

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 09-01-2025

Mødedato Torsdag d. 09. januar 2025 kl. 07:30

Mødested MC14

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

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|---|
| Meddelelser..... | 3 |
| Godkendelse af en tidsbegrænset dispensation til daginstitution på Slotsmarken 13-14..... | 4 |
| Lokalplan for Ussevej 29-33 - ønske om flere boliger..... | 6 |
| Underskriftsark..... | 9 |

Punkt 1: Meddelelser

23/13172

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 09-01-2025

Spørgsmål vedr.

- Tomme boliger

Administrationen orienterede om:

- Næste møde i Byudviklingsudvalget den 20. februar aflyses, og der holdes ekstraordinære møder den 5. februar kl. 16-17 og 27. maj i forbindelse med kommuneplanen
- Sag på Stumpedysevej om Weibel
- Centerchefstillingen for By og Miljø er slået op
- Lysreklame ved Usserød Kongevej.

Punkt 2: Godkendelse af en tidsbegrænset dispensation til daginstitution på Slotsmarken 13-14

24/7431

Sagens forløb:

BYU - KB

Baggrund

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

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget beslutter:

1) at der meddeles en tidsbegrænset dispensation for 3 år fra 1. maj 2025 til 1. maj 2028 til daginstitution i Slotsmarken 13-14 (udkast til dispensation er vedhæftet)

Sagsfremstilling

Indretning af daginstitution på Slotsmarken 13-14 kræver en dispensation fra Lokalplan 71, der i § 3.1 fastlægger, at "området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følger: Lettere fabrikations-, laboratorie-, værksteds-, lager- og administrations-/servicevirksomhed". Anvendelsesbestemmelsen er en del af planens principper, og administrationen kan efter planlovens § 19 derfor kun meddele en tidsbegrænset dispensation på maksimalt 3 år, og ikke en permanent dispensation. Kommunens ejendomsafdeling, der er ansøger, har ansøgt om en dispensation til den midlertidige institutionsløsning fra maj 2025 og 3 år frem.

Naboorientering - juli

Forud for en dispensation har administrationen sendt ansøgningen i naboorientering i 2 uger efter Planlovens § 20. Ansøgningen blev sendt i naboorientering den 30. juli 2024. Ved fristens udløb den 15. august 2024 var der indkommet 19 høringssvar fra 9 borgere og 2 grundejerforeninger. Alle høringssvarene blev fremlagt i dagsordenspunkt til Byudviklingsudvalget den 12. september 2024. Der var følgende emner:

1. Forlængelse af dispensation
2. Støj fra daginstitutionens udearealer
3. Renholdelse af udeområdet/legearealet
4. Trafik på Slotsmarken
5. Forringelse af ejendomsværdien

Efterfølgende er ansøgningen blevet tilrettet med levereglerne besluttet af Kommunalbestyrelsen den 25. november 2024 om:

1. At der indføres faste formiddagsture i daginstitutionen for grupper af børn
2. At det tages til efterretning, at der i Børnegården Alsvej er indskrevet færre børn end der er i Solhuset, og dermed sker en støjreduktion
3. At legepladsen undtagelsesvis ikke stilles til rådighed for offentligheden uden for institutionens åbningstid, og derfor bl.a. ikke kan bruges i weekenden
4. At der indføres leveregler for daginstitutionens brug af legepladsen (tidspunkter, aktivitetstyper og regler for brug af musik mv.)

Der er ingen tilretninger i projektet af fysisk karakter, idet en mindre intensiv udnyttelse af legepladsområdet vil afhjælpe den oplevede støj fra naboområderne.

De to grundejerforeninger har været inviteret til dialogmøde den 27. august for at drøfte de emner, der indkom i høringsperioden. Efterfølgende har der været afholdt dialogmøde den 3. december om de politisk besluttede leveregler.

Partshøring og naboorientering - november

Administrationen sendte den 21. november 2024 den tilrettede ansøgning i partshøring hos 4 naboer på Mariehøjgård 9-15, der vurderes at have en væsentlig, individuel interesse i sagen, der kan begrunde partsstatus. Endvidere blev beboere i de to grundejerforeninger orienteret. Ved fristens udløb den 6. december 2024 var der indkommet 2 høringssvar fra de to grundejerforeninger, disse er vedhæftet som bilag 1. I høringssvarene henvises der til alle de tidligere bemærkninger jf. ovenstående 5 punkter. Bemærkninger til disse er adresseret i udkast til dispensationsmeddelelsen, vedhæftet som bilag 2.

Udkast til en tidsbegrænset dispensation gældende for 3 år fra 1. maj 2025 til 1. maj 2028 til daginstitution i Slotsmarken 13-14 er vedhæftet som bilag 1. Daginstitutionen kommer til at bestå af tre vuggestuegrupper med i alt 33 børn, samt tre børnehavegrupper med i alt 66 børn samt en ressourcegruppe på 10 børn. I alt 109 børn. Det nuværende areal indrettet til daginstitution er ikke tilstrækkeligt hvorfor der i dispensationen gives tilladelsen til en mindre udvidelse på 450 m².

Sagens tidligere behandling

12.09.2024 – BYU

25.11.2024 - KB

Beslutning Byudviklingsudvalget den 09-01-2025

1) Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt med 3 for Charlotte Kirchheiner (C), Jan Klit (C), Annette Wiencken (C) og 2 imod Jacob Schulze (V), Jesper Sperling (V).

Jesper Sperling (V) benyttede sin standsningsret og hævdede sagen til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Bilag 1 - Høringssvar

Bilag 2 - udkast dispensation

Punkt 3: Lokalplan for Usserød Kongevej 29-33 - ønske om flere boliger

24/5273

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

På mødet i Byudviklingsudvalget 24. oktober 2024 blev startredegerørelse og stedsanalyse for Usserød Kongevej 29-33 godkendt mhp. udarbejdelse af en lokalplan for området. Administrationen har været i dialog om projektet ift. opmærksomhedspunkter mm. Udvikler har et ønske om at forøge antallet af boliger fra 29 til 37, hvilket kræver en politisk stillingtagen.

Udvikler/ansøger deltager på mødet for at fremlægge deres ændringer til projektet.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender:

1. at lokalplanen skal fastholde at muliggøre maksimalt 29 boliger.

eller

2. at lokalplanen skal muliggøre maksimalt 37 boliger.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter matrikel 3e, 3f og 3g Usserød by, Hørsholm og det er besluttet ved igangsættelse af lokalplanen, at der skal gives mulighed for en boligbebyggelse med 29 lejligheder. Projektet udgør 2663 m² i 3 ½ etager. Dette udgør en bebyggelsesprocent på 100 procent. Dertil kommer parkeringsarealer og gårdhaverum, som skal udlægges på vestsiden af bebyggelsen. Med det øgede antal lejligheder (fra 29 til 37), er den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse er reduceret fra 92 m² til 72 m², men med det samme antal totale kvadratmeter. Det tilrettede projekt er vedhæftet som bilag 1. Projektet som blev besluttet ved startredegerørelse er vedhæftet som bilag 2.

I forbindelse med startredegerørelse havde administrationen følgende opmærksomhedspunkter:

- Arkitektur og tilpasning i området
- Byliv og landskabelige områder
- Trafik og parkering
- Miljø og bæredygtighed

I nedenstående gives en status for hvert enkelt punkt ift. arbejdet med tilretninger og eventuelle konsekvenser for projektet.

Arkitektur og tilpasning i området

Overgangen fra det private til det offentlige rum på Usserød Kongevej er fortsat meget brat og projektet er endnu ikke bearbejdet i en grad der gør at overgangen fra facade til fortovej opleves som en grøn kantzone der formidler overgangen nænsomt. Endvidere er adgangen fra bebyggelsen til arealerne vest for bygningen ikke løst hensigtsmæssigt - man skal som beboer ud på Usserød Kongevej for at komme ind i Gårdrummet hvor der er opholdsmuligheder, parkering og affaldsløsning.

Byliv og landskabelige områder

Grundet støj fra hhv. trafik og tankstation kan det blive nødvendigt med et støjværn mod syd samt russervinduer (støjdæmpende) mod Usserød Kongevej. Matriklen kommer med støjvæggen til at fremstå mere aflukket og der vil udelukkende være adgang fra Usserød Kongevej. Der skal arbejdes videre med disse forhold.

Administrationen er i dialog med udvikler vedr. regnvandshåndtering og har modtaget et oplæg hertil.

Trafik og parkering

Administrationen arbejder i samarbejde med udvikler og dennes rådgiver fortsat på en trafikløsning. Det justerede projektet overholder parkeringsnormen.

Miljø og bæredygtighed

Planløsning med 37 boligenheder fordeler sig således

20 lejligheder med 2 værelser og 50-65 m².

3 lejligheder med 3 værelser på 70 m².

3 lejligheder med 3 værelser på 85 m².

4 lejligheder med 4 værelser på 98 m².

2 penthouse lejligheder med 3 værelser på 120 m².

Projektet ligger helt ud til skellet på Usserød Kongevej og lejlighederne er i gennemsnit blevet 22% mindre. En del af de mindre lejligheder i særligt stueetagen har derfor et meget direkte møde med vejen og det offentlige rum. Flere af lejlighederne er ikke gennemgående, hvilket påvirker dagslysforholdene i lejlighederne og udsigten er udelukkende til Usserød Kongevej.

Udvikler har været i dialog med en lokal ejendomsmægler og i vedhæftede bilag 4 ses LokalBoligs vurdering af, hvilke målgrupper området tiltrækker og hvilke boligtyper der efterspørges hos denne mægler.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering at en forøgelse af boligantallet fra 29 til 37 boliger vil forringe kvaliteten i bebyggelsen, idet 20 af de 37 lejligheder vil blive imellem 50-65 m² og flere lejligheder udelukkende vil have facade mod Usserød Kongevej.

Administrationen har trukket data på, hvordan fordelingen af lejligheder ser ud i dag generelt for kommunen og ift. udvalgte delområder. Dette fremgår af Bilag 3.

Der er i alt 4681 lejligheder i Hørsholm Kommune, og lejligheder i størrelsen 50-75 m² udgør den største andel med 1606 enheder. I begyndelsen af 2024 var 66 af disse ubeboede. Det er det højeste tal siden 2012, hvor 82 var ubeboet. I det nyopførte PH-Park er der 39 lejligheder i dette størrelsesinterval og af dem er 35 beboet. Administrationen kan derfor ikke se en øget efterspørgslen på de små lejligheder.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen at boligantallet bibeholdes på 29, evt. kan der tillades 30 boliger i alt.

Administrationen gør opmærksom på, at der i forbindelse med at sagen skal behandles politisk igen, er justeringer i tidsplanen, den ser således ud:

- Nov./feb. 2025: Udarbejdelse af lokalplan
- Marts/april 2025: Forslag til lokalplan
- maj/juni 2025: 8 ugers offentlig høring og borgermøde
- August: Behandling af høringssvar
- September/Oktober 2025: Endelig vedtagelse af lokalplan.

Sagens tidligere behandling

BYU 24.10.2024 Igangsættelse af lokalplanarbejde for Usserød Kongevej 29-33

BYU 22.8.2024 Revideret projekt for Usserød Kongevej 29-33

BYU 22.2.2024 Lokalplanønske Usserød Kongevej 29-33

Beslutning Byudviklingsudvalget den 09-01-2025

1) Byudviklingsudvalget indstillede ikke administrationens forslag godkendt.

2) Byudviklingsudvalget indstillede ikke administrationens forslag godkendt.

Udvalget besluttede at lokalplanen skal muliggøre maksimalt 33 boliger og at boliger med facade mod Usserød kongevej skal være gennemlyst mod vest og også have facade mod gårdrummet.

Udvalget besluttede også, at lokalplanen skal indeholde bestemmelser, som sikrer en varieret beplantning, der skal være med til at invitere til ophold i gårdrummet. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at der etableres beplantning i kantzone/overgang mellem bebyggelse og Usserød Kongevej.

Bilag

Bilag 1. Usserød Kongevej 2024-11-27

Bilag 2. Usserød Kongevej 2024-07-01

Bilag 3. data vedr. boligstørrelser

Bilag 4. Målgruppeanalyse Usserød Kongevej 29-33

Punkt 4: Underskriftsark

23/13165

Sagens forløb:

BYU