

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 19-01-2023

Mødedato Torsdag d. 19. januar 2023 kl. 08:30

Mødested MC14

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

Indholdsfortegnelse

Mulighed for fredning af stejle- og bådplads – matrikel 4a og 4æ, Rungsted By, Rungsted.....	3
Ådalsparkvej 2 – Behovsanalyse og udbudsmodeller ifm. udvikling og salg.....	7
Meddelelser.....	10
Underskriftsark.....	11

Punkt 1: Mulighed for fredning af stejle- og bådplads – matrikel 4a og 4æ, Rungsted By, Rungsted

22/15754

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Ejerne af ejendommene Rungsted Strandvej 98 og 108 har henvendt sig til kommunen med en forespørgsel om, hvorvidt et evt. køb af henholdsvis stejlepladsen og bådpladsen vil udløse byggeret på de to parcelhusejendomme. Det gældende plangrundlag muliggør dette.

Sagen fremlægges, idet det Byudviklingsudvalget tidligere har udsat sagen, for at få belyst muligheden for at igangsætte en fredningssag, samt at afvente en tidligere anlagt retssag mod kommunen. Retssagen er siden blevet hævet, uden at parterne indgik et forlig.

Forslag

Administrationen indstiller at til Byudviklingsudvalget at beslutte:

1) At rejse en fredningssag

eller

2) At udarbejde en lokalplan for arealerne

eller

3) At bibeholde det eksisterende plangrundlag, Byplanvedtægt nr. 5

Sagsfremstilling

Byudviklingsudvalget besluttede på udvalgsmødet d. 13. oktober 2022 at udsætte sagens behandling, idet udvalget ønsker at administrationen belyser mulighederne for at igangsætte en fredningsproces.

Generelle forhold:

Stejle- og bådpladsen består af to matrikler, matrikel 4a og 4æ, Rungsted By, Rungsted. De to matrikler er privatejede. Matriklerne er underlagt Byplanvedtægt nr. 5, som foreskriver, at de skal friholdes for bebyggelse jf. Byplanvedtægt nr. 5, §2, stk. 5.

Matr.nr. 4æ er halvt dækket af fortidsmindebeskyttelses linje, hvilket yderligere indskrænker mulighederne for dette areal.

Matr.nr. 4æ, Rungsted By, Rungsted er delvist udpeget som et område med jordforurening i kategori V1. Det vil sige at der er kendskab til at der har været aktiviteter, der kan have forårsaget forurening af arealet. Dette stammer muligvis fra Rungsted fiskernes brug af tjære til vedligeholdelse af deres fangst net.

Ved en evt. fredningssag vil matr.nr. 7000k også indgå, da denne fremstår som en helhed med matr.nr. 4a og 4æ. Denne ville ikke yderligere blive belyst i dette dagsordenspunkt da denne allerede er Hørsholm Kommunens areal.

Byggeret:

Rungsted Strandvej 96, 98, 102 og 104 vil ved køb af stejlepladsen få tilført en øget byggeret. Rungsted Strandvej 108 vil ved køb af bådpladsen ligeledes få en øget byggeret.

Hvornår kan der rejses en fredningssag:

En fredningssag kan rejses af kommunalbestyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening eller Miljøministeriet. Der kan kun rejses en fredningssag, hvis der ikke er anden lovgivning, der yder tilstrækkelig beskyttelse af arealet. Derudover skal hensigten med fredningen være at beskytte enten naturen med dens bestand af vilde dyr, planter samt deres levesteder, de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier eller en kombination af disse, jf. NBL §1. Det er fredningsnævnet der i sidste ende vedtager, om et areal skal fredes.

Hvilken værdi skal bevares på stejle- og bådpladsen?

Stejle- og bådpladsens værdi ligger i det landskabelige og kulturhistoriske ved arealerne. Den landskabelige værdi ligger i arealernes relation til Øresund. For matr.nr. 4a er der mulighed for, at man kan opholde sig tæt ved kysten og udsigten ud over Øresund. For matr.nr. 4æ er det udsigtsmulighederne fra Rungsted Strandvej ud over Øresund, der skaber værdi, da området ellers er præget af bebyggelse og begrænsede udsigtsmuligheder.

Den kulturhistoriske værdi ligger i at bevare og videreformidle fortællingen om Rungstedfiskernes liv og de fysiske spor fra dette. Rungstedfiskernes bijob varede fra ca. 1700-1770 og de fysiske spor er sparsomme. For en nærmere beskrivelse og argumentation for de kulturhistoriske værdier og spor, se bilag 2.

Offentlighedens adgang til kysten er sikret gennem en tidligere ekspropriation af en sti på matrikel 7000ad.

Det er administrationens vurdering, at en fredning af matrikel 4a og 4æ er en mulighed, men at fredningsgrundlaget er spinkelt. Det er således usikkert, om fredningsnævnet vil vedtage en fredning.

Den videre proces for en fredningssag:

Det næste skridt i processen er, at der skal udarbejdes et fredningsforslag. Dette skal indeholde fredningsbestemmelser, oplysninger om matrikelforhold samt en redegørelse for forslaget baggrund. Derudover skal fredningsforslaget ledsages af et budgetoverslag, der redegør for de forventede omkostninger, der er knyttet til gennemførelsen af forslaget. Budgetoverslaget og fredningsforslaget skal udarbejdes af kommunen. Budgetoverslaget skal sendes til udtagelse hos de myndigheder, der kan rejse en fredningssag. Inden fredningsforslaget bliver sendt til fredningsnævnet, skal relevante parter underrettes om fredningsforslaget.

Derefter skal fredningsforslaget indsendes til fredningsnævnet. Herefter vil fredningsnævnet afholde et offentligt møde, hvor relevante parter er inviteret til at drøfte fredningsforslaget. Herefter bliver der afholdt en høring med inddragelse af de relevante myndigheder, herunder Hørsholm Kommune.

Efter høringen træffer fredningsnævnet afgørelse om, hvorvidt fredningsforslaget skal vedtages. Efter afgørelsen er der en 4 ugers klageperiode hvor afgørelsen kan påklages. Hvis afgørelsen påklages, skal sagen behandles i Miljø- og fødevareklagenævnet.

Administrationens vurdering:

Hovedformålet med at rejse en fredningssag er at bevare og beskytte en særlig værdi som ellers ikke er beskyttet af nogen anden lovgivning. Den værdi, der skal bevares på de to matrikler, er af landskabelig og kulturhistorisk karakter.

Arealerne er i nogen grad beskyttet af Byplanvedtægt nr. 5, da den foreskriver, at arealerne ikke må bebygges. Men der kan dog stadig ske tilstandsændringer, eksempelvis hvis arealerne bliver solgt til en af naboerne, som vil få øget byggeret samt mulighed for at ændre i udtrykket af arealerne, ved eksempelvis at inddrage arealerne til privat have.

Det er administrationens vurdering, at enten en lokalplan eller en fredning begge i tilstrækkelig grad kan sikre, at arealerne bliver bevaret til eftertiden samt, at der ikke er en øget byggeret, der kan udnyttes. Udarbejdelsesprocessen for en fredningssag og en lokalplan er tilnærmelsesvis ens.

Der gøres opmærksom på, at såfremt kommunen vælger at rejse en fredningssag, men fredningen ikke vedtages af fredningsnævnet, er der en risiko for, at kommunen herefter ved passivitet har fortabt en mulighed for at nedlægge et forbud efter planlovens § 14. Sikringen af stejle- og bådpladsen kan derfor ikke nødvendigvis sikres ved lokalplan, hvis der først rejses en fredningssag.

Økonomi/personale

Plejeplan:

Der skal sideløbende udarbejdes en plejeplan for det ønskede fredet areal, matr.nr. 4a, 4æ og 7000k, dette kan udarbejdes af en rådgiver for en estimeret pris på ca. 80.000 kr. Efter at fredningen er vedtaget skal arealerne driftes efter plejeplanen, denne drift afhænger af hvad der i fredningsforslaget og plejeplanen bliver stillet krav til. Et muligt bud på hvad driften indebære ville være to årlige slåninger med opsamling for en estimeret pris på 10.000 kr. årligt for de tre matrikler.

Da matrikel 4a og 4æ er privat ejet er det ikke Hørsholm Kommune der står for vedligehold i dag. Matr.nr. 7000k er kommunalt areal, men har et minimum af vedligehold.

Udarbejdelse af en plejeplan – 80.000kr

To gang årlig slåning med opsamling – 10.000kr

Erstatningskrav ved fredning:

Efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 1. pkt., fastsætter fredningsnævnet erstatning til ejere, brugere og andre indehavere af rettigheder over de fredede ejendomme for det tab, som fredningen påfører dem.

Staten afholder tre fjerdedele af tilkendte erstatninger og godtgørelser. Den sidste fjerdedel afholdes af vedkommende kommune, jf. naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 3. Ved fredninger, der hovedsagelig har betydning for kommunen, kan fredningsnævnet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet imidlertid bestemme, at den pågældende kommune helt eller delvis skal afholde den del af erstatningen, som efter stk. 3 påhviler staten, jf. § 49, stk. 4.

Erstatningskrav ved lokalplan:

Hvis kommunen vedtager en ny lokalplan, der forbeholder matrikel 4a og 4æ til et offentligt formål, er der risiko for, at ejerne af matriklerne kan kræve ejendommene overtaget af kommunen mod erstatning efter planlovens § 48.

Selvom matriklerne ikke i en lokalplan udlægges til et offentligt formål (men hvor muligheden for, at naboejendommene ved køb af matriklerne får tilført byggeret hindres, og hvor matriklernes udtryk skal bevares), er der risiko for, at der alligevel vil være overtagelsespligt mod erstatning efter en analog anvendelse af planlovens § 48. Dette ud fra en betragtning om, at ejerne rammes på samme måde som ved udlæg til offentlige formål. Dette ses dog ikke at være bekræftet i praksis.

Såfremt der er overtagelsespligt efter planlovens § 48, vil en erstatning skulle fastsættes i lyset af, at der ikke aktuelt er byggeret på matriklerne, jf. § 2, stk. 5, i byplanvedtægt nr. 5.

Sagens tidligere behandling

BYU 16.06.2022: Status ift. en eventuel fredning af stejle- og bådpladsen i Rungsted.

BYU 13.10.2022: Stejle- og bådplads – matrikel 4a og 4æ, Rungsted By, Rungsted

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-01-2023

1): Et flertal (Charlotte Kirchheiner (C), Annette Wiencken (C), Jan H. Klit (C) og Jacob Schulze (V)) godkendte administrationens forslag.

Jesper Sperling (V) undlod at stemme.

2)og 3): Et flertal (Charlotte Kirchheiner (C), Annette Wiencken (C), Jan H. Klit (C) og Jacob Schulze (V)) godkendte ikke administrationens forslag

Jesper Sperling (V) undlod at stemme.

Bilag

Kort over matrnr 4a og 4æ

Rungsted fiskerleje - En forundersøgelse af de kulturhistoriske værdier

Punkt 2: Ådalsparkvej 2 – Behovsanalyse og udbudsmodeller ifm. udvikling og salg

23/304

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

I forbindelse med budgetforhandlingerne i efteråret 2022 blev det besluttet, at Ådalsparkvej 2 ønskes afhændet inden udgangen af 2024. Administrationen har på den baggrund igangsat en opdatering af de analyser og planer, der tidligere har ligget til grund for udviklingen af grunden.

I denne sag præsenteres en opdateret behovsanalyse samt forskellige udbudsmodeller. Behovsanalyse og udbudsmodel vil blive gennemgået på mødet. Konklusioner fra behovsanalyse, baggrundsnotat og anbefalet udbudsmodel foreslås godkendt.

Forslag

Byudviklingsudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

- 1) At godkende konklusioner fra behovsanalyse fra januar 2023 for Ådalsparkvej 2 som grundlag for det videre arbejde med at udvikle grunden.
- 2) At godkende ”samarbejdsmodellen” som udbudsmodel for udvikling og salg af grunden.

Sagsfremstilling

Kommunens rådgivere, Exometric og Sirius Advokater, deltager på Byudviklingsudvalgets møde den 19. januar 2023 og vil præsentere henholdsvis behovsanalysen og baggrundsnotatet vedr. udbudsmodeller. Konklusioner fra behovsanalyse og notat er vedlagt som hhv. bilag 1 og 2.

Exometric har analyseret boligbehovet og potentialerne for boliger i forbindelse med byudvikling af grunden på Ådalsparkvej 2. Exometric vil på Byudviklingsudvalgets møde gennemgå de overordnede boligbehov i Hørsholm Kommune og se på forskellige scenarier for by- og boligudvikling af grunden. Analysen beror på nyligt gennemførte interviews med borgere i kommunen og regionen, samt analyse af markedsforholdene pt. Dertil har Exometric og Kuben Management foretaget overordnede beregninger af det mulige provenu ved salg af grunden til forskellige former for byudvikling, som også vil blive præsenteret.

Sirius Advokater har vurderet forskellige udbudsformer og sammenlignet ”konkurrencemodellen” med ”samarbejdsmodellen”. På Byudviklingsudvalgets møde vil Sirius Advokater gennemgå de to modeller samt fordele og ulemper ved de to forskellige udbudsformer.

De tidligere analyser stammer fra 2020, hvor Kommunalbestyrelsen på aprilmødet besluttede, at Ådalsparkvej skulle forberedes til salg og administrationen skulle se på mulige scenarier. Formålet med analyserne var at skabe et grundlag for at få den bedst mulige byudvikling i det nye byområde og i Hørsholm by. Analyserne blev drøftet på Kommunalbestyrelsens decembermøde samme år, hvor en vision for området og en procesplan blev besluttet. Dette arbejde blev imidlertid stoppet på grund af prioritering af andre lokalplaner.

For at den forestående proces og vision for området kommer til at bero på et så opdateret grundlag som muligt, har administrationen anmodet Exometric om at opdatere den behovsanalyse, som de tidligere har udarbejdet i forbindelse med udvikling af Ådalsparkvej 2. Dertil har administrationen anmodet Sirius Advokater om en juridisk vurdering af mulige udbudsformer for det forestående salg. På den baggrund vurderer administrationen, at der er flest fordele ved ”samarbejdsmodellen”, jf. notat, bilag 2.

Det er administrationens vurdering, at såfremt tidsplanen skal overholdes, dvs salg ved udgangen af 2024, som beskrevet i budgetaftalen, skal der træffes beslutning om udbudsmodel.

Overordnet tidsplan:

Forår 2023:	Rammesætning, herunder opdatering af analyser, valg af udbudsform og samarbejdspartner samt studietur.
	Samarbejdsaftale med mulig investor
Sommer 2023:	Udviklingsprojekt, herunder borgerdialog
Efterår 2023:	Udbud
Efterår 2023 – efterår 2024:	Lokalplanproces, herunder borgerdialog

Økonomi/personale

Akkumuleret budget:	2.151.800,00
Forbrug 2020-2022:	251.995,85
Restbudget:	1.899.804,15

Sagens tidligere behandling

ØU - 06.02.2020 Fremtidens Rådhus – anvendelse af Ådalsparkvej 2

KB - 24.04.2020 Fremtidens Rådhus – anvendelse af Ådalsparkvej 2

MPU – 26.11.2020 Ådalsparkvej 2 – Salgsforberedende analyser samt udkast til vision

ØU – 10.12.2020 Ådalsparkvej 2 – Salgsforberedende analyser samt udkast til vision

KB – 21.12.2020 Ådalsparkvej 2 – Salgsforberedende analyser samt udkast til vision

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-01-2023

1)-2): Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt, idet udvalget var enige om at ønske, at Kommunalbestyrelsen deltager i beslutningen af alle principielle punkter i udviklingen af ejendommen.

Bilag

Bilag 1 - Exometric analyse af boligbehov og udviklingsmuligheder.pdf

Bilag 2- Baggrundsnotat vedr. udbudsmodeller incl.bilag.pdf

Punkt 3: Meddelelser

22/17024

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 19-01-2023

Administrationen orienterede om byggesag på Bolbrovej 32.

Punkt 4: Underskriftsark

22/17031

Sagens forløb:

BYU