processen og evt. klagenævnsbehandling. Desuden fylder den politiske proces med frister ca. 7 måneder.

Administrationen arbejder med følgende sager, der blev prioriteret politisk i april 2024:

Lokalplaner - i gang

- Lokalplan 168 for Nebbegård
- Lokalplan 178 for Sophielund Plejehjem og bofællesskab
- Lokalplan 181 for ny institution på Rungsted Skole
- Lokalplan 185 for kvarteret omkring Hannelundsvej og Christiansgave (Byplan 1)
- Lokalplan 187 for Norfors
- Lokalplan 188 for det gamle Jagt- og skovbrugsmuseum
- Lokalplan 189 for Garvergården
- Lokalplan for Usserød Kongevej 29-33 (prioriteret på BYU i august)

Udover ovenstående lokalplaner er følgende lokalplaner i gang, forslag er udarbejdet og planen er i proces.

- Fredning af stejlepladsen
- Tillæg til Lokalplan 119

Status vedr. prioriterede lokalplaner der ikke arbejdes med

Følgende lokalplaner arbejdes der af forskellige årsager ikke med, trods den politiske prioritering. Der redegøres i nedenstående for det.

Lokalplan 183 for Bymidten

Ansøger har meddelt, at de ikke påbegynder udviklingen af den nordlige del af Bymidten i 2025 pga. det nuværende høje renteniveau og byggeomkostninger. Det er en generel beslutning fra ansøgers side og rammer alle deres igangværende bymidteprojekter og -processer. Der arbejdes derfor ikke videre med lokalplanen jf. beslutning på møde i Byudviklingsudvalget den 22. august 2024 og den udgår af listen.

Lokalplan for en padelhal i landzone

Ansøger har meddelt Hørsholm Kommune i en mail, at ansøgningen trækkes tilbage, idet der ikke er den efterspørgsel på padel, som der tidligere har været. Lokalplanen udgår af Lokalplanlisten.

Lokalplan for Sophienberg Slot

Ansøger ønsker for nuværende ikke at arbejde videre med en ny lokalplan uden rækkehuse, som besluttet på Byudviklingsudvalgmøde den 14. marts 2024. Der arbejdes derfor ikke i administrationen med denne lokalplan. Lokalplanønsket er forsat på listen.

Liste over lokalplanønsker

Administrationen har udarbejdet en liste over lokalplanønsker, der er prioriteret numerisk og med et perspektiv for 2024-2027. Se bilag 1.

I prioriteringen er der lagt vægt på følgende kriterier:

- Strategi: Om projektet understøtter Hørsholmstrategien
- Politisk prioriteret: om projektet er prioriteret ifm. Budgetaftaler

- Projekt: om der foreligger projektgrundlag og fuldmagter
- Tid: om projektet har figureret på listen over en længere årrække
- Merværdi: om projektet tilgodeser klimamæssige forhold mm.

Der er 4 planer på listen der handler om fornyelse af plangrundlag, som der kan arbejdes på løbende og hvis der er satsat i andre projekter. Jf bilag 1 er det følgende lokalplanønsker:

- Hørsholm Gårdhuse - Fornyelse af plangrundlag - Ønske fra Grundejerforening.
- Revision af Byplan 16 – erhvervsområde - Fornyelse af plangrundlag. Der er aktuelt et behov ift. administration af området.
- Slotsbakken - Fornyelse af plangrundlag – Der er aktuelt et behov ift. administration af området.
- Mikkeltorgvænge - Fornyelse af plangrundlag – Ønske fra Grundejerforening

Disse ønsker er enten grundejerforeningsønsker eller administrationens ønske om at forny plangrundlag, hvor der er bestemmelser der er vanskelige at administrere.

Ud over de på listen nævnte sager er der en række sager, der endnu ikke er så konkrete, at de kan fremgå af listen, det handler om udvidelse af daginstitutionskapaciteten, fjernvarmeprojekter.

Daginstitutionskapacitet

Ift. daginstitutionskapaciteten er det besluttet, at der bl.a. skal ske en udvidelse i eksisterende udvalgte daginstitutioner. Det er endnu uklart, om det medfører behov for konkrete lokalplaner, men beslutningen betyder, at der i 2024 muligvis skal prioriteres tid og plads til at skulle arbejde med disse planer. Det kan betyde, at nogle projekter på listen rykkes ned, når der er en politisk beslutning om en konkret plan, der skal muliggøre dagtilbud. Byudviklingsudvalget vil blive orienteret, såfremt dette bliver aktuelt.

Fjernvarmeprojekt

Der er endnu ikke truffet endelig politisk beslutning om udrulning af fjernvarmeprojekt i hele kommunen. Udrulning kan medvirke til ønsker om yderligere lokalplaner/tillæg til lokalplaner. Dette vides først når omfang af anlæg mm. er afklaret og er derfor ikke medtaget i denne prioritering af lokalplaner. Det kan betyde, at nogle projekter på listen rykkes ned, når der er en politisk beslutning om en konkret plan, der skal muliggøre fjernvarme. Byudviklingsudvalget vil blive orienteret, såfremt dette bliver aktuelt.

Næste gang der kommer en sag på hvor der skal træffes politisk beslutning om prioritering er primo 2025.

Sagens tidligere behandling

KB – 14.03.2024 – Prioritering af lokalplaner (BYU-ØU-KB)

ØU – 18.04.2024 – Prioritering af lokalplaner (BYU-ØU-KB)

BYU – 29.04.2024 – Prioritering af lokalplaner (BYU-ØU-KB)

KB – 24.04.2023 – Prioritering af lokalplaner (BYU-ØU-KB)

ØU – 12.04.2023 – Prioritering af lokalplaner (BYU-ØU-KB)

BYU - 16.03.2023 - Prioritering af lokalplaner (BYU-ØU-KB)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-09-2024

1a)-1h): Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

2a)-2d): Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

Bilag

Bilag 1 - oversigt over lokalplaner

Punkt 9: Underskriftsark

23/13165

Sagens forløb:

BYU