

REFERAT Miljø og Planlægningsudvalget d. 29-08-2019

Mødedato Torsdag d. 29. august 2019 kl. 08:00

Mødested Mødelokale D2

Mødedeltagere Jan H. Klit (C), Charlotte Kirchheiner (C), Anne Ehrenreich (V), Fritz Reuther (V), Bent Fabricius (C)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Budgetopfølgning 3, 2019 på Miljø- og Planlægningsudvalgets område.....	4
Orientering om overskridelse af udledning af dioxin på Norfors forbrændingsanlæg.....	8
Vurdering af mulig §14 - sager til politisk fremlæggelse.....	9
Klagenævnsafgørelse i byggesagen på Skovvænget 23.....	12
Forslag til Boligredegørelse 2019.....	13
Udvikling af Kokkedal stationsområde.....	15
Detailhandelsanalyse 2019.....	18
Forslag til Lokalplan 174 for erhvervsområde Breelte Nord.....	20
PH Park - Landskab. Orientering om økonomi og kvalitet.....	22
Modulvogntog gennem Hørsholm.....	25
Indkørselsforbud på Selmersvej.....	27
Forslag til revision af affaldsregulativer 2019.....	28
Hulsøvang 20 – udsat fra Kommunalbestyrelsen den 26.08.2019 og sendt til fornyet behandling i M	30

Punkt 1: Meddelelser

19/302

Sagens forløb:

MPU

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Udvalget drøftede tidspunkter for afholdelse af borgermøder. Udvalget afventer borgerinddragelsesudvalgets konklusioner.

Sagen vedr. opsætning af ny mobilmast i Folehaveskoven vil blive forelagt udvalget på næste møde.

Udviklingsplanen for Rungsted Kyst området høringsperiode udskydes med en uge, hvilket betyder at den politiske behandling bliver på ØU i oktober.

Punkt 2: Budgetopfølgning 3, 2019 på Miljø- og Planlægningsudvalgets område

19/9361

Sagens forløb:

MPU

Baggrund

Administrationen har udarbejdet budgetopfølgning 3 på Miljø- og Planlægningsudvalgets område. Budgetopfølgningen indeholder en orientering om økonomisk status, herunder forventet regnskab samt forslag til budgetkorrektioner.

Forslag

Administrationen foreslår, at Miljø- og Planlægningsudvalget anbefaler Økonomiudvalget:

- a) at tage den økonomiske status på udvalgets område til efterretning.
- b) at driftsbudgettet reduceres med 10.600.000 kr. i 2019
- c) at anlægsbudgettet reduceres med 1.506.100 kr. i 2019 og øges med 1.506.100 kr. i 2020

Sagsfremstilling

Administrationen gennemfører 4 budgetopfølgninger i løbet af 2019, heraf behandles budgetopfølgning 2 og 3 i fagudvalgene. Formålet er at orientere om den økonomiske status og foreslå budgetkorrektioner. Budgetopfølgning 3 starter i fagudvalgene i august og samles derefter i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i september.

Opfølgningen omfatter både drift og anlæg, hvor administrationen inden for hvert af politikområderne dels præsenterer det forventede regnskab, dels foreslår eventuelle budgetmæssige korrektioner, som følge af det forventede regnskab.

Drift:

Nedenfor fremgår den samlede økonomi i 2019 for udvalgets tre politikområder:

Miljø- og Planlægningsudvalget - drift (1.000 kr)	Korrigeret budget	Forventet regnskab	Afvigelse	Budget korrektion
Byudvikling	0	0	0	0
Veje og grønne områder	45.781	32.681	13.099	-10.600
Miljø Skattefinansieret	7.447	7.273	174	0
Miljø Brugerfinansieret	-902	800	-1.702	0
Total	52.326	40.754	11.572	-10.600

Miljø- og Planlægningsudvalget - drift (1.000 kr)	Korrigeret budget	Forventet Regnskab	Afvigelse	Budget korrektion
Total	52.326	40.754	11.572	-10.600
Byudvikling	0	0	0	0
<i>Hegnsyn mv.</i>	0	0	0	0
Veje og grønne områder	45.781	32.681	13.099	-10.600
<i>Personale</i>	5.996	5.996	0	0
<i>Materiel mv.</i>	427	427	0	0
<i>Vejvedligeholdelse og belægnings</i>	13.301	2.601	10.700	-10.600
<i>Snerydning og glatførebekæmpelse</i>	3.150	3.150	0	0
<i>Kollektiv trafik</i>	18.302	15.902	2.400	0
<i>Drift og vedligeholdelse af grønne områder</i>	4.605	4.605	0	0
Miljø Skattefinansieret	7.447	7.273	174	0
<i>Brandvæsenet</i>	4.313	4.194	119	0
<i>Vedligeholdelse af vandløb</i>	1.069	1.014	55	0
<i>Miljøbeskyttelse, -planlægning og -tilsyn</i>	1.791	1.791	0	0
<i>Skadedyrsbekæmpelse</i>	274	274	0	0
Miljø Brugetfinansieret	-902	800	-1.702	0
<i>Affaldshåndtering</i>	-902	800	-1.702	0

Veje og grønne områder:

Der forventes et samlet mindreforbrug på 13,1 mio. kr. Det forventede mindreforbrug kan primært henføres til et væsentligt mindreforbrug på vejvedligeholdelse, idet Hørsholm Kommune primo året har modtaget tilbagebetaling af vejafvandingsbidrag fra Novafos for perioden 2007-2016, svarende til 10,6 mio. kr. Udgifterne til kollektiv trafik forventes at blive 2,4 mio. kr. lavere end budgetteret. Området har fået godkendt brug af overførte midler til indkøb af ny maskine.

Der ansøges om en indtægtsbudget på -10,6 mio. kr. til tilbagebetaling af vejafvandingsbidrag fra Novafos.

Miljø, skattefinansieret:

Der forventes et samlet mindreforbrug på 0,2 mio. kr. forudsat, at aktivitetsniveauet svarer til regnskab 2018., som primært kan henføres til a) brandvæsenet og b) vandløb.

- Et mindreforbrug på brandvæsenet på ca. 0,1 mio. kr. forudsat, at aktivitetsniveauet er tilsvarende regnskab 2018.
- Aktivitetsniveauet på vandløbsvæsen forventes tilpasset det korrigerede budget uden overførsler, idet disse er indefrosset. Budgettet til miljøbeskyttelse, -planlægning og -tilsyn forventes anvendt inkl. overførsler, idet der er indgået bindende aftaler i 2018 til CO2 reducerende aktiviteter med energitjek af enfamiliehuse, netværk for etageboliger og forpligtigelser som klimakommune. Et forventet mindreforbrug på 0,1 mio. kr.

Der kan komme øgede udgifter til skadedyrsbekæmpelse, idet det er blevet muligt for borgerne at rekvirere skadedyrsbekæmpelse i weekender.

Miljø, brugerfinansieret:

Der er en del usikkerhed forbundet med forventet regnskab, idet de nye affaldssorteringsordninger skal rulles ud til etageejendomme i løbet af efteråret. Hvis forudsætningerne holder, forventer Affaldsområdet at bruge op til 0,8 mio. kr. af deres opsparede midler.

Anlæg:

Nedenfor fremgår den samlede økonomi i 2019 for udvalgets tre politikområder:

Miljø- og Planlægningsudvalget - anlæg (1.000 kr)	Korrigeret budget	Forventet regnskab	Afvigelse	Budget korrektion
Veje og grønne områder	14.438	12.625	1.813	-1.506
Miljø Skattefinansieret	300	300	0	0
Miljø Brugerfinansieret	0	0	0	0
Total	14.738	12.925	1.813	-1.506

Veje og grønne områder

Samlet set forventes et mindreforbrug på 1,8 mio. kr. Afvigelserne vedrører følgende anlægsprojekter: a) Udvikling af stationsområdet ved Rungsted Kyst station b) Strandgrund nord for Rungsted havn c) Kystsikring d) Udlægning af sti til Rungsted fiskeleje e) Usserød Kongevej/etablering af helleanlæg ved Brelte Skoven f) Forskønnelse af Usserød Kongevej

- a) Udviklingsplan for Rungsted Kyst Station forventes endeligt vedtaget i september. Der forventes et mindreforbrug på 0,2 mio. kr.
- b) Opsætning af borde, bænke og affaldsstativer på den nye strandgrund nord for Rungsted Havn udskydes til 2020, hvorfor restbudget på 0,2 mio. kr. ønskes overført til 2020.
- c) Arbejdet med Kyststrategien er afsluttet og skade på glasis er udbedret. Restbudgettet på 0,2 mio. kr. ønskes overført til 2020.
- d) Der forventes et mindreforbrug på 0,03 mio. kr. på anlægsprojektet Udlægning af sti til Rungsted fiskeleje, idet sagen fortsat afventer afgørelse i taksationskommissionen.
- e) På Usserød Kongevej ved Brelte Skoven er der etableret helleanlæg, men slidlag udføres i 2020 så restbudgettet på 0,4 mio. kr. ønskes overført.
- f) Forskønnelse af Usserød Kongevej er udskudt, så budgettet på 0,7 mio. kr. ønskes overføres til 2020.

Økonomi/personale

Nedenfor gives et overblik i forhold til de samlede budgetmæssige konsekvenser for drift og anlæg for 2019 og overslagsårene 2020-2023.

Miljø- og Planlægningsudvalget - driftsmæssige konsekvenser for 2019 og overslagsårene (1.000 kr)	2019	2020	2021	2022	2023
Veje og grønne områder	-10.600	0	0	0	0
Miljø Skattefinansieret	0	0	0	0	0
Miljø Brugerfinansieret	0	0	0	0	0
Total	-10.600	0	0	0	0

Miljø- og Planlægningsudvalget - anlægsmæssige konsekvenser for 2019 og overslagsårene (1.000 kr)	2019	2020	2021	2022	2023
Veje og grønne områder	-1.506	1.506	0	0	0
Miljø Skattefinansieret	0	0	0	0	0
Miljø Brugerfinansieret	0	0	0	0	0
Total	-1.506	1.506	0	0	0

Bemærk at der ikke er tale om egentlige bevillingsskemaer, idet bevillingen først sker på Økonomiudvalget/Kommunalbestyrelsen.

Kommunikation

Intet at tilføje.

Sagens tidligere behandling

Sagen er ikke tidligere behandlet. Efter behandling i fagudvalg samles bidragene vedrørende forventet regnskab og budgetkorrektioner til en samlet fremstilling i Økonomiudvalget.

Noter til bilag

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget indstiller til Økonomiudvalget, at administrationens anbefaling godkendes.

Punkt 3: Orientering om overskridelse af udledning af dioxin på Norfors forbrændingsanlæg

19/10106

Sagens forløb:

MPU

Baggrund

Norfors fik d. 3. juli påbud fra Miljøstyrelsen pga. overskridelse af grænsen for udledning af stoffet dioxin i forbrændingsanlæggets ovnlinie 4. Norfors v/ Direktør Tonny Juul Jensen deltager på mødet under punktets behandling.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Miljø- og Planlægningsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Ugebladet "Ingeniøren" har den 11. juli 2019 bragt en artikel om, at Miljøstyrelsen har målt udledning af stoffet dioxin i koncentrationer højere end de tilladte grænseværdier på Norfors' forbrændingsanlæg. Dette har medført et påbud fra Miljøstyrelsen om at bringe niveauet ned under grænseværdierne. Status pt. er, at ovnlinie 4 er ude af drift, indtil resultaterne af en dioxinmåling foretaget midt i juli 2019 foreligger.

Bestyrelsen for Norfors har bedt Norfors administration om en redegørelse for hændelsesforløbet, samt forklare hvilke initiativer, der skal igangsættes for at sikre, at der ikke sker overskridelser igen. Norfors v/ Direktør Tonny Juul Jensen vil på mødet orientere om status på redegørelsen.

Sagen er også behandlet på Økonomiudvalgets møde d. 15. august.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Norfors v/direktør Tonny Juul Jensen og underdirektør Jan Olsen gav udvalget en orientering. Miljø- og Planlægningsudvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 4: Vurdering af mulig §14 - sager til politisk fremlæggelse

19/11178

Sagens forløb:

MPU

Baggrund

Miljø- og Planlægningsudvalget har bedt om at få forelagt nye byggeansøgninger, hvis de lever op til en række kriterier. De her fremlagte sager er ansøgninger om to etager og en enkelt ansøgning om et tofamiliehus.

Formålet med fremlæggelsen er at vurdere om der skal igangsættes en procedure som kan lede frem til nedlæggelse af §14-forbud efter planloven.

Forslag

Administrationen indstiller at Miljø- og Planlægningsudvalget godkender, at der arbejdes videre med at udstede byggetilladelse til:

Sagsfremstilling

Administrationens vurdering er baseret på, hvad der er tilladt i områderne. Hvis en ansøgning ligger indenfor byggeretten og plangrundlaget anbefaler administrationen derfor, at sagen kan færdigbehandles uden yderligere ophold. En anbefaling af §14 fra administrationen vil kun komme på tale, hvis der ansøges om noget, som er stærkt uhensigtsmæssigt i et område og som ikke var været intentionen i det pågældende område.

Sagen forelægges som et samlet punkt på baggrund af Miljø- og Planlægningsudvalgets beslutning den 23.05.2019 om at udvalgets skal orienteres som alle nye ansøgninger om tofamiliehus og tidligere har bedt om at få forelagt alle ansøgninger om at bygge i to etager. Til hver sag er der et sæt bilag med kort, situationsplan og facader.

Der er desuden vedlagt et notat med en skematisk opstilling af byggesagsbehandlingen.

Ansøgninger

Ansøgning om tilbygning af 2. etage på Rungsted Strandvej 211

Der søges om at bygge en ny etage på størstedelen af det eksisterende enfamiliehus, som i dag er i én etage. Huset ligger i første kyststrække i et område, hvor det er relativt normalt med to etager. Begge naboer er således i to etager.

Det ansøgte tilbygningsprojekt fremstår i 2 etager og overholder:

- Byplan 6 om max bebyggelsesgrad 20 % og max 2 beboelseslag og kælder. Projektet medfører bebyggelsesgrad på 20% og 2 beboelseslag
- "Byggeretten" i BR18 og afstand til skel på mindst 2,5 m, skrå højdegrænse på 1,4 gange afstand til skel og vandret højdegrænse på 8,5 m. Projektets nærmeste afstand til skel er ca. 3,8 m mellem ny tagterrasse og naboskel mod sydøst, skrå højdegrænse er overholdt, den vandrette max. højde over terræn er 7,25 m.
- Kommuneplan (Boligområde 1.B20 – Nord for Rungstedvej) om max bebyggelsesprocent på 30 og max. 2 etager. Projektet medfører bebyggelsesprocent på ca. 25% og fremstår i 2 etager

Vedhæftet: oversigtskort, situationsplan inkl. facader med højdegrænser, perspektivtegning (før og efter), 1. sals plan og facader.

Ansøgning om tilbygning af 2. etage på Dreyersvej 30

Der søges om at tilbygge en ekstra etage på enfamiliehuset som i dag er i én etage. Huset er et af få huse i én etage på vejen. Både nabohusene og de bagvedliggende er i mere end én etage. Topkoten bliver 7,18 m.

Det ansøgte tilbygningsprojekt fremstår i 2 etager og overholder:

- Byplan 6 om max bebyggelsesgrad 20 % og max 2 beboelseslag og kælder. Projektet medfører bebyggelsesgrad på 14,8 % og 2 beboelseslag

- ”Byggeretten” i BR18 og afstand til skel på mindst 2,5 m, skrå højdegrænse på 1,4 gange afstand til skel og vandret højdegrænse på 8,5 m. Projektets nærmeste afstand til skel er ca. 4,05 m mellem ny trappetårnet og naboskel mod nord, skrå højdegrænse er overholdt, da trappetårnet er 5,37 m, den vandrette max. højde over terræn er 5,7 m. Topkoten er 7,18 mod det tilladte 8,5 m.
- Kommuneplan (Boligområde 1.B20 – Nord for Rungstedvej) om max bebyggelsesprocent på 30 og max. 2 etager. Projektet medfører bebyggelsesprocent på ca. 20% og fremstår i 2 etager

Ansøgning om enfamiliehus i to etager på Bolbro Villavej 10A (skal ses i sammenhæng med Bolbro Villavej 10B)
Der søges om at bygge et nyt enfamiliehus i to fulde etager på en grund som er udstykket fra den oprindelige Bolbro Villavej 10. Grundens areal er 1002 m². Naboen i nr 8 (med koteletbenet fra nr. 10b imellem) er i én etage. De resterende omkringboende er i mere end én etage.

Det ansøgte tilbygningsprojekt fremstår i 2 etager og overholder:

- Byplan 6 om max bebyggelsesgrad 20 % og max 2 beboelseslag og kælder. Projektet medfører bebyggelsesgrad på 18,4 % og 2 beboelseslag
- ”Byggeretten” i BR18 og afstand til skel på mindst 2,5 m, skrå højdegrænse på 1,4 gange afstand til skel og vandret højdegrænse på 8,5 m. Det skrå højdegrænseplan er vist overholdt på vedlagte tegninger. Topkoten er 6,35 mod det tilladte 8,5 m.
- Kommuneplan (Boligområde 1.B20 – Nord for Rungstedvej) om max bebyggelsesprocent på 30 og max. 2 etager. Projektet medfører bebyggelsesprocent på ca. 28,3 % og fremstår i 2 etager.

Ansøgning om enfamiliehus i to etager på Bolbro Villavej 10B
Der søges om at bygge et nyt enfamiliehus i to fulde etager på en grund som er udstykket fra den oprindelige Bolbro Villavej 10A med ekstra areal fra nabogrunde. Grundens areal er 1002 m². Naboen i nr 8 (ved koteletbenet) er i én etage. De resterende omkringboende er i mere end én etage.

Det ansøgte tilbygningsprojekt fremstår i 2 etager og overholder:

- Byplan 6 om max bebyggelsesgrad 20 % og max 2 beboelseslag og kælder. Projektet medfører bebyggelsesgrad på 18,4 % og 2 beboelseslag
- ”Byggeretten” i BR18 og afstand til skel på mindst 2,5 m, skrå højdegrænse på 1,4 gange afstand til skel og vandret højdegrænse på 8,5 m. Det skrå højdegrænseplan er vist overholdt på vedlagte tegninger. Topkoten er 6,54 mod det tilladte 8,5 m.
- Kommuneplan (Boligområde 1.B20 – Nord for Rungstedvej) om max bebyggelsesprocent på 30 og max. 2 etager. Projektet medfører bebyggelsesprocent på ca. 27,4 % og fremstår i 2 etager.

Ansøgning tilbygning til eksisterende enfamiliehus, så det fremstår i to etager på Vallerød Banevej 9C
Byggeriet af 1. salen sker på den del af det eksisterende enfamiliehus, som i dag er i én etage. En del af det eksisterende enfamiliehus fremstår allerede i dag i 2 etager, idet der er en udnyttet tagetage i den østlige del af enfamiliehuset. Kvarteret er stærkt sammensat med alt fra énetages huse til huse i 2,5 etager.

Det ansøgte tilbygningsprojekt fremstår i 2 etager og overholder:

- Byplan 6 om max bebyggelsesgrad 20 % og max 2 beboelseslag og kælder. Projektet medfører bebyggelsesgrad på 18% og 2 beboelseslag.
- ”Byggeretten” i BR18 og afstand til skel på mindst 2,5 m, skrå højdegrænse på 1,4 gange afstand til skel og vandret højdegrænse på 8,5 m. Projektets nærmeste afstand til skel er 7,917 m, skrå højdegrænse er overholdt, største vandrette højde over terræn er 8,25 på en begrænset del af ny 1. sal del (udkrugning mod øst).
- Kommuneplan (Boligområde 1.B20 – Nord for Rungstedvej) om max bebyggelsesprocent på 30 og max. 2 etager. Projektet medfører bebyggelsesprocent på ca. 25% og fremstår i 2 etager.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget godkendte administrationens indstilling.

Bilag

Bolbro Villavej 10a.pdf

Bolbro Villavej 10b.pdf

Dreyersvej 33.pdf

Rungsted Strandvej 211

Arbejdsgang byggesagsbehandling

Vallerød Banevej 9C.pdf

Punkt 5: Klagenævnssafgørelse i byggesagen på Skovvænget 23

18/13815

Sagens forløb:

MPU

Baggrund

Naboerne til byggeriet på Skovvænget 23 klagede over Hørsholm Kommunes afgørelse på en række punkter. Byggesagen havde stor bevågenhed både politisk og i de lokale medier. Der er nu kommet en afgørelse fra Nævnenes Hus.

Forslag

Administrationen indstiller at Miljø- og Planlægningsudvalget tager sagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Ejeren af Skovvænget 23 søgte den 5. december 2017 om at bygge en etage på et eksisterende enfamiliehus. Der blev nedlagt et § 14-forbud mod det ansøgte, hvorefter ejer ansøgte om at bygge en udnyttet tagetage med kviste. Projektet blev senere reduceret, så de to vestlige kviste ikke blev bygget (tættest på Skovvænget). Den største kvist mod nr. 25A og B blev fastholdt ligesom den østlige af de to nordlige blev bygget.

Nævnet har afgjort, at de ikke har konkrete, væsentlige gener som følge af byggeriet, som gør, at de skulle være hørt i forbindelse med byggeriet. Nævnet har således afgjort, at de ikke er klageberettigede allerede fordi de ikke er parter. Nævnet har blandt andet lagt vægt på afstanden mellem ejendommen og afviser at terrænet har betydning i det konkrete tilfælde – terrænet falder ca. 1 meter mod Schæffersvej 4 og lidt mindre mod Skovvænget 25A. Lysgener afvises uden begrundelse. Der er desuden foretaget en konkret vurdering af, hvad der eventuelt er indblik til (fx indkørsel, udhus og carport) og på den baggrund afvist partsstatus.

Nævnet har lavet en individuel vurdering af hver enkelt af de fire klagere, og konkret skrevet:

Schæffersvej 4

Der er mere end 25 meter mellem de to byggerier. Uanset glaspartiernes størrelse i det nye byggeri, kan der ikke være indbliksgener på grund af afstanden, som gør at Schæffersvej 4 opnår partsstatus. Det samme gør sig gældende med skyggegener.

Skovvænget 25A

Nævnet anfører, at størstedelen af byggeriet er langs koteletbenet. I det omfang der er gener, er de kun begrænsede og kun fra den østvendte del af tilbygningen på Skovvænget 23, da kvisten ligger 15 meter fra Skovvænget 25A's ejendom. Skyggegenerne fra den nye tilbygning er kun begrænset, da der er 15 meter mellem de to huse. De er derfor heller ikke parter.

Skovvænget 25B

De kan ikke anses for part, idet der kun er begrænsede indbliksgener, specielt da kvisten er placeret ud for klagers udhus og carport.

Schæffersvej 1

Indbliksgenerne fra kvisten er ikke af et omfang som kan begrunde en partsstatus og lægger bl.a. vægt på afstanden på 13 m.

Noter til bilag

dgdgdg

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget tog sagen til efterretning.

Fraværende: Charlotte Kirchheiner (C)

Bilag

klage over byggetilladelse afvist af Byggeklageenheden/Nævnenes Hus .pdf

Punkt 6: Forslag til Boligrederegørelse 2019

19/6787

Sagens forløb:

MPU - ÅU - KB

Baggrund

I forbindelse med den stigende efterspørgsel på boligudbygning i Hårsholm Kommune og planstrategiarbejdet (Hårsholmstrategien) forud for revision af Kommuneplanen, har Administrationen udarbejdet et forslag til en boligrederegørelse, vedhæftet som bilag 1. Boligrederegørelsen skal skabe et oplyst grundlag at træffe beslutninger om boligudvikling i Hårsholm Kommune på.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Miljø- og Planlægningsudvalget over for Ækonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen indstiller:

1. at drøfte forslag til boligrederegørelse forud for en endelig beslutning om Boligrederegørelse 2019 i efteråret.
2. at der med boligrederegørelse 2019 gives mulighed for at realisere i størrelsesordenen 60-70 boliger i gennemsnit pr. år i Hårsholm Kommune, samt at der med de udpegede områder kan sikres den nødvendige forskellighed mht. områdernes beliggenhed, størrelse og type af boliger og prisniveau i relation hertil.

Sagsfremstilling

Boligrederegørelsen har til formål at vise boligudviklingspotentialer i Hårsholm Kommune, ved at give overblik over tendenser i boligudviklingen, politiske ønsker, private aktørers projekter og status på arealer til boligbyggeri. Rederegørelsen skal give et overblik over, hvor der er mulighed for større boligudbygninger, og hvor mange boliger disse områder kan rumme. Antallet af boliger i de enkelte områder indeholder en del usikkerhed, da vurderingerne ikke beror på detaljerede tekniske undersøgelser, endvidere er detaljeringsgraden i de enkelte projekter meget forskellige. Der er nogle områder meget præcise i antallet af boliger og i andre er der tale om et spånd

Å

Å

Rederegørelsens opbygning

Rederegørelsen indledes med et afsnit om Hårsholm Kommunes boligudbygningsmæssige rolle i en region i vækst. I Regeringens hovedstadsinitiativ "Danmarks Hovedstad" Initiativer til styrkelse af hovedstadsområdet præsenteres en ambitiøs vision for hvordan hovedstadsområdet samlet set bedst gøres fremtiden i mæde, og bliver rustet til den vækst der forventes. Frem mod år 2030 forventes der op mod 200.000 nye borgere i Hovedstadsområdet. Hårsholm har mulighed for at tage del i den vækst, hvis det ønskes og der planlægges for det. Et blik på boligmarkedet i Hårsholm Kommune i dag set udefra er et stærkt afsnit for planlægningen: Derfor indeholder rapporten et afsnit om boligmarkedet i Hårsholm Kommune i dag. Herefter præsenteres 20 navngivne områder, der vurderes at have potentiale i forhold til boligudviklingen. Beliggenheden af disse er vist på kortet på side 10 i bilag 1.

Å

Til hvert område er der lavet et enkelt opslag, der præsenterer centrale oplysninger om området. Hver beskrivelse starter med en tabel, der præsenterer de væsentligste oplysninger for den beskrevne udvikling af området. De viste etagemeter for hvert område, er etagemeter udelukkende til boligformål. Det vil sige, at eventuelle etagemeter til mulig anden anvendelse ikke indgår. De gældende planmæssige forhold bliver herefter opridset. Følgende beskriver områdets nuværende karakter, hvor særlige kvaliteter og udfordringer ved de forskellige områder er kortlagt.

Å

Områdebeskrivelsen indeholder også et bud på, hvordan en fremtidig boligudbygning af det enkelte område kunne se ud, eller hvilke boligtyper området kan rumme. Denne vurdering er lavet på baggrund af tidligere forarbejder, projektforslag, plangrundlag og Administrationens vurderinger.

Å

Ændringer i forhold til Boligrederegørelse 2015

Område nummer 9 og 10b udgår idet områderne er udbygget, det er "Lagkagehuset" og bebyggelsen ved "Det gamle Rådhus". Område 4C udgår da det ikke er en del af udviklingsplan for Rungsted kyst station.

Å

Der er 11 områder tilbage fra boligrederegørelsen fra 2015 og 9 nye er tilføjet. De tilføjede områder er dels kommunalt ejede områder og private. De privatejede mulige nye byudviklingsområder har administrationen modtaget projekter vedr. fortæning, nogle har været forelagt politisk og andre har ikke, de projekter der endnu ikke har været

forelagt politisk som egentlige projekter er fordi materialet administrationen har modtaget ikke har været på et stade hvor det enkelte projekt har været belyst tilstrækkeligt.

Å

6 ud af de 9 områder er udpeget i kommunens fortrætningsstrategi og er derfor relevante set i forhold til de retningslinjer vi har beskrevet i fortrætningsstrategien som en del af kommuneplan 2017-2029. De resterende 3 områder ligger udenfor områder udpeget i fortrætningsstrategien, det er område 16, 19 og 20. Disse områder er dog medtaget da de rummer særlige muligheder. Langs motorvejen er der undersøgt 2 områder (område 19 og 20), som dels vil kunne muliggøre boliger i en relativt lavere prisklasse, og dels vil kunne afhjælpe stærke problematikker i de omgivende boligområder langs motorvejen. Området ved Folehaven rummer mulighed for nænsom fortrætning hvor der derigennem kan skabes stærke tilgængelighed i forhold til rekreative forbindelser ind igennem området.

Å

Konvertering af rammeområde fra erhverv til bolig

Med boligreguleringen er muligheden for at konvertere et rammeområde udlagt i Kommuneplan 2017-2029 til erhverv til boligramme blevet undersøgt, rammeområdet er svarende til område 10 i boligreguleringen. Markedsmessige vurderinger ift. efterspørgslen for erhvervslejemål viser, at med denne beliggenhed er området mere attraktivt som boligramme. Derfor rummer det at konvertere et mindre erhvervsområde til boligområde ved Kokkedal Station som et vigtigt led i at kunne skabe muligheder for nye boligområder i Hårsholm, så kommunen kan tage sin del den regionale behov for nye boligområder. Et boligprojekt ved Kokkedal Station vil desuden kunne bidrage til at skabe mere bymessighed og tryk ved stationen.

Å

Boligreguleringen og behovet for boliger i Hårsholm Kommune

Boligreguleringen viser muligheder for boligudbygning. Behovet konkret for nye boliger i Hårsholm Kommune er beskrevet i markeds- og afsætningsanalyse, vedhæftet som bilag 2 (OBS â€ˆ sider i analysen vedr. konkrete estimerede markedsværdier er taget ud.) Det vurderes i analysen at der over en 10 årig periode kan forventes et boligbehov på 400-500 boliger, ved en gennemsnitlig husstandsstruktur på 2,15. Dette skal holdes op i mod boligreguleringens boligbyggeprogram på side 28 hvor der med de 20 områders byudviklingspotentialer kan etableres mellem 1100-1330 boliger. Dette udbud kan synes højt i forhold til forventningerne til afsætningsmulighederne, men det vurderes i analysen at de 20 projektområder har en fornuftig bredde mht. beliggenhed og prisniveau og at udbuddet derfor læbende kan tilpasses de til enhver tid gældende markedsforhold.

Å

Det anbefales dog at der ikke udbydes for store mængder på samme tid, idet det vil føre til en fragmenteret byudvikling og en betydelig risiko for at overudbuddet resultere i en negativ prisudvikling på byggeretterne. Det anbefales at arbejde med 3-5 årlige afsætningsplaner, der evalueres læbende for at sikre et jævnt udbud af boliger.

Sagens tidligere behandling

MPU/ÅU/KB â€ˆ Maj-Juni 2015 - Forslag til Boligregulering 2015 blev godkendt (Udarbejdet i forbindelse med Strategi 2015 â€ˆ Plan- og beredtyghedsstrategi)

Beslutning Miljø, og Planligningsudvalget den 29-08-2019

Miljø, - og Planligningsudvalget drøftede sagen. Sagen skal ikke videre til Ækonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, men behandles igen på Miljø, - og Planligningsudvalget til september, hvorefter sagen sendes videre til Ækonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig beslutning. Det bemærkes, at Miljø, - og Planligningsudvalget med denne behandling endnu ikke har taget stilling til konkrete arealudlæg.

Å

Bilag

Bilag 1 - Boligregulering 2019

Bilag 2 - Afsætnings- og markedsanalyse

Punkt 7: Udvikling af Kokkedal stationsområde

19/5783

Sagens forløb:

MPU - ØU

Baggrund

Formålet med sagsfremstillingen er at orientere om den forventede proces for udvikling og evt. salg af Kokkedal stationsområde.

Forslag

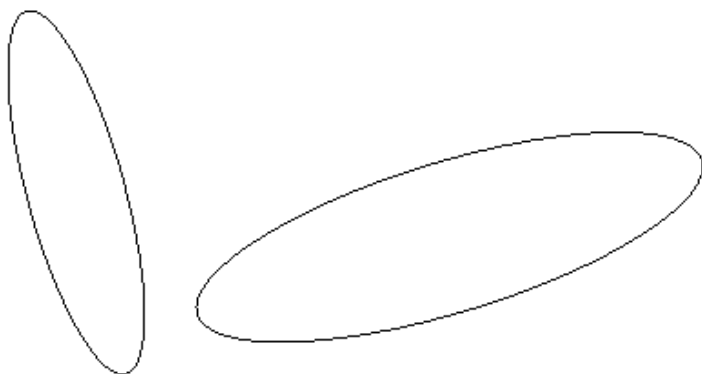
Administrationen indstiller, at Miljø- & Planlægningsudvalget til Økonomiudvalget beslutter at tage orientering om processen for interessent-/borgerdialog til efterretning.

Sagsfremstilling

Den 7. juni 2018 godkendte Økonomiudvalget igangsætning af en interessent-/borgerdialog for Kokkedal stationsområdet. Dialogen havde til hensigt at understøtte den sideløbende proces for udviklingen af området med fokus på friplejehjem, funktioner indenfor sundhedsområdet, private tilbud til borgere med særlige behov mv.

Den 7. februar 2019 godkendte Kommunalbestyrelsen, at administrationen kunne arbejde videre med et friplejehjem ved Kokkedal stationsområde.

Hørsholm Kommune har modtaget flere henvendelser fra investorer, der ønsker at erhverve grunde i kommunen til opførelse af seniorboliger og friplejehjem. Et af de arealer, som har været drøftet, er området omkring Kokkedal St., som udgør ca. 20.300 m².



Figur 1.0 En ca. markering af det samlede udviklingsområde omkring Kokkedal St. Området består af en øst- og vestdel, beliggende på hver sin side af stationen.

I forbindelse med udviklingen af Kokkedal stationsområde er der et stort fokus på at skabe tryghed i området. Udover dedicerede kriminalpræventive foranstaltninger, vil dette i høj grad kunne opnås ved at sikre funktioner til seniorboliger, friplejehjem, institutionsbyggeri med almene boliger samt ungdomsboliger.

Grundet utryghed i området og da stationsområdet er et centralt knudepunkt for mange borgere og pendlere, er der stor offentlig interesse i udviklingen af området. Det er derfor vigtigt at involvere borgere, handlende, pendlere og andre interessenter tidligt i projektet.

Administrationen planlægger at gennemføre en interessent-/borgerdialog med oplysning om proces og tidsplan for udviklingen i ultimo august – medio oktober 2019, jf. tidsplanen i bilag 1.

Interessent-/borgerdialogen forventes gennemført ved at oplyse borgere og andre interesserede om Kommunens overordnede rammer og ønsker for området. Samtidig opfordres interesserede til at give input til områdets udvikling via Kommunes hjemmeside/facebook-side og evt. ved uddeling af en flyer på stationen i slut august 2019. Tiltaget følges op af en mulighed for personlig dialog ved Kommunens bod på Hørsholm Kulturnat den 7. september. Input modtages, så Administrationen kan nå at behandle disse primo oktober.

Arbejderne med klargøring af udbudsmateriale og dialog med potentielle bydende igangsættes sideløbende, hvorefter en samlet udbudsstrategi og tidsplan forelægges Miljø- & Planlægningsudvalget samt Økonomiudvalget til godkendelse.

Kokkedal stationsområde forventes udbudt til salg primo 2020. I den forbindelse udarbejdes udbudsmateriale og forslag til bedømmelseskriterier, som forelægges Miljø- & Planlægningsudvalget samt Økonomiudvalget til godkendelse forinden.

Et bedømmelsesudvalg bestående af repræsentanter fra Miljø- og Planlægningsudvalget samt Økonomiudvalget forventes at blive nedsat i primo 2020.

Udbuddet planlægges gennemført i henhold til reglerne i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, jf. Kommunestyrelseslovens § 68 om kommuners salg af fast ejendom.

Kokkedal stationsområde forventes solgt til friplejehjem, seniorboliger, private tilbud til borgere med særlige behov, pendlerparkering samt detail, som skal understøtte Hørsholm Kommunes image som en velfungerende og attraktiv kommune, hvor udvikling, bosætning og trivsel/tryghed vægtes højt.

Økonomi/personale

Midler til udviklingen af Kokkedal stationsområde indgår i de kommende budgetforhandlinger.

I medfør af den foreløbige business case for udviklingen og salget påregnes indtægter og udgifter umiddelbart at gå i '0'. Der forventes dog øgede omkostninger til drift af et parkeringshus, jf. bilag 2.

Kommunikation

Administrationen planlægger at gennemføre en interessent-/borgerdialog med oplysning om proces og tidsplan for udviklingen i ultimo august – medio oktober 2019, jf. tidsplanen i bilag 1.

Sagens tidligere behandling

ØU den 25. februar 2019

KB den 7. juni 2018

Noter til bilag

1. Tidsplan inkl. proces for interessent/borgerdialog af 10. juli 2019 (foreløbig)
2. Business case af 1. august 2019 (foreløbig)

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget indstiller til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at administrationens anbefaling godkendes.

Fraværende: Charlotte Kirchheiner (C)

Bilag

Bilag 1 Tidsplan - Kokkedal stationsområde_juli 2019_v1.xlsx

Punkt 8: Detailhandelsanalyse 2019

19/4380

Sagens forløb:

EBU/MPU-ØU-KB

Baggrund

Detailhandelsanalyse 2019 er udarbejdet som et led i Planstrategiarbejdet, (Hørsholmstrategien) som danner grundlag for revision af Kommuneplanen. Formålet med detailhandelsanalysen er dels at levere input til kommunens planlægning for detailhandel og dels bidrage til en videreudvikling af detailhandelen, herunder Bymidtegrupperarbejdet.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget tager orienteringen til efterretning.

Administrationen anbefaler, at Miljø- og Planlægningsudvalget over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen indstiller

- at drøfte og godkende Detailhandelsanalyse 2019
- at etablering af en dagligvarebutik ved Kokkedal bydelscenter vil styrke bydelscenteret
- at en udvidelse af eksisterende Aldi ved Bolbrovej vil forbedre den lokale dagligvareforsyning
- at Bymidteafgrænsningen i Kommuneplanen ikke skal udvides mod nord og at der maksimalt skal tillades etablering af én dagligvarebutik. Placeringen ved Usserød Kongevej/ Hørsholm Allé er beliggende indenfor bymidteafgrænsningen, mens projektet ved Egevej er udenfor

Sagsfremstilling

Sagen forelægges Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget til orientering og til Miljø- og Planlægningsudvalget til indstilling om beslutning, idet MPU har beslutningskompetencen jf. delegationsplanen.

I forbindelse med udarbejdelse af Detailhandelsanalyse 2019 er der etableret en følgegruppe med repræsentanter fra detailhandelen, erhvervsrådet og politiske repræsentanter, alle har givet input til analysen.

Detailhandelsanalysen består af følgende dele:

- En kortlægning af alle butikkerne i Hørsholm Kommune, herunder bruttoareal, omsætning, attraktion og kædetilknytning. Kortlægning og attraktionen af servicefunktionerne i Hørsholm Bymidte.
- Udvikling af detailhandelen generelt på landsplan og i Hørsholm kommune fra 2011 til 2019.
- Befolknings- og forbrugsforhold i Hørsholm kommune frem til 2030.
- Handelsbalancen for dagligvarer og udvalgsvarer i Hørsholm kommune.
- Konkurrencesituationen – den nuværende og den fremtidige.
- Sammenfatning af resultaterne i analysen
- Anbefalinger til den videre udvikling af Hørsholm kommune, kommuneplan mm
- Konkrete vurderinger ift. etablering af 4 dagligvarebutikker
- Anbefalinger ift. placering af et nyt Rådhus i Bymidten.

Hovedanbefalinger i analysen

- Koncentrer udvalgsvaredetailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner i Hørsholm Bymidte
- Nye butikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- Understøt og fasthold de eksisterende og de unikke butikker i kommunen
- Understøt et spændende og attraktivt bymiljø, som kan sikre, at Hørsholm Bymidte står stærkt i fremtiden

Hørsholm Bymidte skal fortsat arbejde på at være det største udbudspunkt i Hørsholm kommune. Bymidten skal kunne tilbyde en spændende shoppingoplevelse med et bredt udbud af både detailhandel og byliv. Rungsted Bytorv skal ligeledes understøttes som et betydende udbudspunkt for nærområdet i den østlige del af kommunen.

Herudover er det vigtigt, at Hørsholm Kommune fortsat arbejder på at sikre en god og decentral dagligvareforsyning i kommunen og understøtter at bibeholde dagligvarehandelen i lokalområderne.

For at styrke detailhandelen i kommunen bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører (kommunen, detailhandlerne, interesseorganisationer og ejendomsbesiddere) aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver. Nogle opgaver bør som udgangspunkt løses af Hørsholm Kommune, mens ansvaret for andre opgaver ligger hos detailhandelen eller en af de andre aktører. Andre opgaver kan igen kun løses i et samarbejde mellem de forskellige interessenter.

Detailhandelsanalysen indeholder en række vurderinger og anbefalinger. Administrationen er enig i anbefalingerne, herunder også nedenstående.

Anbefaling - placering af nye dagligvarebutikker i Hørsholm

Konkret i forhold til henholdsvis ny placering og udvidelse af dagligvarebutikker vurderes følgende:

- at etablering af en dagligvarebutik ved Kokkedal bydelscenter vil styrke bydelscenteret
- at en udvidelse af eksisterende Aldi ved Bolbrovej vil forbedre den lokale dagligvareforsyning
- at Bymidteafgrænsningen i Kommuneplanen ikke skal udvides og at der maksimalt skal tillades etablering af én dagligvarebutik. Placeringen ved Usserød Kongevej/ Hørsholm Allé er beliggende indenfor bymidteafgrænsningen, mens projektet ved Egevej er udenfor.

Anbefaling - kommuneplanarbejdet

Den reviderede planlov giver mulighed for dagligvarebutikker på op til 5.000 m² i Bymidten og op til 1200 m² i lokalcentrene, mens kommunalbestyrelsen fastsætter den øvre grænse for størrelsen på udvalgsvarebutikker.

I detailhandelsanalysen anbefales det at fastholde den nuværende centerstruktur og revidere rammer og den maksimale butiksstørrelse for stort mulig fleksibilitet. Det anbefales konkret:

- at den maksimale størrelse for dagligvarebutikker i bymidten hæves til 5.000 m²
- at den den maksimale størrelse på udvalgsvarebutikker fastholdes.
- at fastholde de maksimale rammer for udvalgsvarebutikkerne i bydelscentrene
- at hæve den maksimale størrelse for dagligvarebutikker med op til 1.200 m² i lokalcentrene og fastholde de maksimale rammer for udvalgsvarebutikkerne.

Endvidere vurderes der ikke behov for yderligere arealudlæg i bymidten, bydelscentrene og lokalcentre, ligesom der ikke er behov for yderligere arealudlæg til særligt pladskrævende butikker.

Anbefaling - Nyt rådhus

Overordnet vurderes, at begge placeringer, både nord for Hørsholm Allé og syd for Bibliotekstorvet betyde, at bylivet i Hørsholm Bymidte styrkes i forhold til den nuværende situation. I forhold til at styrke bylivet helt centralt i Hørsholm Bymidte vil en placering umiddelbart op ad bebyggelsen på østsiden af Hovedgaden være at foretrække. Et moderne rådhus i denne placering vil, hvis der etableres indgange til et centralt torv i rådhuset fra både Hovedgaden og Bibliotekstorvet være med til at styrke bylivet meget centralt i Hørsholm Bymidte.

Noter til bilag

Beslutning Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget den 27-08-2019

Udvalget tog orienteringen til efterretning med bemærkning om, at der bør foretages yderligere vurdering af, hvorvidt det er nødvendigt at udvide Aldi ved Bolbrovej.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget indstillede administrationens indstilling godkendt. Det bemærkes, at Miljø- og Planlægningsudvalget med denne behandling endnu ikke har taget stilling til udviklingsprojektet vedr. Aldi.

Bilag

Detailhandelsanalyse Hørsholm Kommune august 2019

Punkt 9: Forslag til Lokalplan 174 for erhvervsområde Breelte Nord

18/19340

Sagens forløb:

MPU - ØU - KB

Baggrund

I forbindelse med Hørsholm Kommunes salg af matr.nr. 11f, Usserød By, Hørsholm, skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan der giver mulighed for at opføre demohuse på ejendommen Christianshusvej 179.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Miljø- og Planlægningsudvalget over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen indstiller, at Forslag til Lokalplan 174 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 4 fremlægges til politisk behandling med henblik på beslutning om offentlig høring i 4 uger.

Sagsfremstilling

VKR Holding A/S har indgået betinget købsaftale med Hørsholm Kommune vedr. arealet nord for deres virksomhed, som er udlagt til vejareal i den gældende Lokalplan 129. Administrationen har nu udarbejdet Forslag til Lokalplan 174 med tilhørende Forslag til Kommuneplantillæg 4. Planforslagene giver mulighed for på en del af grunden at opføre ikke-arbejdsintensive servicefunktioner som f.eks. demohuse, showrooms, mødelokaler samt lokaler til test, forsøg og forskning, mens resten af arealet fortsat skal henligge uudnyttet og med naturpræg.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Hørsholm Kommune i direkte tilknytning til Velux' arealer på Ådalsvej. Det udgøres af matr.nr. 11f, Usserød By, Hørsholm og har et areal på 15.374 m². Det ligger i en afstand af ca. 125 meter fra Helsingørmotorvejen og de nærmeste naboer mod nord er boligbebyggelsen på Christianshusvej.

Ved lokalplanens udarbejdelse er hovedparten af lokalplanområdet tilgroet med selvsået bevoksning af blandt andet ahorn og birk. Området er kuperet, og terrænet falder fra højdekurve 24 i vest til 18 i øst med en lavning i midten af området. I midtens lavning ligger en sø, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Der er træde stier fra Ådalsvej til den offentlige sti langs Helsingørmotorvejen.

Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at sikre, at bebyggelse kun anvendes til ikke-arbejdsintensive formål, så lokalplanen overholder bestemmelserne i Fingerplan 2017 (se nedenfor om forhold til anden planlægning og lovgivning). Det er endvidere lokalplanens formål at sikre, at bebyggelse kun anvendes til produktionserhverv, forskning og udvikling og administration i relation til den eksisterende virksomhed beliggende Ådalsvej 99 og Breeltevej 18.

Derudover skal lokalplanen overordnet sikre, at lokalplanområdet kan udnyttes med en bebyggelsesprocent på højst 25, svarende til omkring 3.900 m² etageareal bebyggelse med tilhørende parkering. Det skal ske på en måde, hvor bebyggelsen tilpasses omgivelserne, og områdets naturpræg så vidt muligt bevares.

Der udlægges byggefelter som sikrer, at der kan bygges i henholdsvis 2 og 3 etager på en måde, så bebyggelsen nedtrappes mod nabobebyggelsen nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelse om, at der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal i henhold til p-normen fastlagt i kommuneplanen. Heraf skal der som forudsætning for ibrugtagning anlægges 1 p-plads pr. 100 m². Administrationen vurderer, at den planlagte anvendelse i sig selv ikke udløser et parkeringsbehov svarende til ovennævnte p-norm. Argumentationen herfor er, at virksomheden ikke må udvide med flere kontorarbejdspladser. Eventuel fremtidig mangel på p-pladser inden for lokalplanområdet vurderes ikke at kunne belaste offentlige vejarealer, men udelukkende virksomheden selv, hvorfor det er op til virksomheden at vurdere, hvornår der er behov for eventuel udvidelse af parkeringskapaciteten. Lokalplanen sikrer en mulighed for, at normen kan overholdes samt at de udlagte p-arealer ikke kan benyttes til andet end parkering.

Lokalplanen udlægger et mindre areal langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning til trampesti. Stien udgør i dag en vigtig forbindelse fra stinettet vest for lokalplanområdet til cykelstien øst for lokalplanområdet og bør sikres med lokalplanen.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanområdet er omfattet af Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, Fingerplan 2017, og ligger i det ydre storbyområde. Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært, og må derfor, i henhold til Fingerplan 2017, ikke udnyttes til byfunktioner, som har en intensiv karakter, herunder kontor- og serviceerhverv og andre besøgs- og beskæftigelsesintensive byfunktioner. Selvstændige erhvervsbygninger uden for de stationsnære områder skal være af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1500 m².

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 3.900 m² i tilknytning til den eksisterende virksomhed på Ådalsvej 99, men fastsætter, at bebyggelsen kun må anvendes til ikke-arbejdsintensive servicefunktioner. Lokalplanen sikrer således, at virksomheden ikke kan udvide med flere kontorarbejdspladser eller med andre besøgs- eller beskæftigelsesintensive byfunktioner.

Lokalplanen tillader opførelse af demohuse og, i begrænset omfang, mødelokaler samt lokaler til test, forsøg og forskning i tilknytning til den eksisterende virksomhed. Lokalplanens bestemmelser er dermed i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2017.

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanområdet ligger inden for Kommuneplanens rammeområde 1.E6. Inden for område 1.E6 gælder følgende rammer for indholdet i lokalplaner:

Rammenummer	1.E6
Rammenavn	Breelte Erhverv
Områdets anvendelse	Erhvervsområde
Maks. bebyggelsesprocent	40
Maks. etageantal	2
Minimum grundstørrelse	1.000 m ²
Særlige bestemmelser	Ingen
Zonestatus	Byzone

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, og kommuneplantillæg 4 Breelte Erhverv er derfor udarbejdet i sammenhæng med lokalplanen. Tillægget muliggør byggeri i op til 3 etager inden for matr.nr. 11f, Usseø By, Hørsholm.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget indstiller til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at administrationens anbefaling godkendes.

Fraværende: Charlotte Kirchheiner(C)

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg 4_31-01-2019

Forslag til Lokalplan 174

Punkt 10: PH Park - Landskab. Orientering om økonomi og kvalitet

18/14861

Sagens forløb:

MPU

Baggrund

Administrationen orienterer om PH Park – Landskabsprojektet, herunder økonomi, proces og kvalitet.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Miljø- og Planlægningsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Skitseprojektet for landskabet i PH Park er godkendt i Kommunalbestyrelsen d. 27. maj 2019.

I forbindelse med behandlingen af sagen om bevilling af anlægsmidler til opførelsen af landskabet i PH Park i Kommunalbestyrelsen d. 17. juni 2019, blev der ønsket fremlagt et specifikt budget over anlægsudgifter til projektering, anlæg af landskab, regnvandsbassin og øvrig infrastruktur på PH Park – og hvordan det sikres, at den høje kvalitet, der er beskrevet i Udviklingsplan for PH Park, indfris.

Bilag 1 – internt bilag: Notat med budget for landskabsprojektet.

Landskab af høj kvalitet

Høje ambitioner for det gode landskab gennemsyrrer Udviklingsplanen og det forpligter. Det gode landskab hænger her i høj grad sammen med den sanselighed og oplevelsesrigdom, der udspringer af høj biodiversitet og valg af gode materialer.

En væsentlig del af det succesfulde landskab er en velkomponeret og velplanlagt beplantning. Det ses af budgettet, bilag 1, at der er afsat et væsentligt beløb til de grønne elementer.

Det godkendte skitseprojekt er tegnet af SLA Landskabsarkitekter. De foreslog indledningsvist plantning af mange meget store træer. Plantning af sådanne ”færdige” træer er meget dyr og mere risikabel, idet større træer er dyrere, plantningen af dem er mere kompliceret – og i etableringsfasen har de et større vandingsbehov. Erfaringen viser desuden, at større træer er længere tid om at etablere sig og opnå god vækst på det nye plantested.

I forbindelse med udarbejdelsen af skitseprojektet og tilhørende overslag, er de grønne elementer reduceret væsentligt for at kunne ramme budgettet. I stedet for meget store træer er der taget udgangspunkt i plantning af træer, der er større end dem etableret ud for Kongevejscenteret, men mindre end de lindetræer, der blev etableret på den sydligste strækning Usserød Kongevej. De giver en vis fylde fra starten, men skal også vokse til over en årrække.

Det er planen, at involvere Arboretet i udviklingen af den fremtidige plantning, ligesom de har været det i skitseplanlægningen.

Større partier i landskabet tænkes etableret med blomstereng lig dem, der er etableret ved Ewaldshøj og Folehave Overdrev. Det er naturligvis dyrere end almindeligt græs i etablering, men mere værdifuldt i forhold til biodiversitet og sanselighed.

Stisystemet er opdelt i to niveauer, hvor hovedstierne er med fast belægning af hensyn til tilgængelighed. Mindre stier er belagt med grus. Hovedstierne fungerer ligeledes som brand- og servicevej.

Sikringen af kvaliteten

Status for delprojekt PH Park - Landskab er, at rådgiverydelsen i projekterings- og anlægsfasen er sendt i udbud. Ifølge projektets tidsplan er der indgået kontrakt med rådgiver medio november. Ydelsen udbydes i fællesskab med Novafos, så landskab med veje, stier og regnvandssø planlægges og udføres i et samlet projekt.

I projektet arbejdes ud fra følgende succeskriterier. Disse er indbygget som en del af grundlaget for den udbudte rådgiverydelse:

- Kvaliteten af landskabet skal svare til Udviklingsplanen, særligt jf. planens illustrationer. Løsninger og materialevalg skal kunne holde i mange år og med en overkommelig drift.

- Økonomien skal holde sig inden for den bevilgede ramme
- Tidsplanen skal holde

Den fremtidige rådgiver skal i det forestående udbud bl.a. redegøre for at have erfaring med lignende projekter med fokus på projektets kompleksitet samt biodiversitet i planteplaner.

Udbuddet redegør ligeledes for, at den fremtidige rådgiver skal deltage i en række af projekteringsmøder, hvor kvalitet og økonomi har særligt fokus.

Tabel 1: Det videre arbejde

Kontrakt med totalrådgiver	Medio november 2019
Projektering og entreprenørudbud af byggemodning	December 2019 – juli 2020
koordination med developeres og ledningsejeres projekter	December 2019 – februar 2020
Anlæg af byggemodning og ledningsprojekter	Juli 2020 – november 2020
Projektering og entreprenørudbud af landskab og regnvandssø	December 2019 – januar 2021
Anlæg af landskab	Januar 2021 – februar 2022

Bilag 2 – PH Park Hovedtidsplan, udgave: rev C 15-07-2019

Økonomi/personale

På baggrund af et samlet økonomisk overslag, er der i budgettet afsat ca. 46.000.000 kr. til kommunens andel af omkostninger ifm. byggemodning og anlæg af landskab.

Det ses af budgettet, internt bilag 1, at jordhåndtering/terrænarbejder, vejanlæg samt udgifter til projektering er tre af de tungeste poster. Samtidig ses det også, at der er sat beløb af til uforudsete udgifter – dette på grund af planlægningens stadig tidlige stade. Bl.a. rummer projektet en stor koordineringsopgave mellem øvrige og samtidige projekter på arealet: byggeriet af fire boligbebyggelser v. 2 forskellige developere, ledningsarbejder og byggeri af underjordisk spildevandsbassin v. Novafos. Det er en stor og kompleks opgave, som givetvis vil betyde en del ændringer i forhold til det fremlagte skitseprojekt.

De største usikkerheder i forhold til projektets økonomi ligger i:

- Risikoen for uopdagede jordforureninger
- Omkostninger i forbindelse med forsyningsanlæg (kloak og brugsvandforsyning)
- Koordinering med øvrige og samtidige bygge- og anlægsprojekter i PH Park.

Disse er ikke medtaget i budgettet.

Projektet kan reduceres inden for beplantning og inventar. Det er dog også her, at den ønskede høje kvalitet er mest synlig.

Kommunikation

Miljø- og Planlægningsudvalget vil løbende blive orienteret om projektets udvikling.

Sagens tidligere behandling

14.12.2015	Temamøde KB
25.01.2016	Oplæg til proces for udvikling af Hospitalsgrunden (ØU + KB)
11.02.2016	Udvikling af Hospitalsgrunden, Opsamling på interviewrunde (ØU)
29.03.2016	Temamøde KB
18.04.2016	Advisory board møder ØU (ØU)
25.04.2016	Vedtagelse af vision for udvikling af Hospitalsgrunden (ØU + KB)
25.04.2016	Temamøde KB
09.05.2016	Godkendelse af program for parallelopdrag (ØU + KB)

26.09.2016 Udvikling af Hospitalsgrunden, Evaluering- og kvalificeringsproces (ØU + KB)
 31.10.2016 Temamøde KB
 28.11.2016 Hospitalsgrunden - grundlag for udviklingsplan (ØU + KB)
 19.12.2016 Uddybninger ifm. grundlag for udviklingsplan (ØU + KB)
 27.02.2017 Fastsættelse af parkeringsnorm for hospitalsgrunden (ØU + KB)
 06.04.2017 Overvejelser om salgsstrategi for Hospitalsgrunden
 18.05.2017 Status - udviklingsplan for Hospitalsgrunden
 19.06.2017 Oplæg til revideret tidsplan
 27.11.2017 Temamøde KB
 18.12.2017 Endelig vedtagelse af udviklingsplan for PH Park (ØU + KB)
 18.12.2017 Realisering af PH Park (ØU + KB)
 29.01.2018 Godkendelse af udbudsmateriale for PH Park (ØU+KB)
 16.05.2018 PH Park udbud, Bedømmelsesudvalg præsenteres for tilbud (bedømmelsesudvalg = MPU+ØU)
 18.06.2018 PH Park - Parkering samt ejerskab til delarealer (ØU + KB)
 16.08.2018 PH Park - 2. udbud
 29.10.2018 PH Park - Orientering om købsaftale på byggefelt 1 og det videre forløb
 28.01.2019 Frigivelse af midler til udbud og udvikling af PH Park (ØU+KB)
 25.03.2019 PH Park – Parkeringsnorm (ØU + KB)
 25.03.2019 Bedømmelse og udvælgelse af tilbud på parcel 1,3 og 4 i PH Park (ØU + KB)
 27.05.2019 PH Park – Godkendelse af Skitseprojekt (MPU + ØU + KB)
 17.06.2019 PH Park: Anlæggelse af park – yderligere rådighedsbeløb i 2020-2021 (ØU + KB)

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget tog sagen til efterretning.

Fraværende: Charlotte Kirchheiner (C)

Bilag

Bilag 2 - PH Park_Hovedtidsplan_2019.07.15_1.pdf

Bilag 3 - PHpark_præsentation_SLA_11april2019.pdf

Punkt 11: Modulvogntog gennem Hørsholm

17/3768

Sagens forløb:

MPU - ØU - KB

Baggrund

Fredensborg Kommune har fremsendt til Hørsholm Kommune et udkast til brev til den nye transportminister om at opklassificere Isterødvejen til statsvej. I den forbindelse ønsker Fredensborg Kommune, at Hørsholm Kommune godkender, at Isterødvejen indgår som en del af en modulvogntogsrute.

Forslag

Administrationen anbefaler Miljø- og Planlægningsudvalget at godkende beslutningen:

- Om at borgmesteren skal være medunderskriver på vedhæftede brev til transportministeren om opklassificering af Isterødvejen til statsvej.

Sagsfremstilling

Miljø- og Planlægningsudvalget besluttede d. 23. maj 2019, at Hørsholm vil forholde sig til, om Isterødvejen skal indgå som modulvogntogsrute, når Isterødvejen er opklassificeret til en statsvej. Sagen blev drøftet på det efterfølgende økonomiudvalgsmøde d. 7. juni 2019, hvor Økonomiudvalget udsatte sagen og sendte dagsordensordenspunktet tilbage til Miljø- og Planlægningsudvalget, som skulle behandle sagen, når administrationen havde kontaktet Fredensborg Kommune og sikret, at de havde taget kontakt til den nye transportminister.

Fredensborg Kommune har ikke tidligere taget kontakt, men har nu udarbejdet et udkast til brev til ministeren på vegne af borgmestrene fra Fredensborg, Hillerød og Hørsholm Kommuner omkring opklassificeringen af Isterødvejen til statsvej. Udkast til brevet til ministeren er vedlagt som bilag 1.

Fredensborg kommune ønsker, at modulvogntog på ruten Helsingør – Hillerød – Roskilde, kører ad Helsingørmotorvejen og Isterødvejen i stedet for gennem Fredensborg by. Trafikaftalen fra 2016 giver mulighed for dette, såfremt Fredensborg kommune tilvejebringer den fornødne finansiering og indhenter accept fra de øvrige kommuner til at køre modulvogntog på deres del af Isterødvejen.

Hørsholm Kommune har tidligere godkendt modulvogntog på Isterødvejen med følgende vilkår:

1. at Isterødvejen opklassificeres til en statsvej
2. at en modulvogntogsrute på Isterødvejen ikke må give anledning til økonomiske omkostninger for Hørsholm Kommune, hverken anlægsmæssigt eller driftsmæssigt
3. at evt. ændringer på vejnettet skal trafiksikkerhedsrevideres, således at trafiksikkerheden ikke bliver forværret ved ændringerne

Der har efterfølgende den 6. april 2018 været afholdt møde på Fredensborg Rådhus, hvor borgmestrene fra Fredensborg og Hørsholm deltog. Referat fra mødet er vedhæftet.

Fredensborg og Hørsholm blev enige om, at Isterødvejen bør opklassificeres til statsvej, og at de tre kommuner (Hillerød, Hørsholm og Fredensborg) skal arbejde for at dette sker.

Fredensborg Kommune vil arbejde for at arrangere et møde med de tre kommuner og Transportministeren om dette. Forinden skal der udarbejdes et notat som opridser hovedpunkterne for en opklassificering. Tidspunktet for henvendelsen til Transportministeren skal forholde sig til den politiske situation.

Det blev tillige aftalt, at adskille sagerne om hhv. opklassificering til statsvej og ombygning til modulvogntog. En fremtidig drøftelse med Transportministeren skal dog rumme begge sager.

Der har endnu ikke været drøftelser med Transportministeren omk. opklassificering til statsvej.

Administrationen har lavet en analyse, som beskriver, hvordan det kan forventes, at en modulvogntog igennem Hørsholm vil påvirke kapaciteten, trafiksikkerheden og økonomi – og om en fysisk ændring af vejnettet på strækningen vil betyde, at flere tunge køretøjer vil vælge at køre ad Isterødvejen.

Opsummering fra analysen

Et meget konservativt skøn for antallet af modulvogntog på Isterødvejen vil være maks. 1 vogntog per time per retning i morgenspidstimerne og maks. 2 vogntog per time per retning i eftermiddagsspidstimerne. Idet der tages i regning at de modulvogntog, der vil anvende Isterødvejen er alene et modulvogntog, der har behov for at køre mellem Helsingør og Hillerød/Frederikssund. Der må samtidigt forventes en fortsat vækst i modulvogntogskørslen over de kommende år.

Trafikken på Isterødvejen udgør på en hverdag 22.300 køretøjer mellem TSA9 og Grønnegade, nord for Grønnegade er trafikken noget lavere nemlig 15.260 køretøjer.

For at belyse påvirkningen af fremkommeligheden og trafikafviklingen på Isterødvejen ved introduktion af modulvogntog på strækninger er der gennemført en række mikrosimuleringer. Simuleringerne er gennemført af den eksisterende trafikafvikling sammenholdt med afvikling med modulvogntog. Beregningerne viser at trafikanterne på strækningen i morgenspidstimen vil opleve en øget forsinkelse på 5 sek., tilsvarende 2 sek. om eftermiddagen ved introduktion af modulvogntog.

Vejdirektoratet har vurderet behovet for justeringer af de to rundkørsler på Isterødvejen, hvor modelvogntogene skal passere. Det er vurderet, at der i rundkørslen ved Grønnegade/Sjælsmarksvej/Isterødvejen er behov for inddragelse af mindre arealer to steder ved de eksisterende cykelkrydsninger. Der er umiddelbart vurderet mulighed for at opretholde den afstand, der typisk sikres ved krydsningspunkter for cyklister i rundkørsler. Tilsvarende vil der være behov for mindre sideudvidelser i rundkørslen ved TSA9.

Generelt vurderes at kørsel med modulvogntog ikke vil påvirke trafikanterne væsentligt. For trafikanterne vil det være som at skulle forholde sig til de sættevogntog, som allerede i dag kører på strækningen. Der vil dog kunne forventes flere vogntog ad rute 19 og overhalinger vil være en smule længere.

Trafiksikkerheden vil ikke blive forringet væsentligt. Ifølge VD- Håndbogen ”Planlægning og projektering for modulvogntog i vejanlæg” er modulvogntog ikke overrepræsenteret i uheldsstatistikken.

Sagens tidligere behandling

MPU den 11-04-2019

ØU den 08-05-2019

MPU den 23-05-2019

ØU den 07-06-2019

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget anbefaler administrationens indstilling godkendt, idet sagen sendes videre til behandling i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Fraværende: Charlotte Kirchheiner (C)

Bilag

Bilag 1: Transportminister Benny Engelbrecht vedr. Isterødvejen.pdf

Punkt 12: Indkørselsforbud på Selmersvej

18/17889

Sagens forløb:

MPU

Baggrund

Hørsholm Kommune påbegyndte medio 2018 et forsøg med indkørselsforbud fra Ørbæksvej til Selmersvej om morgenen fra 7.30 til 8.15. Administrationen har evalueret forsøget og anbefaler, at tiltaget gøres permanent.

Forslag

Administrationen anbefaler Miljø- og Planlægningsudvalget at godkende

- at forsøget med indkørselsforbud fra Ørbæksvej til Selmersvej i tidsrummet 7.30 til 8.15 gøres permanent.

Sagsfremstilling

Baggrund

Hørsholm Kommune påbegyndte medio 2018 et indkørselsforbud fra Ørbæksvej til Selmersvej i tidsrummet 7.30 – 8.15. Tiltaget var et af flere trafiksikkerhedsforbedrende tiltag omkring Hørsholm Skole. Hensigten var at skabe mere overskuelige og trygge forhold for især cyklende til skolen i morgenspidsbelastningstiden.

Administrationen har evalueret tiltaget (se bilag 1). På baggrund af evalueringen kan vi konstatere, at tiltaget har haft den ønskede effekt og er blevet taget vel imod. Vi anbefaler derfor, at tiltaget gøres permanent.

Den permanente skiltning skal godkendes af Nordsjællands Politi.

Økonomi/personale

Permanent skiltning etableres af materielgården.

Kommunikation

Administrationen orienterer Hørsholm Skole om evalueringens resultat samt Miljø- og Planlægningsudvalgets beslutning.

Sagens tidligere behandling

Miljø- og Planlægningsudvalget 22-11-2018

Noter til bilag

Evalueringen er gennemført af Vej og Park, Center for Teknik

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget godkendte administrationens indstilling. Miljø- og Planlægningsudvalget vil tage overvejelser om trafikafviklingen på Ørbækvej med i arbejdet med kommende mobilitetsplan for Hørsholm Kommune.

Fraværende: Charlotte Kirchheiner (C)

Bilag

Evaluering Selmersvej.pdf

Punkt 13: Forslag til revision af affaldsregulativer 2019

19/9762

Sagens forløb:

MPU - ØU - KB

Baggrund

Kommunens regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald er kommunens retningslinjer for affaldsordningerne for borgere og virksomheder. I regulativet for husholdningsaffald er der lagt op til, at kommunen i fremtiden vil være ejer af de beholdere, som nu uddeles til indsamling af de genanvendelige fraktioner. I forbindelse med ændringen af beholderejerskabet laves der yderligere en række mindre ændringer i regulativet for hhv. husholdnings- og erhvervsaffald. Oplægget til at kommunen skal eje beholderne, er truffet sammen med Allerød og Rudersdal Kommuner. Ændringerne i regulativerne er også udarbejdet i et samarbejde mellem kommunerne, og de er således ens i de tre Norforskommuner.

Sagen forelægges for Miljø- og Planlægningsudvalget til godkendelse, før udkast til regulativ udsendes i høring.

Forslag

Administrationen anbefaler, at forslagene til revision af regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald godkendes og sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling

De reviderede regulativer erstatter det nuværende regulativ for husholdningsaffald (herefter RH) og det nuværende regulativ for erhvervsaffald (herefter RE) i Hørsholm Kommune vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 24. september 2018, inden udsendelse af fællesudbuddet.

Regulativerne foreslås ændret, fordi de fire kommuner ønsker kommunalt ejerskab af beholderne til de genanvendelige fraktioner. Kommunerne ønsker at foretage denne ændring, da det på en række punkter vil medføre større fleksibilitet og effektivitet i driften samt en optimeret ressourceanvendelse, herunder:

- **BEHOLDERKVALITET** - Bedre vedligeholdelse af beholderne idet reparationer og småvedligehold kan koordineres samlet og vurderes af renovatør.
- **RESSOURCEANSVARLIGHED** - Større udnyttelse af beholdere, da gamle beholdere kan istandsættes og sættes ud igen - direkte genbrug af beholderne i stedet for genanvendelse og omsmelting. Længere levetid.
- **SERVICENIVEAU** - Højere serviceniveau giver større tilslutning til sorteringsordning.

Hvis grundejer undervejs selv skal sørge for al vedligehold, er der sandsynlighed for afmelding.

- **ARBEJDSMILJØ** - renovatør kan selv vurdere behov for reparationer, så de undgår uhensigtsmæssigt arbejde med beholderne.
- **FLEKSIBILITET** - ved evt. fremtidige ændringer af sorteringsordning vil det være nemmere at foretage justeringer.

Ved revisionen er der også foretaget en række mindre ændringer i hhv. RH og RE.

I forbindelse med revisionen vil der blive lavet to ændringer i af gældende regulativer:

1. I RH (§ 24) ændres der på formuleringerne, således at beholderne til genanvendeligt affald ejes af kommunen, men stilles til rådighed for grundejer. Grundejer har ansvar for almindelig renholdelse af beholderne, mens egentlig vedligeholdelse og udskiftning af beholdere påhviler kommunen. Beholdere som bortkommer, misbruges eller beskadiges forsætligt erstattes dog fortsat af borger eller grundejer.

Det kommunale ejerskab gælder kun beholdere til de genanvendelige fraktioner. Eventuelt kommunalt ejerskab af beholdere/materiel til dagrenovation vil blive en del af en eventuel fremtidig beslutning om sortering af bioaffald/madaffald.

2. I RH og RE indføres en formulering om, at kommunen kan få foretaget vask af beholdere for grundejers regning, hvis grundejer ikke renholder disse, og de derfor udgør et hygiejnemæssigt problem for renovationsarbejderen ved tømning (§ 9 og § 24 i RH og § 10 i RE). Bestemmelsen gælder både beholdere til genanvendelige fraktioner og grundejers eller virksomhedens egne beholdere til dagrenovation i hhv. RH og RE.

Foruden de ovenstående ændringer er der foretaget enkelte mindre rettelser:

- Kommunens retningslinjer for nedgravede affaldsbeholdere er indsat som bilag til hhv. RH og RE (bilag 3). Der henvises til bilaget i § 9- § 14 i RH og i § 10 i RE.
- Tilpasninger i § 19 som følge af en ny revision af bekendtgørelsen om WEEE-affald (affald af elektrisk og elektronisk udstyr).
- Redaktionelle ændringer som følge af, at bestemmelserne i den tidligere Affaldsbekendtgørelse nu er fordelt på to nye bekendtgørelser.

De eksisterende regler for standpladser og adgangsveje for affaldsbeholdere og bestemmelserne for kapacitet, anvendelse, fyldning og tømning af beholdere til genanvendeligt affald er uændrede.

Økonomi/personale

Affaldsområdet er brugerfinansieret. Ændringerne har ikke betydning for taksterne.

Noter til bilag

Bilag 1 og 2 er versioner af de gældende regulativer, hvori rettelserne er skrevet ind med track changes.

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Miljø- og Planlægningsudvalget godkendte administrationens indstilling.

Fraværende: Charlotte Kirchheiner (C)

Bilag

Forslag til regulativ for husholdningsaffald 2019

Forslag til regulativ for erhvervsaffald 2019

Vejledning for etablering af nedgravede affaldsbeholdere_Ny.docx

Punkt 14: Hulsøvang 20 – udsat fra Kommunalbestyrelsen den 26.08.2019 og sendt til fornyet behandling i Miljø- og Planlægningsudvalget

19/5215

Sagens forløb:

MPU-ØU-KB

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 26. august 2019 at sende byggesagen på Hulsøvang 20 tilbage til Miljø- og Planlægningsudvalget til fornyet behandling. Sagen skal herefter behandles i Økonomiudvalget og i Kommunalbestyrelsen.

Sagen handler om, at administrationen har modtaget en ansøgning om at bygge et tofamiliehus på Hulsøvang 20. Det nuværende hus på grunden nedrives og erstattes af et nyt hus, der kan rumme to familier. Huset vil have delvist vandret lejlighedsskel.

Det ansøgte hus overholder byggeretten, byplanen og kommuneplanen og kræver ikke dispensationer. Ansøgningen forelægges udvalget til vurdering om, der skal igangsættes en procedure, der kan føre frem til et §14-forbud.

Forslag

Administrationen indstiller at Miljø- og Planlægningsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at der ikke iværksættes en §14-procedure.

Sagsfremstilling

Miljø- og Planlægningsudvalget har den 23.05.2019 besluttet ikke at iværksætte en §14-procedure, men sagen skulle foreligges Kommunalbestyrelsen, da et medlem brugte sin standsningsret. Kommunalbestyrelsen bekræftede den 17.06.2019, at der ikke skulle nedlægges et forbud, men sagen blev anset for ugyldig og skulle genbehandles. På det efterfølgende møde i Kommunalbestyrelsen den 26.08.2019 blev det besluttet at tilbagesende sagen til fagligudvalget til fornyet behandling. Sagen skal efterfølgende foreligges Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Administrationen indstiller fortsat, at det ansøgte godkendes, såfremt en sagsbehandlingen bekræfter, at byggeretten overholdes og at byplan 6 samt kommuneplanens ramme overholdes. Den hidtidige sagsbehandling viser, at det er tilfældet.

Der er på Hulsøvang 20 ansøgt om at bygge et tofamiliehus i to fulde plan på en 1260 m² stor grund. Huset vil have en bebyggelsesprocent på 30%, hvilket er det, som kommuneplanens rammer foreskriver, at der maksimalt kan bygges på grunden. Byplanen giver mulighed for at bygge 10 %-point større. Området er i kommuneplanen udlagt til enfamiliehuse, tofamiliehuse og rækkehuse.

Det ansøgte hus vil i alt være på 376 m² fordelt på to boliger på hver 188 m². Højden på huset bliver tæt på byggerettens maksimale 8,5 m, men der er tale om et byggeri med saddeltag med halvvalm, hvorfor eventuelle indbliksgener skal ses i forhold til facadehøjden på ca. 6 m. Huset placeres cirka midt på grunden. Det er trukket 21 m væk fra vejen og har 12 m mod den bagvedliggende nabo. Den mest kritiske afstand er mod nabo mod nord, hvor der er 4,9 m. Huset overholder dog det skrå højdegrænseplan, som varetager nabohensyn i forhold til tålegrænsen for indblik i bymæssig bebyggelse. Tegninger af huset er vedlagt som bilag.

Området består primært af huse i én og halvanden etage. Der er dog også enkelte to etagers huse. Bebyggelsesprocenten vil være den højeste i nærområdet. Det nuværende hus har den klart laveste bebyggelsesprocent i området, hvorfor ændringen vil opleves som ganske markant. Et kort over området er vedlagt som bilag. Sagen forelægges, idet udvalget den 30. august 2018 besluttede at alle ansøgninger i byplan 6, skal forelægges udvalget, hvis det ansøgte er:

1. Ansøgninger om 2 fulde etager
2. Ansøgninger om bebyggelsesprocent på mere end 30%
3. Ansøgninger om 1,5 plan (1 etage+tagetage) med kvistfrontbredder med stort omfang (40-50% af tagfladen)
4. Ansøgninger med byggehøjde højere end 8,5 m
5. Ansøgninger med terrænregulering på mere en 0,5 m nærmere naboskel end 1 m
6. Ansøgninger om 2-familiehuse

Ansøgningen har været i høring hos de matrikulære naboer samt grundens nuværende ejer, og der er fremkommet følgende bemærkninger:

Der er indkommet to høringssvar, som begge er vedlagt som bilag. Det første er fra husets nuværende ejer, som ikke har nogen indsigelser. Det andet er underskrevet af begge naboer mod Hulsøvang, hvor de gør indsigelse mod byggeriet. Deres indsigelser er:

1. Det ansøgte hus er meget stort i forhold til kvarteret i øvrigt
2. Der vil være indblik- og skyggegener på nabogrundene
3. Huset vil ødelægge kvarteret
4. De er uforstående overfor, at det er muligt at bygge et sådant byggeri og derved pludselig ændre på, hvad der bygget og det indtryk, som det giver, særligt når der politisk er igangsat en proces, som de mener skal bevare det bestående i byplanen. De opfordrer derfor til at nedlægge t §14-forbud
5. De opfordrer til, at muligheden for tofamiliehuse fjernes indtil der er godkendt en ny lokalplan
6. De skriver, at de har krav på at kende retningslinjer der er for det område, de bor i

Administrationens kommentarer til indsigelsen er:

Ad 1) Det nuværende hus på grunden er meget lille, og fylder kun ca. 8,5% af grunden i ét plan. Den gældende byplan 6 giver mulighed for at bygge i to fulde plan med et fodaftryk på 20% af grundens areal. Ethvert nybyggeri på grunden må derfor forventes, at give større gener end det nuværende hus, da huset er overordentlig lille i forhold til, hvad der er tilladt og sædvanen i området. Det ansøgte byggeri er dog i to fulde plan, hvilket er usædvanligt på den del af byplanen, hvor der bygges. Det ansøgte fodaftryk er derimod ikke usædvanligt. Hulsøvang 22 udgør cirka samme fodaftryk og nr. 16 er en del større end det ansøgte.

Ad 2) Indblik- og skyggegener i bymæssig bebyggelse anses i byggelovgivningen og i klagenævnens praksis for at være dækket, hvis et byggeri overholder byggeretten. Det er tilfældet i det ansøgte. Der vil dog uden tvivl være væsentligt større gener fra det ansøgte byggeri end, det er tilfældet med det nuværende hus.

Ad 3) Det ansøgte byggeri vil skille sig ud i kvarteret, særligt hvad angår de to fulde etager. To etager har dog altid været tilladt i området, der er blot kun bygget meget få huse i to fulde etager på den samme side af Hulsøvang.

Ad 4) Hvad der kan tillades i et område er styret af by- og lokalplaner samt bygningsreglementet. Der kan desuden være servitutter som begrænser råderetten på ejendommene. Formålet med at have lokalplaner er at sikre at borgerne har kendskab til de begrænsninger i ejendomsretten en lokalplan kan give. Der er derfor lovgivningsmæssige krav til, hvordan der kan sættes begrænsninger for ejendomsretten og en politisk intention om at lave en ny lokalplan har ingen effekt på, hvad der regulerer området, før der enten er nedlagt et §14-forbud eller der er vedtaget et lokalplanforslag.

Administrationen har derfor blot fulgt, hvad der er tilladt i området og set på Miljø- og planlægningsudvalgets praksis i byplanen, hvor udvalget senest har godkendt to tofamiliehuse i Byplan 6, som havde den samme relative størrelse. Det drejer sig om Bolbrovej 6

(26.04.2018) og Enghave 9 (25.10.2018). Begge byggerier var dog i højere grad tilpasset området.

Ad 5) Der kan ikke nedlægges et generelt forbud mod tofamiliehuse, da den mulighed fremgår af den gældende byplan.

Ad 6) Det er byplanen og den øvrige lovgivning, som styrer, hvad der kan tillades i et område. Der er dog skabt forventninger i området om, at der kommer en fornyet planlægning, hvor det er naturligt, at der i mellemtiden opstår usikkerhed om, hvad der kan ske i områderne.

Sagens tidligere behandling

Miljø- og Planlægningsudvalget den 23-05-2019

Kommunalbestyrelsen den 17-06-2019

Kommunalbestyrelsen den 26-08-2019

Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 29-08-2019

Sagen blev udsat, idet udvalget besluttede at afholde ekstraordinært Miljø- og Planlægningsudvalg d. 13. september 2019, kl. 16.

Bilag

Hulsøvang 20 kort.pdf

Hulsøvang 20 - situationsplan og tegninger.pdf

Svar til partshøring fra Hulsøvang 18 og 22 – Hulsøvang 20.pdf

Hulsøvang 20 - høringssvar