

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 22-08-2024

Mødedato Torsdag d. 22. august 2024 kl. 07:30

Mødested MC14

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

Indholdsfortegnelse

Drøftelse og input til detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2025.....	3
Meddelelser.....	4
Proces og tidsplan for revision af Kommuneplan 2025-2037.....	5
Drøftelse af arealanvendelsesstrategien.....	8
Revideret projekt for Usserød Kongevej 29-33.....	12
Status for Lokalcenter Bolbrovej 60-64.....	14
Orientering om status for ny lokalplan 183 for den nordlige del af Bymidten.....	16
Henvendelse fra Naturstyrelsen vedr. statslig skovrejsning.....	18
Underskriftsark.....	20

Punkt 1: Drøftelse og input til detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2025

24/6230

Sagens forløb:

EBU/BYU

Baggrund

Det er besluttet, at der i Kommuneplan 2025 skal indgå en revision af detailhandelsstrukturen. Formålet med denne sag er at muliggøre en politisk drøftelse af intentionerne og ønskerne til ændringer i detailhandelsstrukturen, der foreslås indarbejdet i Kommuneplan 2025.

Forslag

Administrationen foreslår, at Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget og Byudviklingsudvalget drøfter og giver input til revision af detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2025.

Sagsfremstilling

Der sker mange ting på detailhandelsområdet i disse år som følge af bl.a. en øget nethandel. I Hørsholm Kommune er der derfor et stort fokus på funktioner og anvendelsesmulighederne særligt i Hørsholm Bymidte, og på hvordan vi via kommuneplanlægningen støtter bedst op omkring handels- og bylivet i bymidten samt bydelscentrene og lokalcentrene i Hørsholm Kommune.

Med udgangspunkt i det eksisterende afsnit om detailhandel i Kommuneplan 2021 jf. bilag 1 og en oversigt over de eksisterende centerområder jf. bilag 2 drøftes indholdet i revisionen af detailhandelsstrukturen på udvalgs mødet.

Administrationen foreslår, at revisionen af detailhandelsstrukturen ligeledes drøftes med Erhvervsrådet og Bysamarbejdet i efteråret 2024. Det foreslås at drøftelserne og evt. input efterfølgende forelægges byudviklingsudvalget ift. om det giver anledning til ændringer, der skal indarbejdes i detailhandelsstrukturen.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-08-2024

Byudviklingsudvalget drøftede sagen og kom med input til revision til detailhandelsstrukturen.

Beslutning Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget den 22-08-2024

Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget drøftede sagen og kom med input til revision til detailhandelsstrukturen.

Bilag

Bilag 1: Detailhandelsstruktur i Kommuneplan 2021

Bilag 2: Oversigt over Centerområder i Kommuneplan 2021

Punkt 2: Meddelelser

23/13172

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-08-2024

- Vandskade i Hørsholmhallen
- Høring i forhold til ny dispensation til daginstitution Slotsmarken 13 – 14.

Fraværende Annette Wiencken (C)

Punkt 3: Proces og tidsplan for revision af Kommuneplan 2025-2037

24/7792

Sagens forløb:

BYU/ØU/KB

Baggrund

Hørsholmstrategien (Plan- og udviklingsstrategi) 2023-2035 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 24. juni og offentliggjort den 28. juni 2024. Med vedtagelse af Hørsholmstrategien er arbejdet med revisionen af kommuneplanen for årene 2025-2037 igangsat.

I denne sag forelægges udkast til processen og tidsplanen for kommuneplanrevisionen til politisk godkendelse.

Forslag

Administrationen foreslår, at Byudviklingsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler:

- 1) at den fremlagte proces for revision af kommuneplanen godkendes.
- 2) at den fremlagte tidsplan for revision af kommuneplanen godkendes.

Sagsfremstilling

Kommuneplanen skal revideres helt eller delvist hvert 4. år på baggrund af planstrategien, som fastlægger omfanget og temaerne for revision. Med Hørsholmstrategien, som er Hørsholm Kommunes Plan- og Udviklingsstrategi for årene 2023-2035, traf Kommunalbestyrelsen beslutning om, at der skal foretages en delvis revision af kommuneplanen for årene 2025-2037.

Revisionen af kommuneplanen vil jf. Hørsholmstrategien tage udgangspunkt i en revision af følgende områder:

- Generelle opdateringer af indledende afsnit, mål og retningslinjer samt rettelser bl.a. på baggrund af gældende lovkrav og konsekvensrettelser som følge af overordnet planlægning. Det forventes bl.a., at Folketinget vedtager en ændring af planloven, som kan medføre et behov for ændringer eller tilføjelser til Kommuneplanen.
- Udarbejdelse af arealanvendelsesstrategi med dertilhørende retningslinjer, der skal fungere som værktøj til prioriteringer af, hvordan vi udvikler den trængte plads.
- Revision af afsnit om 'Detailhandel' og detailhandelsstrukturen.
- Revision af afsnit om 'Tekniske anlæg' bl.a. revideres forhold omkring den grønne omstilling herunder bl.a. ift. klimatilpasning, forsyning så som fjernvarme, vedvarende energi, el-ladestander, solceller, varmepumper m.m.
- Gennemgang og tilretning af kommuneplanrammer herunder tilretning og kvalificering af overordnede områdetyper og beskrivelse af anvendelser herunder samt tilretning og kvalificering af kommuneplanrammernes afgrænsninger, anvendelser og øvrige bestemmelser.

- Gennemgang og tilretning af 'Generelle bestemmelser', bl.a. med henblik på at indarbejde potentielle nye forhold, der indskrives i planloven samt evt. differentiering af hvilke generelle bestemmelser, der gælder hvor.

(Udklip fra Hørsholmstrategien Plan- og udviklingsstrategi 2023-2035)

Proces for revisionen

Den eksisterende Kommuneplan 2021-2033 er udarbejdet som en hjemmeside, som kan læses her: <https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/4#/1163>. På hjemmesiden er det muligt at downloade en automatisk genereret PFD af hjemmesiden, hvor link og bilag har samme tekstmæssige indhold. Planen er dog udarbejdet efter at kunne læses digitalt på hjemmesiden og fungerer derfor ikke i lige så høj grad, når den læses som den automatisk genererede PDF.

Revisionen af kommuneplanen vil tage udgangspunkt i en kopi af den nuværende hjemmeside og vil således ligne den eksisterende kommuneplan, hvor revisionen består i at tekst og opsætning på hjemmesiden opdateres. Administrationen arbejder med en model, hvor forskellene fra den eksisterende kommuneplan til den nye kommuneplan vises på hjemmesiden, så det er muligt at få et overordnet overblik over ændringerne.

Der har tidligere i lignende planer været et ønske om at kunne sammenligne det tekstmæssige indhold mellem de to planer nært. Administrationen har erfaring med, at det er et omfangsrigt og tidsmæssigt tungt arbejde at klargøre sammenligningen af tekster på et detaljeret niveau, da der er mange fejkilder og selv mindre ændringer i tekst og formatering m.m. kan gøre sammenligningen og efterfølgende læsningen af dokumentet vanskelig. Administrationen anbefaler derfor, at der ikke arbejdes med denne metode ifm. revisionen af kommuneplanen.

Tidsplan

Administrationen foreslår, at revisionen af kommuneplanen færdiggøres over efteråret/vinteren 2024 og forelægges som forslag til politisk behandling primo 2025. Se en detaljeret tidsplan i bilag 1. Her vises også den tidsmæssige sammenhæng mellem Hørsholmstrategien 2023-2035 og Kommuneplan 2025-2037.

Der foreslås ifm. udarbejdelsen af arealanvendelsesstrategien og revisionen af detailhandelsstrukturen en parallel inddragelsesproces med politikere, interessenter og borgere om indholdet i kommuneplanen, som ligeledes er skitseret i tidsplanen.

Der behandles et selvstændigt punkt om arealanvendelsesstrategien på udvalgmøderne i august/september 2024 i Byudviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Der behandles et selvstændigt punkt om detailhandelsstrukturen på udvalgmøderne i august 2024 i Byudviklingsudvalget og Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget.

Lovmæssigt ophæng

Alle kommuner har jf. planloven (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024) pligt til at opretholde og vedligeholde en kommuneplan. Planen formidler kommunalbestyrelsens prioriteringer i relation til arealanvendelsen i kommunen.

Kommuneplanen skal på grundlag af en samlet vurdering af udviklingen i kommunen fastlægge:

- Hovedstruktur, som angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen.
- Retningslinjer for arealanvendelsen.
- Rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.
- Kortbilag, hvor de afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens retningslinjer og rammer vises.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-08-2024

1)-2): Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

Bilag

Bilag 1: Tidsplan Kommuneplan 2025-2037

Fraværende Annette Wiencken (C)

Punkt 4: Drøftelse af arealanvendelsesstrategien

24/691

Sagens forløb:

BYU/ØU/KB

Baggrund

Det er besluttet, at der i Kommuneplan 2025 skal indgå en Arealanvendelsesstrategi. Arealanvendelsesstrategien skal med mål og retningslinjer og kort være med til at styre den fysiske udvikling af Hørsholm Kommune.

I denne sag lægges op til en drøftelse af indholdet i arealanvendelsesstrategien, herunder udpegning af en 'Grøn zone', som skal danne grundlag for fremtidige planer og projekter inden for den grønne omstilling, samt drøftelse af involveringsprocessen, som foreslås gennemført i forbindelse hermed.

Forslag

Administrationen foreslår, at Byudviklingsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender,

- 1) at der indarbejdes en udpegning af en "Grøn zone" som del af arealanvendelsesstrategien
- 2) at igangsætte borgerinvolveringsprocessen, herunder at der nedsættes en ambassadørgruppe bestående af råd, foreninger og lignende interessenter.

Sagsfremstilling

Hørsholm Kommune er næsten fuldt udbygget, og der er fortsat mange ønsker og behov, der skal tilgodeses i den fysiske udvikling af kommunen. De mange ønsker og behov til den fysiske udvikling af Hørsholm Kommune gælder blandt andet arealer til boligudbygning og de dertilhørende funktioner i byen, regnvandshåndtering og klimatilpasning, fjernvarmeanlæg samt arealer til naturforbedringer, bynatur, biodiversitet og skovrejsning. Der er også arealer til den grønne omstilling, der melder sig i form af fx solceller.

På denne baggrund er det blevet besluttet, at der i kommuneplanen indarbejdes en arealanvendelsesstrategi med dertilhørende kort, rammer og retningslinjer. Arealanvendelsesstrategien skal fungere som værktøj til prioriteringer af, hvordan der udvikles på den trængte plads og skal bl.a. dreje sig om, hvordan vi bedst muligt arbejder med multifunktionelle anvendelser og skabes synergier mellem funktionerne, når vi udvikler kommunen.

Administrationen foreslår at arealanvendelsesstrategien skal indarbejdes i kommuneplanen som en del af "Visionen" og under "Mål og retningslinjer" ifm. de eksisterende underemner "Byudviklingsstrategien" og "Tekniske anlæg".

Udpegning af Grøn zone

Administrationen foreslår, at der som del af arealanvendelsesstrategien udpeges en "Grøn zone" som en energiproduktionszone med mulighed for funktioner så som tekniske anlæg som fx fjernvarmeanlæg og solceller samt skovrejsning m.m.

Zonen skal fungere som en "mulighedszone", men hvor der fortsat vil være en række retningslinjer og krav, man skal leve op til, for at kunne placere tekniske anlæg og skovrejsning. Det kunne være retningslinjer, der fastsætter at projekter i zonen skal tage stilling til mulighederne for dobbeltudnyttelse af arealerne, adgang for borgere, mulighederne for begrønning og lign. Zonen udelukker ikke andre anvendelser end tekniske anlæg og skovrejsning.

Metoden er den samme som anvendes i kommunens Byudviklingsstrategi, som ligeledes er en del af Kommuneplanen. Byudviklingsstrategien kan læses her:

<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/4#/1172>.

Den grønne zone foreslås fastlagt på baggrund af en analyse af kommunen, hvor nogle områder i forvejen skal udtages som 'forbudsområder' fx Natura 2000-områder, fredede områder, beskyttet natur, bevaringsværdige landskaber og værdifulde kulturmiljøer, beskyttelseslinjer og områder udpeget til boligudbygning m.m. samt pga. en analyse af landskaberne i Hørsholm Kommune. Landskabsanalysen skal bruges til at pege på, hvordan vi bedst muligt passer på de forskellige områder, samtidig med at vi udvikler kommunen. Analysen skal samtidig bruges ifm. planlægningen, kvalificeringen og sagsbehandlingen af de konkrete planer og projekter i den grønne zone. Landskabskarakteranalysen er den metode Staten anbefaler til denne type opgave.

Involveringsproces

Som præsenteret i forbindelse med den første politiske drøftelse af arealanvendelsesstrategien på udvalgsmøder i februar/marts 2024 foreslår administrationen, at der arbejdes med en inddragelsesproces af politikere, borgere og interessenter ifm. tilblivelsen af arealanvendelsesstrategien.

Der er i forbindelse med de hidtidige drøftelser om arealanvendelsesstrategien i Kommunalbestyrelsen udtrykt ønske om i højere grad at inddrage råd, foreninger og lignende interessenter i tilblivelsen af kommuneplanen. På denne baggrund foreslår administrationen, at der som tilføjelse til den tidligere skitserede proces afholdes et mødeforløb på 2-3 møder om arealanvendelsesstrategien med en ambassadørgruppe. Administrationen foreslår desuden at der som tilføjelse afholdes en skriftlig indhentning af ideer til revisionen af kommuneplanen særligt med det formål at interessenter så som Teleindustrien får mulighed for at byde ind med ønsker og bemærkninger.

Der foreslås således følgende inddragelse:

- Drøftelser af proces for arealanvendelsesstrategien på udvalgsmøder i februar og marts 2024 (har været afholdt)
- Studietur den 18. april 2024 (har været afholdt)

Studieturen indbefattede både en tur til kraftvarmeværker i Smørum og Farum samt en tur til områderne omkring Agiltevej og Askehavegård, der er centrale områder i drøftelserne om arealanvendelse i Hørsholm Kommune, da der er mange ønsker til brugen af netop disse områder.

- Temamøde i Kommunalbestyrelsen den 29. april 2024 (har været afholdt)

På temamødet blev de forskellige ønsker til arealanvendelse drøftet på et overordnet niveau under overskrifterne: byudvikling, klimatilpasning, tekniske anlæg til lokal forsyning, grøn energi, naturbevaring og -forbedring, kulturmiljøer og -landskaber, jordbrugserhverv og teledækning.

- Drøftelser af arealanvendelsesstrategien og grøn zone på udvalgsmøder i august og september 2024 (jf. nærværende dagsordenspunkt)

Byudviklingsudvalget vil på deres møde i august drøfte arbejdet med arealanvendelsesstrategien og grøn zone, som tages med til videre drøftelse i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen på deres møder i september.

- Temamøde i Kommunalbestyrelsen den 30. september 2024

På temamødet vil der være en introduktion til arbejdet med kommuneplanen. Herefter vil administrationen præsentere det hidtidige arbejde med arealanvendelsesstrategien og udpegningen af ”Grøn zone” og der vil være en faciliteret drøftelse heraf.

Administrationen vil desuden præsentere et forslag til den fremadrettede inddragelse af borgere og interessenter ifm. arealanvendelsesstrategien til kvalificering.

- Indhentning af ideer

Det foreslås, at der udsendes en indkaldelse af ideer til Kommuneplan 2025-2037, særligt med det formål at Teleindustrien og øvrige interessenter får mulighed for at byde ind med ønsker og bemærkninger.

- Tidlig borger- og interessentinvolvering

Involvering af borgere og interessenter er vigtigt for at få relevante input tidligt i processen. Mødet afholdes som et åbent arrangement med stande hvor politikere sammen med administrationen kan drøfte de forskellige ønsker og behov for arealanvendelsen i Hørsholm Kommune med borgere og interessenter.

- Ambassadørgruppe

Afholdelse af 2-3 møder med ambassadørgruppe bestående af råd, foreninger og lignende interessenter, der skal være med til at drøfte og kvalificere de input, som er kommet på borgermødet.

Det foreslås ud over den inddragelsesproces som skitseres ovenfor, at der afholdes et traditionelt borgermøde ifm. forslag til Kommuneplan 2025-2037 i høringsperioden.

Se bilag 1 for tidsplan.

Øvrige projekter

Administrationen gør opmærksom på, at der arbejdes med flere projekter parallelt med Kommuneplanen og arealanvendelsesstrategien, der på forskellig vis netop handler om den fysiske udvikling af kommunen. Der drejer sig bl.a. om fjernvarmeudrulning og ønsker til opsætning af solceller samt flere indsatser på naturområdet. Disse indsatser koordineres så vidt muligt med de drøftelser, der vil være i relation til kommuneplanen og arealanvendelsesstrategien.

Sagens tidligere behandling

18.03.2024 Proces for Arealanvendelsesstrategien (KB)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-08-2024

1)-2): Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

Bilag

Bilag 1: Tidsplan Kommuneplan 2025-2037

Fraværende Annette Wiencken (C)

Punkt 5: Revideret projekt for Usserød Kongevej 29-33

24/5273

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

På møde i Byudviklingsudvalget 22. februar godkendte udvalget et lokalplanønske for en ny samlet boligbebyggelse på Usserød Kongevej 29-33. Udvalget ønskede at projektet skulle justeres og ansøger har nu revideret materialet iht. dette. I denne sag skal der tages stilling til om projektet kan godkendes som grundlag for en lokalplan og om planen skal prioriteres.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget beslutter:

1) at godkende projektet som grundlag for en ny lokalplan for Usserød Kongevej 29-33

og

2) at prioritere at igangsætte lokalplanen i 2024.

Sagsfremstilling

Sag vedr. prioritering af lokalplaner var senest på møde i Kommunalbestyrelsen i april 2024. Her blev en række lokalplaner besluttet igangsat. Lokalplan for Usserød Kongevej 29-33 var en af de planer der stod på listen over lokalplaner der kunne prioriteres. Administrationen er i gang med planene for de flest prioriterede planer. Dog har Sophienberg Slot ikke vendt tilbage med et projekt, og arbejdet er derfor ikke opstartet. Endvidere er Lokalplan 183 for Bymidten sat i bero. Kommunalbestyrelsen besluttede også at en lokalplan for en Padeltennishal i landzone skulle prioriteres, administrationen kan oplyse at ejer ikke ønsker at og videre med dette projekt. Derfor anbefaler administrationen at en lokalplan for Usserød Kongevej 29-33 prioriteres i 2024.

Planlovens § 13, stk. 3, bestemmer, at kommunalbestyrelsen snarest skal udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt, i tilfælde hvor en udstykning eller et byggeønske, der kræver udarbejdelse af lokalplan efter lovens § 13, stk. 2 (om lokalplanpligt), er i overensstemmelse med kommuneplanen. Projektet der ansøges og er vedhæftet som bilag 1, er i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Projektet

Ansøger ønsker med en ny bebyggelse at skabe ro og sammenhæng for udtrykket langs Usserød Kongevej. Projektet har endvidere fokus på at byggeriet skal have et lavt CO2 aftryk, og at det skal være med til at understøtte visionerne i Arkitekturpolitik, Grøn strategi for Usserød Kongevej og Boligpolitikken.

De tre bemærkninger fra byudviklingsudvalgsmødet 22. februar 2024 lød på følgende:

- Der ønskes ikke dagligvarebutik på lokationen
- Bebyggelsesprocenten skal sænkes til 100
- Der skal findes en tilfredsstillende samlet trafik- og parkeringsløsning.

Ansøger har nu indsendt et nyt projekt, der er reduceret, så det ikke indeholder en dagligvarebutik og bebyggelsesprocenten er sænket til 100%. Der er arbejdet videre med trafik og parkering i en grad, så administrationen på nuværende tidspunkt vurderer at trafikforholdene i området ikke forringes, men forenkles.

Projektet opfylder en parkeringsnorm på 1,5 parkeringsplads, dog 1 parkeringsplads ved 1- og 2-rumsboliger. Der er udlagt 41 pladser til 29 lejligheder, hvor 23 er større end 70 m² og 6 er mindre.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at en ny lokalplan for dette område vil være med til at forskønne og revitalisere Usserød Kongevej. Projektet er tilpasset området og tilfører kvalitet til Usserød Kongevej. Projektet er i overensstemmelse med rammen i Kommuneplan 2021. Ifølge kommuneplanen må der maksimalt bygges i 3,5 etager og med en bebyggelsesprocent på 100 %.

Der skal i lokalplanprocessen fortsat arbejdes videre med trafik, ankomst, vejadgange, renovation, indpasning ift. kontekst, arkitektur samt gårdrummet og det grønne udtryk langs Usserød Kongevej. Mulighederne for genanvendelse af materialer bør desuden undersøges.

Administrationen anbefaler, at en lokalplan for Usserød Kongevej 29-33 igangsættes i 2024. Ansøger er klar til at gå i gang og der er prioriterede planer der af forskellige årsager er sat i bero.

Sagens tidligere behandling

BYU 22.2.2024 Lokalplanønske Usserød Kongevej 29-33

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-08-2024

1)-2): Byudviklingsudvalget godkendte administrationens anbefaling.

Bilag

bilag 1. Usserød Kongevej 2024-07-02

Fraværende Annette Wiencken (C)

Punkt 6: Status for Lokalcenter Bolbrovej 60-64

24/5142

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Der er blevet vedtaget en ny lokalplan for Byplan 6-området, Lokalplan 180 For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst. Lokalcenteret på Bolbrovej 60-64 lå indenfor lokalplanområdet, men lokalcenteret blev ifm. vedtagelsen af lokalplanen på Kommunalbestyrelsens møde den 27. maj 2024 taget ud af planen, idet der er ønske om at drøfte lokalcenterets fremtidige plangrundlag nærmere.

Med dagsordenspunktet orienteres om grundejernes aktuelle planer for lokalcenter-området.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget:

- 1) beslutter at der ikke udarbejdes en ny lokalplan for lokalcenteret.

Sagsfremstilling

Administrationen har i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 180 været dialog med grundejerne indenfor lokalcenterets afgrænsning. Lokalcenteret indeholder i dag et butikstov ved Bolbrolunden (Matr.nr. 12ep, Vallerød By, Rungsted) og en dagligvarebutik (Matr.nr. 12y, Vallerød By, Rungsted).

Efter at lokalcenteret blev taget ud af Lokalplan 180 ifm. medtagelse af planen, er grundejerne nu vendt tilbage men en status for deres aktuelle planer for området. Grundejerne inden for lokalcenter-området meddeler, at de aktuelt ikke ønsker at gå videre med et nyt udviklingsprojekt på tværs af ejendommene samt at grundejer af matr.nr. 12y i stedet har planer om, at der åbnes en ny dagligvarebutik i de eksisterende lokaler.

Administrationen anbefaler, at der ikke arbejdes videre med en ny planlægning for området for nuværende. Såfremt der skal ske en større udvikling på tværs af de to matrikler kræver det en ny lokalplan, der skal i så fald ansøges herom.

Sagens tidligere behandling

27.05.24 Endelig vedtagelse af Lokalplan 180 For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 5 (KB)

25.05.2019 Startredegørelse for projekt ved lokalcenter Bolbrovej/Solbakken (MPU)

24.10.2019 Opsamling på Foroffentlighed vedr. lokalcenter Bolbrovej/Solbakken (MPU)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-08-2024

- 1): Byudviklingsudvalget godkendte administrationens anbefaling, idet udvalget ønskede at se den kommende byggesag.

Bilag

Bilag 1 Skitsering af projekt for Lokalcenter

Fraværende Annette Wiencken (C), Jan Klit (C)

Punkt 7: Orientering om status for ny lokalplan 183 for den nordlige del af Bymidten

23/1258

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Forslag til lokalplan 183 for den nordlige del af Bymidten skulle efter planen sendes i høring efter sommerferien. Ansøger har ultimo juni meddelt, at de ikke ønsker en udvikling af den nordlige del af Bymidten de kommende år alligevel. Begrundelsen er det nuværende høje renteniveau og byggeomkostninger. Der redegøres for dette i nærværende sag.

Forslag

Administrationen anbefaler, at lokalplansarbejdet sættes i bero.

Sagsfremstilling

Ansøger har meldt, at de ikke påbegynder udviklingen af den nordlige del af Bymidten i 2025 som forventet. Dette grundet nuværende høje renteniveau og byggeomkostninger. Det er en generel beslutning fra ansøgers side og rammer alle deres igangværende bymidteprojekter og -processer.

Det er administrationens vurdering at lokalplanarbejdet for den nordlige del af bymidten (lokalplan 183) på den baggrund sættes i bero. Baggrunden herfor er, at man må forvente ændringer til projektet, når og hvis det genoptages. Blandt andet pga. skærpede grænseværdi på CO₂-ækvivalenter/m²/år for nybyggeri.

Til trods for at lokalplanen er tæt på færdigskrevet, er der ligeledes en del ressourcer forbundet med at behandle forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og frivillig udbygningsaftale, herunder høringsproces og behandling af høringssvar.

Udeståender, beskrevet på udvalgmødet d. 20. juni (pkt. 8), er desuden endnu ikke afklaret og vil også trække på administrationens ressourcer, hvis lokalplanen skal færdiggøres.

Ansøger har desuden meddelt, at hvis lokalplanen skal vedtages, ønsker de en servitut, der fratager dem byggeretten igen, så de ikke beskattes heraf frem til at de eventuelt genoptager udviklingsplanerne. Administrationen vurderer, at en sådan servitut vil kunne danne præcedens for andre, der ønsker lignende servitutter, hvilket også kan blive ressourcekrævende.

En delvis eksekvering af projektet kan dog komme på tale, idet der stadig tales om at renovere Apotekerbygningen mhp. at udleje denne igen (kræver ikke ny lokalplan).

Kommunikation

Der er udarbejdet en pressemeddelelse i samarbejde med ansøger.

Sagens tidligere behandling

MPU d. 23-09-2021

MPU-ØU-KB d. 31.05.2021

BYU-ØU-KB d. 22.09.2022

BYU d. 15.12.2022

BYU-ØU-KB d.14.03.2024

BYU d. 20.06.2024

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-08-2024

1): Byudviklingsudvalget godkendte at lokalplansarbejdet sættes i bero.

Fraværende Annette Wiencken (C)

Punkt 8: Henvendelse fra Naturstyrelsen vedr. statslig skovrejsning

24/6209

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Hårsholm Kommune er blevet kontaktet af Naturstyrelsen vedr. skovrejsning i Hovedstadsområdet. Med sagen orienteres om henvendelsen og den dialog, der har været med Naturstyrelsen.

Forslag

Administrationen anbefaler at Byudviklingsudvalget tager orienteringen om henvendelsen fra Naturstyrelsen til efterretning.

Sagsfremstilling

Naturstyrelsen har kontaktet Hårsholm Kommune vedr. skovrejsning i Hovedstadsområdet på baggrund af, at der i finansloven 2022 blev afsat 50 mio. kr. i årene 2022-25 til ny statslig

skovrejsning i hovedstadsområdet.

Å

Det prioriteres bl.a. at etablere nye skove med fokus på biodiversitet og give flere borgere et grønt område tæt på deres hjem. Ift. Hårsholm Kommune har henvendelsen drejet sig om muligheden for at etablere statsskov inden for kommuneafgrænsningen, hvis der er et egnet areal. Det er ikke et krav fra Naturstyrelsens side, at der skal være tale om et kommunalt ejet areal, der således både interesserer i at opkøbe kommunale og private arealer.

Å

Administrationen har været i dialog med Naturstyrelsen om mulighederne, og de kommunalt ejede arealer er blevet gennemgået mhp., om det var muligt at finde en god placering til en fremtidig statsskov. Det er vurderet, at kommunen ikke selv ejer oplagte arealer til formålet.

Å

Administrationen vurderer umiddelbart, at der godt kunne være en stor værdi i en statsskov på et privat ejet areal i kommunen fx i området vest for Helsingørsmotorvejen omkring Agiltevej. Arealet ligger i bynært, i tilknytning til eksisterende statsskov og ligger jf. kommunens Biodiversitetsstrategi i en zone med potentiale for forbindelse mellem kerneområderne for naturkvalitet i Hårsholm. Området er hverken udpeget som skovrejsning, beskyttet eller skovrejsning, beskyttet i den nuværende Kommuneplan 2021.

Å

Administrationen har på den baggrund opfordret Naturstyrelsen til at kontakte relevante grundejere i området.

Å

Administrationen har derudover meddelt Naturstyrelsen, at der ifm. revisionen af kommuneplanen arbejdes med en arealanvendelsesstrategi, hvor særligt området vest for motorvejen drøftes ift. mulige fremtidige anvendelser. Administrationen vil tage Naturstyrelsen henvendelse om statsskov med i drøftelserne om arealanvendelsesstrategien. Administrationen forventer, at udpegningerne til skovrejsning, beskyttet eller skovrejsning, beskyttet vil blive revideret i forbindelse med kommuneplanrevisionen. Den reviderede kommuneplan, der skal gælde for årene 2025-2037, forventes at kunne behandles som forslag primo 2025.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-08-2024

Taget til efterretning.

FravÃ|rende Annette Wiencken (C)

Punkt 9: Underskriftsark

23/13165

Sagens forløb:

BYU