

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 22-09-2022

Mødedato Torsdag d. 22. september 2022 kl. 07:30

Mødested MC25

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Endelig vedtagelse af tillæg vedr. Bukkeballevej 73.....	4
Forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 med tilhørende Kommuneplantillæg 3.....	6
Lokalplan for nordlig del af Bymidten - beslutning om anvendelse.....	9
Igangsættelse af lokalplanarbejdet ved Sophielund.....	14
Beslutning om rammer for lokalcenter på Bolbrovej 60-64.....	17
Byggesag til politisk vurdering: Constantiaparken 12.....	20
Byggesag til politisk vurdering: Rungsted Strandvej 167.....	23
Godkendelse af merudgift til opgave ifm. lokalplanlægning inden for eksisterende budgetramme....	27
Klagenævnsafgørelse i arealoverførselssag på Svendsvej.....	28
Underskriftsark.....	30

Punkt 1: Meddelelser

22/241

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-09-2022

Administrationen orienterede om

- Udskydelse af planlagt studietur d. 11. oktober
- Status på Jagt- og skovbrugsmuseet

Charlotte Kirchheiner nævnte sag vedr. ønske om udstykning af grund, som tidligere har været behandlet.

Jacob Schulze meddelte, at han ikke kunne møde fysisk frem til næste ordinære Byudviklingsmøde. Et samlet udvalg er indstillet på, at Jacob Schulze kan deltage i mødet via Teams.

Punkt 2: Endelig vedtagelse af tillæg vedr. Bukkeballevvej 73

22/12025

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte den 30/5 2022 forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 143 og kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2021-2033. Herefter har forslagene været i høring i perioden 12. juli 2022 til den 26. august 2022. Der er i perioden indkommet 0 høringssvar.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

- 1) at vedtage forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2021-2033 endeligt.

Sagsfremstilling

Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 143 og kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2021-2033 for Bukkeballevvej 73 muliggør, at ejendommen kan udtages af Lokalplan 143 og af listen over bevaringsværdige bygninger i Kommuneplanen.

Ejendommen er omfattet af Partiel byplan nr. 6 for dele af Rungsted og Vallerød by og Tillæg 5 til byplanen. Byplanen er under revision, og der arbejdes med at hele byplanområdet erstattes af nye lokalplaner. Plantillæggene ændrer ikke på disse forhold.

Formålet med plantillæggene er at udtage bygningen af Lokalplan 143 og af listen over bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2017-2029 med henblik på at muliggøre en nedrivning af bygningen. Forslag til tillæggene er vedhæftet som Bilag 1.

Tillægget omfatter Bukkeballevvej 73, matr.nr. 4q, Vallerød By, Rungsted. Matriklen er ca. 890 m². Den bevaringsværdige bygning er opført i 1933 og fremstår som en sortmalet bjælkehytte med et græsdækket tag og med en tilbygning fra 1995 ligeledes med græs på taget. I 2019 er der givet en tidsbegrænset tilladelse til opsætning af en mindre beboelsesvogn i tilknytning til tilbygningen.

Den originale hovedbygning er i en ingeniørrapport, der er foretaget ifm. sagen, i sin nuværende stand vurderet til at være ubeboelig. Rapporten er vedhæftet som Bilag 3.

Grundejer har med baggrund i bygningens ringe stand søgt om at få mulighed for at nedrive bygningen for at opføre en ny bolig på grunden iht. den gældende Byplan 6 eller kommende lokalplan for området.

Området omkring Bukkeballevvej 73 fremstår som et meget sammensat boligområde. Der er stor variation i området med bebyggelser fra mange forskellige årtier.

På baggrund af SAVE-vurdering og den tekniske ingeniørrapport er ejendommen udtaget af Lokalplan 143 og udgår af listen over bevaringsværdige bygninger i Kommuneplanen.

Miljøvurdering

Hørsholm Kommune har screenet forslaget til tillæg til lokalplan 143 og vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering jf. lovens § 8 stk. 2, da der er tale om en plan, der kun fastlægger rammerne for et mindre område på lokalt plan, og planen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Den videre proces

Ved endelig vedtagelse af tillæggene udtages ejendommen af Lokalplan 143 og udgår af listen over bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2021.

Kommuneplan 2017-2029 blev den 11. juli 2022 erstattet af Kommuneplan 2021-2033, hvorfor Tillæg 9 til Kommuneplan 2017-2029 er blevet til Tillæg 1 til Kommuneplan 2021-2033.

Økonomi/personale

Ingen.

Kommunikation

Sagens tidligere behandling

KB - 30. maj 2022 - Godkendelse af Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 143 og Tillæg 9 til Kommuneplan 2017-2029

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-09-2022

Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt

Bilag

Forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2021-2033

Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 143

Lokalplan 143

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 med tilhørende Kommuneplantillæg 3

22/4282

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 med tilhørende Kommuneplantillæg 3 er igangsat på baggrund af salget af ejendommen Vestre Stationsvej 12. Det blev vedtaget på Miljø- og Planlægningsudvalget d. 26. november 2020 at igangsætte en lokalplanproces efter vinderen af udbuddet var fundet. Vinderen af udbuddet blev Mengel Ejendomme, med et projekt, der har til formål at etablere et sundhedshus med blandet bolig og erhverv i Fritidshuset. Lokalplanområdet udgøres af matr.nr. 3io Rungsted By, Rungsted, samt en del af vej matrikel 7000h.

Forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 samt Kommuneplantillæg 3 kan tilgås gennem Hørsholm Kommunes nye lokalplanportal og den digitale Kommuneplan 2021-2033 på følgende links:

Der er i højre side af hjemmesiden placeret en læsevejledning til hvordan de nye digitale lokalplaner fungerer.

Forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12: <https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/144>

Forslag til Kommuneplantillæg 3:

<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/4#/4549>

Den autogenereret PDF af Forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 samt Forslag til Kommuneplantillæg 3 er vedhæftet som Bilag 1 og Bilag 2.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen indstiller, at:

1) Godkende forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 samt tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 3 med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring i 4 uger.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 184 har til formål at tilvejebringe det planmæssige grundlag for området anvendelse til blandt bolig og erhverv. Da indholdet ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-33, er der udarbejdet et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget er vedhæftet som bilag 2.

Lokalplanområdet grænser mod øst op til Rungsted kyst stationsbygning og banelegemet. Mod syd grænser området op til Rungsted Golfklub og deres baner samt parkeringsareal. Den vestlige grænse er mod daginstitutionen Ulvemosehuset. Mod nord grænser området op til en boligbebyggelse.

Formålet med lokalplanen

Lokalplanen har til formål at etablere to delområder, A og B, hvor formålet med delområde A er at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for, at der kan etableres et sundhedshus og erhverv samt beboelse i ejdommen på matr.nr. 3io Rungsted By, Rungsted. Og for delområde B at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for etableringen af et byrum mellem Rungsted stationsbygning og ejendommen på matr.nr. 3io. Ideen med byrummet er at styrke det stationsnæreområde med en plads til og for mennesker.

Lokalplan 184 afløser Lokalplan 32 samt Lokalplan 188 for så vidt angår denne lokalplans område.

Arkitektur:

Fritidshuset blev opført i 1923 i en historicistisk byggestil. Et kendetegnede træk ved historicismen er at facaderne følger et helt bestemt hierarki, hvor f.eks. vinduerne bliver mindre jo højere de er placeret i facaden. Et andet kendetegn er at der er mange detaljer i murværket rundt om bygningen. Disse detaljer, samt Fritidshusets nuværende fremtræden, med røde mursten og hvide vinduer, er sikret gennem lokalplanens bestemmelser.

Byrum:

I lokalplansforslaget er lokalplansområdet delt ind i to delområder. Dette er gjort for at sikre at forpladsen kommer til at fremstå som et samlet byrum på tværs af matrikel skel. Det vil sige at de materialer som ejendommens udearealer er udført i, vil gå igen i et evt. fremtidigt projekt for forpladsen til stationen.

Miljøvurdering

Hørsholm Kommune har screenet forslaget til lokalplanen og vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering jf. lovens § 8 stk. 2, da ændringerne af plangrundlaget vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet, se Bilag 3.

Den videre proces

Når lokalplansforslaget er godkendt i Kommunalbestyrelsen sendes forslagene i offentlig høring i 4 uger, administrationen har vurderet at 4 uger er en passende frist ift. lokalplanens omfang jf. bestemmelserne i Planlovens § 24. Der afholdes ikke et borgermøde ifm. med høringsperioden.

Forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 samt Kommuneplantillæg 3 kan tilgås gennem Hørsholm Kommunes nye lokalplanportal og den digitale Kommuneplan 2021-2033 på følgende links:

Der er i højre side af hjemmesiden placeret en læsevejledning til hvordan de nye digitale lokalplaner fungerer.

Forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12: <https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/144>

Kommuneplantillæg 3:

<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/4#/4549>

Sagens tidligere behandling

KB – 28.10.2019 Vedtagelse af Udviklingsplan for Rungsted Kyst stationsområde

MPU – 18.03.2020 Forslag til udbudsmateriale til Fritidshuset

KB – 25.05.2020 Rungsted Golfklubs køb af areal til forøgelse af parkeringskapaciteten

MPU – 25.06.2020 Fritidshuset – forslag til revideret udbud

ØU – 20.08.2020 Fritidshuset – forslag til revideret udbud

KB – 31.08.2020 Fritidshuset – forslag til revideret udbud

KB – 21.12.2020 Fritidshuset - Udbud for salg af ejendommen (MPU-ØU-KB)

BU – 19.08.2021 Fritidshuset – Udbud – Accept af tilbud

MPU – 26.08.2021 Fritidshuset – Udbud – Accept af tilbud

ØU – 09.09.2021 Fritidshuset – Udbud – Accept af tilbud

BU – 29.09.2021 Fritidshuset – Udbud – Accept af tilbud

KB – 20.12.2021 Fritidshuset – Udbud – Drøftelse og accept af købstilbud (BU–MPU-ØU–KB)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-09-2022

Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt, idet udvalget ønsker, at alle parkeringspladser forberedes til elladestandere.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 184 - For Vestre Stationsvej 12

Bilag 2 - Tillæg 3

Punkt 4: Lokalplan for nordlig del af Bymidten - beslutning om anvendelse

22/11490

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 183 for den nordlige del af Bymidten, har administrationen behov for, at der træffes en beslutning om det projekt, der skal danne grundlag for en lokalplan, skal indeholde mulighed for placering af et Rådhus. Dette dagsordenspunkt belyser hvilke muligheder, opmærksomhedspunkter og overordnet økonomi der er i relation til 4 scenarier, samt 2 alternativer.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at anbefale til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen at:

1) Drøfte de forskellige scenarier,

og

2) Beslutte at der skabes mulighed for opførelse af et rådhus i forslag til Lokalplan 183 som skitseret i Scenarie 1,

eller

3) Beslutte at der IKKE indarbejdes mulighed for opførelse af et rådhus i forslag til Lokalplan 183.

Sagsfremstilling

Udarbejdelse af forslag til ny lokalplan for Den nordlige del af Hørsholm, lokalplan 183, blev igangsat på møde 23.09.2021. Der er efterfølgende blevet arbejdet videre med en række emner som Miljø- og planlægningsudvalget besluttede. Bygherre har nu foreslået en konkret placering til et nyt Rådhus, inden for denne lokalplanafgrænsning. Der er tidligere truffet en principiel beslutning om, at et nyt Rådhus skal placeres i Bymidten. Denne beslutning indeholdt ikke en konkret placering. Med Hørsholmstrategien besluttede Kommunalbestyrelsen, at der skulle arbejdes videre med muligheden for et mindre og billigere rådhus i bymidten. Ligeledes blev det besluttet at det skal undersøges, hvordan den konkrete placering og udformning kan styrke bylivet i gågaden og byens pladser, samt skabe ramme for flere fællesskaber. Det var også en forudsætning for Kommunalbestyrelsens beslutning, at der skal være en positiv businesscase.

Potentialer for "Fremtidens Rådhus" er blevet drøftet siden kommunens langsigtede udviklings- og investeringsstrategi "Velfærd frem for Mursten" blev iværksat i 2015. Der er arbejdet med behovs- og forundersøgelser, volumenstudier, business cases og finansieringsmodeller for forskellige scenarier. Den primære udfordring er at balancere økonomiske hensyn med behov og ønsker til Fremtidens Rådhus. De mest grundlæggende ønsker er kortlagt i den tidligere visionsproces. Hvor også visionen, Fremtidens Rådhus – et sted til og for mennesker, er blevet formuleret i rapport fra 2019. Visionen lyder:

Fremtidens Rådhus - et sted til og for mennesker

Visionen er foreløbigt udmøntet i nedenstående fire udsagn, der i dette dagsordenspunkt er omsat til spørgsmål, der anvendes i den overordnede vurdering af de scenarier og alternativer, der stadig er relevante i 2022.

1. et samlingspunkt for byen – Er ejendommen centralt placeret, og kan den være med til at skabe lokalt liv? Hvad gør rådhuset for byen?
2. sætter borgeren i centrum – Inviterer ejendommen borgeren ind? Er der gode adgangs- og parkeringsforhold? Er der andre ”attraktioner” i nærheden?
3. er bæredygtigt – i hvilket omfang er scenariet en helhedsorienteret løsning, der præsterer på sociale, økonomiske og miljømæssige parametre? Er der gode parkeringsforhold? Er der let adgang med offentlig transport?
4. er en attraktiv arbejdsplads – kan scenariet skabe en fleksibel og attraktiv ramme om hverdagen for en dynamisk organisation? Og for den enkelte medarbejder? Tæt på indkøb og kultur?

Scenarierne og de 4 konkrete placeringsmuligheder kan ses på bilag 1 og er følgende:

Scenarie 1: Hørsholm Bymidte - Nyt Rådhus på matrikel 21a (Kommunen lejer sig ind)

Scenarie 2: Hørsholm Bymidte – Nyt Rådhus bygget i sammenhæng med Trommen (Kommunen er selv bygherre)

Scenarie 3: Hørsholm Bymidte - Nyt Rådhus på Hørsholm Allé 4-6 (Kommunen er selv bygherre)

Scenarie 4: Rådhus på Slotsmarken (Kommunen lejer sig ind)

Økonomien bag hvert scenarie præsenteres i bilag 2 (lukket).

Derudover præsenteres et alternativ, som vil kræve en nærmere analyse, men som kan overvejes i det videre forløb. Det er et scenarie der er kombination af leje og eje. Eksisterende erhvervslejemål i Bymidten udnyttes og kommunen opfører et begrænset nybyggeri.

Ift. Ådalsparkvej 2 er det tidligere undersøgt, hvilken økonomi der knyttede sig til det at skulle flytte tilbage. Herefter er det besluttet at grunden skal udvikles og sælges.

Administrationen har i forbindelse med forhandlingerne om ny lejekontrakt på Slotsmarken undersøgt dette alternativ ift. de økonomiske konsekvenser ved en anden og mere bæredygtig tilgang. Se yderligere i bilag 3.(lukket)

Scenarie 1: Hørsholm Bymidte - Nyt Rådhus på matrikel 21a

I dette scenarie er NREP bygherre og Kommunen lejer sig ind. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for den nordlige del af Bymidten, er der skitseret en mulighed for et Rådhus på matrikel 21a. NREP tilbyder at bygge et rådhus, som Hørsholm Kommune kan leje sig ind i.

Der er i de seneste 2 år arbejdet intensivt på en samlet plan for byudvikling på hele matrikel 21a, i dialog med NREP, Dades og arkitekter. Forud for at der kan udarbejdes en lokalplan, skal der godkendes et endeligt projektgrundlag, i forbindelse hermed vurderer administrationen, at der skal træffes beslutning om, hvilken anvendelse der skal gives mulighed for, på denne placering. Er det et Rådhus eller er det boliger? Bilag 4 indeholder en kort beskrivelse af projektet og hvad det kan tilføre byen. Bilaget er lukket.

1. et samlingspunkt for byen – Denne placering er optimal for bylivet og livet i gågaden. Et Rådhus på denne placering har potentiale til at kunne skabe et centralt samlingspunkt, og danne ramme om fællesskaber, særligt den åbne stueetage rummer muligheder. Strategien om ”det gode liv” i Bymidten understøttes med denne placering og et rådhus her vil understøtte bylivet og livet spredes ikke. Et rådhus her vil være en god synlig placering ud til Usserød Kongevej.
2. sætter borgeren i centrum – Ved denne placering er der gode adgangsforhold for besøgende i Gågaden og vil bidrage til at Rådhuset bliver et borgernes hus. Der er gode adgangsforhold for de bløde trafikanter og borgere der ankommer med bus, pladsen mod Usserød Kongevej knytter sig op på mobilitetsknudepunktet. Parkeringspladser i dette scenarie er placeret i parkeringshuse på den øst og vestlige side af Hørsholm Midtpunkt. Parkeringspladser lejes af NREP.
3. er bæredygtigt I dette scenarie lægges der op til at eksisterende konstruktion genbruges, det er NREP’s hensigt at bygge en bygning der er DGNB guld certificeret. Mulighed for at stueetagen er åben ud over Rådhusets åbningstid og dermed udnyttes m2 optimalt.
4. er en attraktiv arbejdsplads – I dette scenarie er der mulighed for at Rådhusets ansatte kan bruge byens rum og liv ift. at løse kerneopgaven optimalt for og i samarbejde med borgerne.

Scenarie 2: Hørsholm Bymidte – Nyt Rådhus bygget i sammenhæng med Trommen

I dette scenarie ejer Kommunen selv grunden og er selv bygherre. Et nyt Rådhus kan bygges i sammenhæng med Trommen og der er mulighed for evt. at udnytte Kulturhus Trommens faciliteter og rumligheder i synergi med eksisterende anvendelser.

Der er tidligere udarbejdet volumenstudier der anskueliggøre at der er mulighed for at placere et nyt Rådhus på Kammerrådens parkeringsplads, sammenbygget med Trommen. I dette scenarie skal der bygges et parkeringshus der sikrer parkeringspladser til rådhuset.

1. er et samlingspunkt for byen – Denne placering er god i forhold til bylivet og livet i gågaden. En funktion som et Rådhus på denne placering har potentiale til at kunne skabe et centralt samlingspunkt, og i sammenhænge med Kulturhus Trommen danne ramme om fællesskaber, og på den måde bringe Kulturhus Trommens rammer mere aktivt i spil. I dette scenarie er der potentiale for at vende gågadens bagside til forside ved at placere et byggeri som et Rådhus på denne placering.
2. sætter borgeren i centrum - Denne placering har ikke en optimal placering ift. til det byliv der er i gågaden i dag. Med et rådhus på denne placering flyttes dele af bylivet, men omvendt er det også med til at styrke livet i og omkring Trommen. Ved en placering her kan der evt. være mulighed for at leje sig ind i parkeringshuset i Hørsholm Midtpunkt. På samme måde som scenarie.
3. er bæredygtigt - Det at bygge på denne placering har tidligere været drøftet og arealet har været udbudt, det er komplekst og økonomisk tungt at skulle etablere den fornødne parkering på dette sted. Sammenhængen med Trommen skaber mulighed for øget sambrug, hvor Trommens faciliteter lettere kan benyttes af administrationen. Dette kan reducere det samlede m2 forbrug. Ved derudover at bygge let (fx på søjler så den eksisterende parkeringsplads bevares) og bæredygtigt vurderes det samlet set, som en bæredygtig løsning.
4. er en attraktiv arbejdsplads – Et rådhus på denne placering vil bidrage til at skabe en fleksibel og attraktiv ramme om hverdagen. Der er gode adgangsforhold for de hårde og bløde trafikanter og gode busforbindelser.

Scenarie 3: Nyt Rådhus på Hørsholm Allé 4-6

Hørsholm Kommune bygger og ejer selv et nyt byggeri. En placering her vil placere rådhuset i forlængelse af gågadeaksen og forlænge området for Bymidten. Besøgende og brugere af et rådhus her, kommer ikke nødvendigvis ind i Gågaden og bidrager til ”Livet i bymidten”. Dette ses som en ulempe, da rådhusplaceringen vil sprede mennesker over et større område. Undersøgelser viser at livet og handelen i Bymidten sikres ved at koncentrere livet i og omkring Bymidten.

Et rådhus her ved Hørsholm Allé, der er en af hovedfærdselsårene til Bymidten, vil sætte fokus på synlighed og let fremkommelighed med bil.

1. er et samlingspunkt for byen – I dette scenarie er der risiko for at trafikken på Hørsholm allé bliver en fysisk barriere, mellem Bymidten (Hovedgaden og Midtpunktet) og Rådhuset. Denne placering kan resultere i at bylivet ikke samles og styrkes, men spredes yderligere.
2. sætter borgeren i centrum – Hørsholm får et vartegn og synlighed, langs indfaldsvejen til byen. Et rådhus på denne placering vil kunne markere en ankomst til byen med et ikon byggeri.
3. er bæredygtigt – Hvis den eksisterende ejendom (den gamle Politistation) kan genanvendes, vil dette kunne bidrage ind i en fortætning og hvis der bygges bæredygtigt, vil dette samlet set være en bæredygtig løsning. Placering her ud til hovetrafikåre fordeler umiddelbart biltrafik, det bør vurderes at bæredygtig trafik kan indarbejdes. Et Rådhus på denne placering, kan sandsynligvis rumme hjemmeplejen.
4. er en attraktiv arbejdsplads – I dette scenarie er der god adgang med bil. Det skal sikres at svingbaner på Hørsholm allé opgraderes og ikke begrænser flowet, der også håndterer trafik til og fra Midtpunktet og til øvrig del af byen.

Scenarie 4: Slotsmarken 13-15 – lejemål (status quo)

Rådhus på Slotsmarken

Hørsholm Kommune lejer sig ind i eksisterende kontorbyggeri på Slotsmarken 13-15. Der er genforhandlet en kontrakt med Wihlborgs der ejer ejendommen. Denne placering er en midlertidig løsning og er beliggende i yderkanten af Bymidten, men ligger nær motorvej og tilbyder en let adkomst med bil. Synligheden og tilgængeligheden til og for Hørsholm Kommunes borgere er ikke optimal, og det er ikke et fysisk samlingssted.

1. er et samlingspunkt for byen - Slotsmarken 13-15 er et byggeri med begrænsede arkitektoniske kvaliteter, synlighed og en placering i udkanten af byen ved kommunegrænsen til Rudersdal kommune. Denne lokation fungerer ikke som samlingssted for byen.
2. sætter borgeren i centrum - Placeringen er tæt på motorvejen, og der er gode forhold for bilister med gode parkeringsmuligheder. Omvendt er lokationen svær tilgængelig for gående og til dels cyklister. Der er ca. 8-10 min. gang til nærmeste busforbindelse. Generelt sætter denne lokation ikke borgeren i centrum.
3. er bæredygtigt Slotsmarken er bæredygtig i den forstand at den eksisterende bygningsmasse i kommunen udnyttes. Omvendt trænger ejendommen på flere parametre til en opgradering for at være bæredygtig. Derudover er der lokale udfordringer med indeklimaet.
4. En attraktiv arbejdsplads – Erfaringerne ift. at have boet her i 3 år viser at indretningen ikke bidrager til skabe en sammenhængende administration. Den tidstypiske arkitektur fra 1987 med bl.a. små vinduer skaber dårligt udsyn i kontorområderne og bidrager ikke til at skabe et attraktivt miljø.

Alternativ A: Bymidten - spredt administration i mindre lejemål og begrænset nybyggeri

Administrationen konstaterer at der jævnligt er ledige erhvervslejemål i Bymidten, ydermere kommer der jævnligt forespørgsler om omdannelse af eksisterende erhverv til boliger. I Bymidten er der ledige lejemål. Med alternativ A foreslås det at udnytte de eksisterende, centralt placerede erhvervslejemål og supplere med at kommunen selv bygger et mindre Rådhus, til de mest synlige og udadvendte funktioner. Dette alternativ tager udgangspunkt i, at de mest udadrettede rådhusfunktioner skal etableres i et Rådhusbyggeri, med fokus på synlighed og høj arkitektonisk kvalitet.

Såfremt der skal arbejdes videre med dette scenarie skal potentielle lejemål undersøges nærmere og mulig optimal placering af mindre rådhus på kommunal ejet matrikel konkretiseres.

1. er et samlingspunkt for byen – Nyt mindre rådhus skal opføres af kommunen på en central kommunal grund, der kan skabe samlingspunkt for byen i Bymidten og give borgeren et synligt rådhus med høj arkitektonisk kvalitet og stolthed. Et pejlemærke i Kommunen.

2. sætter borgeren i centrum – Nyt, mindre rådhus med høj, arkitektonisk kvalitet, vil sætte borgeren i centrum. Dele af administrationen placeres på erhvervslejemål, hvor det giver mening for dennes funktionen. Et rådhus delt over flere matrikler, vil etablere behov for at administrationen og borgeren bevæger sig igennem byen og bidrager til ”Liv i byen”
3. er bæredygtigt – med denne placering sikres det at kommunen går foran i løsning af et bæredygtigt Rådhus. Denne strategi for et rådhus fremtidssikrer fleksibilitet i organisationens og borgernes ændrede behov. Placering vil tilføre Liv i Bymidten. Understøtter strategien om velfærd frem for mursten. Udnytter eksisterende bebyggelse og modvirker tomme lokaler i bymidten.
4. er en attraktiv arbejdsplads –En mere spredt administration, vil betyde at ansatte må bevæge sig rundt i byen og understøtte ansattes sundhed. Spredt placering vil kræve organisatorisk strategi. Kan bidrage til fremtidens udvikling omkring arbejdsrutiner. Kan skabe udfordring i administrationen samarbejder pga. fysisk adskillelse.

Økonomi/personale

Økonomien bag hvert scenarie præsenteres i bilag 2 (lukket).

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-09-2022

- 1) Byudviklingsudvalget drøftede sagen
- 2) Byudviklingsudvalget indstillede ikke administrationens forslag godkendt
- 3) Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt

Bilag

Bilag 1_Kort

Punkt 5: Igangsættelse af lokalplanarbejdet ved Sophielund

22/7508

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

I forbindelse med beslutning om udvikling og salg af matrikel 186, beliggende mellem boligområdet PH Park og Plejecenteret Sophielund, skal der udarbejdes en lokalplan. Det er besluttet, at lokalplanen skal indeholde mulighed for et botilbud til unge og seniorfællesskab. Administrationen foreslår, at lokalplanen også skal indeholde området omfattet af Lokalplan 126 for Sophielund.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender, at:

1) igangsætte en lokalplanproces for området ved Plejecenter Sophielund i henhold til grundlaget beskrevet i startredegørelsen, bilag 1.

Sagsfremstilling

Den 23. august 2021 besluttede Kommunalbestyrelsen at et område vest for Sophielund skulle udvikles og sælges af mhp. etablering af et botilbud til udviklingshæmmede. Administrationen har herefter i dialog med HAB og følgegruppen, bestående af repræsentanter fra Handicaprådet og de pårørende til de unge udviklingshæmmede, arbejdet videre med mulighederne.

Administrationen foreslår, at lokalplanområdet skal omfatte matrikel 7hy, 7hd, 7hg, 7hh og 186 Usseørd By, Hørsholm. Det samlede areal udgør ca. 56.000 m². og omfatter Sophielund Plejecenter, Sophielund Aktivitetscenter og Dagshjemmet Kammerhuset, samt matr.nr. 186 Usseørd By. Sidstnævnte matrikel er i dag ubebygget og beplantet med buske og højt græs. Længs med den vestlige grænse af dette område er der en skråning med en terrænforskel på ca. 5 meter ned til PH Park. Dette område udgør ca. 4.750 m²

Lokalplanen skal have til formål dels at muliggøre et botilbud til unge udviklingshæmmede samt et seniorbofællesskab, og dels at sikre lovlig anvendelse af aktivitetscentret, der på nuværende tidspunkt er givet gennem en midlertidig dispensation fra den eksisterende lokalplan 126. Den nye bebyggelse skal fungere som bindeled mellem det kommende boligområde PH Park og Plejecenter Sophielund, både ift. arkitektur og funktion. Lokalplanområdet udgør samme område som den gældende lokalplan 126, samt hele matr.nr. 186 Usseørd By, Hørsholm.

Opmærksomhedspunkter ifm. lokalplanarbejdet

Administrationen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplansforslag, hvor der i det videre forløb lægges vægt på følgende opmærksomhedspunkter særligt ift. byggefelt til ny bebyggelse beliggende på matr. 186:

1. Arkitektur og tilpasning i området

- Der skal sikres god sammenhæng til de omkringliggende bygninger ift. skala, udtryk og materialer.
- Den nye bebyggelse i området, skal danne en god overgang mellem PH Park, Sophielund og de øvrige boliger i området, så den indgår i den samlede fortælling.
- Den nye bebyggelse skal fremstå åben og inviterende

2. Byliv og landskabelige områder

- Der skal arbejdes med projektets unikke placering på skråningen mellem Sophielund og PH Park ift. at udnytte udsigtsmuligheden over PH Park, og sikre at terrænforskellene indtænkes som et aktiv i det nye projekt.
- Der skal sikres gode adgangsforhold til og fra projektområdet, som giver let adgang til Sophielund mod på denne ene side og Usserød Kongevej gennem PH Park på den anden side.

3. Trafik og parkering

- Der skal sikres en sammenhængende parkeringsløsning, der sikrer parkeringspladser i nær tilknytning til botilbuddet og bofællesskabet, samtidig med at parkeringspladserne ikke optager plads på de mest attraktive steder i området.
- Veje og stier skal udføres med fokus på tilgængelighed for målgruppen, plejepersonalet samt driften i området.

4. Miljø og bæredygtighed

- I projektet skal der indarbejdes spildevandshåndtering samt håndtering af overfladevand på egen grund.

Den videre proces

- Januar- Februar 2023 (BYU, ØU, KB): Forslag til Lokalplan.
- Marts - April 2023: Offentlig høring af forslag til Lokalplan.
- Maj - Juni 2023: Behandling af høringssvar.
- August – September 2023: (BYU, ØU, KB): Endelig vedtagelse af Lokalplan.

Sagens tidligere behandling

- ”Principiel beslutning om seniorbofællesskab oprettet som almene ældreboliger” d. 25. august 2022 (SSU/BYU)
- ”Udvikling og salg af byggefelt vest for Sophielund mhp. etablering af botilbud til udviklingshæmmede” d. 23. august 2021 (SSU/MPU – ØU – KB)
- ”Frigivelse af midler til bofællesskab for unge udviklingshæmmede ved Sophielund” d. 23. april (SSU/MPU – ØU – KB)
- ”Volumenstudier for udvikling af Sophielund” Fællesmøde d. 14. august 2020 (SSU og MPU)
- Augustkonference 2020

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-09-2022

Byudviklingsudvalget godkendte administrationens indstilling

Bilag

Bilag 1 - Startredegørelse Sophielund

Bilag 2 - Stedsanalyse Sophielund

Punkt 6: Beslutning om rammer for lokalcenter på Bolbrovej 60-64

22/12056

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 180 for et område i Byplan 6-området, er der behov for en politisk stillingtagen til rammerne for lokalcenteret på Bolbrovej 60-64. Lokalcenteret indeholder det lille butikstov, Bolbrolunden, og en dagligvarebutik. På borgermøde den 22. juni 2022 kom der en række input og administrationen har ligeledes været i dialog med grundejerne.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget beslutter:

- 1) at der i lokalplanen muliggøres ét enkelt byggefelt for en dagligvarebutik på op til 1.000 m² eller
- 2) at fastholde det lille butikstov med mindre butikker og en lille dagligvarebutik som i dag på ca. 625 m².

Sagsfremstilling

I forbindelse med den kommende lokalplan i Byplan 6-området, er administrationen i dialog med grundejerne indenfor lokalcenterets afgrænsning. Lokalcenteret indeholder et butikstov ved Bolbrolunden (Matr.nr. 12ep, Vallerød By, Rungsted) og en dagligvarebutik (Matr.nr. 12y, Vallerød By, Rungsted).

Der er flere mulige scenarier for udviklingen af området. Et scenarie er, at det lille butikstov nedlægges og der fremadrettet muliggøres ét enkelt byggefelt for en dagligvarebutik på op til 1.000 m² med dertilhørende parkeringsplads og et mindre torv, der kan fungere som ankomst til butikken. En skitse af det mulige projekt er vedlagt som Bilag 1. Såfremt der ikke ønskes at arbejde videre med en enkelt dagligvarebutik, er det andet scenarie, at der arbejdes med en fastholdelse af det lille butikstov med mindre butikker og en lille dagligvarebutik som i dag.

Området er i dag udfordret ift. uhensigtsmæssige forhold for varelevering og parkering. Administrationen vurderer, at såfremt der fortsat planlægges for det eksisterende lille butikstov og den lille dagligvarebutik, vil det være vanskeligt at sikre bedre forhold for varelevering og parkering.

Administrationen vurderer, at det i højere grad være muligt at forbedre forholdene for vareleveringen og parkeringen ved at muliggøre en enkelt dagligvarebutik. Derudover vil der være mulighed for et mindre torv foran butikken, hvor der ligeledes vil være plads til at fx en fiskebil el.lign. kan holde på pladsen og servicere kunderne. Administrationen vil desuden anbefale, at der arbejdes med at butikken tilpasses områdets karakter gennem en arkitektonisk tilpasning og med fokus på beplantning af forpladsen og facaderne.

Borgerdialogmøde i juni 2022

I forbindelse med igangsætningen af lokalplanarbejdet, blev der den 22. juni 2022 afholdt et borgerdialogmøde. Formålet med mødet var at introducere til det kommende lokalplanarbejde, proces og tidsplan og muliggøre drøftelser om den kommende lokalplans indhold.

Administrationen har samlet op på de bemærkninger og input, der kom på dagen, under overskrifterne 1) Lokalcenteret, 2) Bebyggelsen, 3) Det grønne udtryk og 4) øvrige input.

Ift. lokalcenteret bemærker administrationen, at der er forskelligartede ønsker til udviklingen af området, og at der særligt er input vedr. følgende:

Der gives bl.a. udtryk for ønske om, at det lille torv bibeholdes sammen med den nuværende dagligvarebutik bl.a. fordi de små butikker er med til at give liv. Mens nogle giver udtryk for, at der ønskes mere byliv, som cafeer og lignende mener andre, at der i dag er for meget larm i området. Der er desuden ønsker om, at lokalcenteret helt nedlægges.

Ift. en evt. mulig udvikling peges der bl.a. på, at det er væsentligt at området tilpasses omgivelserne, og at der bl.a. stilles krav til udearealerne foran butikken, begrønning af facader og materialer generelt, så det bliver pænt fra alle sider. Der peges desuden på, at der ikke ønskes en bygning i 2 etager.

Mange har bemærkninger til vejene, parkering og varelevering og manglende cykelstier ift. bl.a. trafiksikkerhed, dårlig vedligeholdelse af veje, dårlige oversigtsforhold, dårlige forhold for bløde trafikanter samt megen trafik, der belaster området. Der er desuden bemærkninger til affaldshåndteringen og skilte.

Den samlede opsamling med alle input fra borgerdialogmødet er vedhæftet i Bilag 2.

På dialogmødet henviste flere deltagere til den tidligere startredegerelse for området fra 2019 og deres bemærkninger hertil. Skitseprojektet fra 2019 fremgår af dagsordenspunktet for startredegerelsen. De samlede bemærkninger fra 2019 er vedhæftet i Bilag 3.

Tidligere projektforslag og inddragelse i 2019

I 2019 blev der på baggrund af et tidligere projektforslag fremlagt en startredegerelse til politisk behandling. Miljø- og Planlægningsudvalget besluttede at indsamle input fra offentligheden (foroffentlighed), før udvalget ville beslutte at igangsætte lokalplanproces i henhold til startredegerelsen.

Efter indkaldelsen af input besluttede Miljø- og Planlægningsudvalget, at man ønskede at se et nyt forslag til projektet, som er reduceret i forhold til antallet af boliger, og hvor der i højere grad er tilgodeset forhold for byliv, trafiksikkerhed og bedre indpasning ift. naboerne.

Sagens tidligere behandling

- Startredegerelse for projekt ved lokalcenter Bolbrovej/Solbakken. 25.05.2019 (MPU)
- Opsamling på Foroffentlighed vedr. lokalcenter Bolbrovej/Solbakken. 24.10.2019 (MPU)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-09-2022

- 1) Byudviklingsudvalget godkendte ikke administrationens indstilling
- 2) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens indstilling, idet udvalget ønsker, at de trafikale udfordringer i området skal løses.

Bilag

Bilag 1: Skitse

Bilag 2: Opsamling på borgerdialogmøde i juni 2022

Bilag 3: Høringssvar fra foroffentlighed i 2019

Punkt 7: Byggesag til politisk vurdering: Constantiaparken 12

22/7126

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

På Borgmesterens foranledning forelægger administrationen en klagesag om et fast hegn med slyngplanter mod vej opført i strid med den gældende lokalplan til politisk vurdering. Lokalplan 156 fastlægger, at hegn mod vejskel skal være levende hegn. I henhold til afgørelser på området kan slyngplanter ikke karakteriseres som levende hegn, hvorfor administrationen i juni 2022 udsendte et varsel af påbud om lovliggørelse af hegn. Lovliggørelse indebærer, at ejer skal lovliggøre et ulovligt forhold.

Forslag

Administration indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender,

- 1) at administrationen udsteder et påbud om lovliggørelse af det faste hegn mod vej på Constantiaparken 12.

Sagsfremstilling

Ejeren af Constantiaparken 12, 2960 Rungsted Kyst, har opsat et fast hegn i form af et plankeværk helt i skel mod vej (Constantiaparken). Foran hegnet er der plantet slyngplanter (efeu/vedbend). Et oversigtskort samt et billede er vedlagt som bilag 1. Kortet viser samtidig, at vejskel ikke svarer til asfaltvejkanten. Hegnet er således opført i skel, selvom der er et smalt bælte ud til vejkanten.

Ejendommen Constantiaparken 12 er omfattet af Lokalplan 156 for et område ved Nattergaleengen. Lokalplanens § 8, stk. 8.2, fastlægger, at hegn mod vejskel skal være levende hegn med en maksimal højde på 1,80 meter. Hensigten med bestemmelsen i lokalplanen er at undgå plankeværk og hegn mod vejen. Administrationen bemærker, at bestemmelsen er med til at bevare det grønne udtryk, der i høj grad er kendetegnende for kommunens villaområder i dag. Administrationen vurderer desuden, at der er risiko for, at villaområdet på sigt vil fremstå mindre grønt, hvis der tillades plankeværk og hegn uden beplantning foran ud mod vejene i området.

Administrationen vurderer, at et levende hegn må karakteriseres som et hegn, der er plantet og består af levende træer, buske eller planter, der er i stand til at klare sig uden et fast hegn som støtte, evt. bortset fra en korterelevende etableringsperiode. Administrationen baserer bl.a. vurderingen på Naturklagenævnets afgørelse af 15. maj 2007, j.nr. NKN-33-01187, hvor nævnet gav Fanø Kommune medhold i, at et rionet (stålnet) med forskellige slyngplanter ikke er et levende hegn. Et plankeværk med slyngplanter (efeu/vedbend eller lign.) er således ikke efter administrationens vurdering et levende hegn.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at varslet af påbud om lovliggørelse følges op med et egentlig påbud om fysisk lovliggørelse. Fysisk lovliggørelse indebærer, at ejer nedriver eller ombygger hegnet, så det bliver lovligt. Med begrundelse i lokalplanbestemmelsens formål om begrønning anførte administrationen i varslet, at en retlig lovliggørelse i form af en præcedensdannende dispensation umiddelbart ikke vurderes realistisk.

Administrationsgrundlag

Administrationen administrerer efter kommunens lokalplaner. I dette tilfælde den relativt nye Lokalplan 156 fra 2016. Lokalplanens bestemmelse om levende hegn følger Hørsholm Kommunes kommuneplan 2021-2033, som har generelle bestemmelser om levende hegn. At bevare de grønne vejrum og den identitet, som det bidrager med, er således Kommunalbestyrelsens målsætning.

I kommuneplanen fremgår det konkret, at hegn mod veje og stier skal være levende hegn i en maksimal højde på 180 cm. Levende hegn skal placeres mindst 40 cm bag skel mod vej eller sti. Såfremt der ønskes afskærmet mod vej og sti med faste hegn, må hegnet maksimalt have en højde på 180 cm og skal placeres mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages tæt voksende hækbeplantning foran hegnet mod vej- og stiarealet.

Bestemmelsen i kommuneplanen svarer til de bestemmelser, der fremgår af kommunens nyeste villalokalplaner 172, 173 og 176.

Hegnsloven

Det fremgår af hegnslovens § 11, at hegn langs gade, vej, sti eller plads skal rejses helt på egen grund, og levende hegn plantes i en sådan afstand fra vejens areal, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen. I praksis er denne afstand 30-40 cm.

Dispensation vil danne præcedens

I administrationens varsel af påbud om lovliggørelse anvises eksempler på lovliggørelse af hegnet. Det kan fx ske ved, at ejer fjerner det faste hegn, eller at ejer rykker det ind på egen grund og anbringer det mindst 0,8 m fra skel mod vej, så der er plads til levende hegn foran. Sidstnævnte er i tråd med bestemmelserne i kommuneplanen, samt hvad administrationen forstår ved levende hegn.

Et alternativ til at udstede et påbud om lovliggørelse af det faste hegn er en dispensation fra det lokalplanstridige forhold. Efter administrationens vurdering er der ikke særlige forhold, der afstedkommer et behov for ejer til at have hegnet stående helt i skel mod vej. Eksempler på særlige forhold kunne være, at huset står så tæt på vejen, at det ikke er muligt at rykke hegnet ind, bevaringsværdig beplantning eller lign. væsentlige fysiske forhold, der påvirker, hvor hegnet kan opføres.

Såfremt der gives dispensation fra bestemmelsen om levende hegn, vil dette danne præcedens og blive praksis, jf. det forvaltningsretlige princip om ligebehandling (lighedsgrundsætningen). Det betyder, at hegn uden beplantning foran fremover vil være tilladt i lokalplanområdet. Det strider mod hensigten med bestemmelserne i henholdsvis Kommuneplanen og de nye lokalplaner omkring den grønne karakter, og hvorledes dette sikres, så villaområder også i fremtiden vil fremstå grønne.

En dispensation til at lade hegnet stå vil endvidere medføre, at ejer ikke vil kunne begrønne det. Slyngeplanter uden på et fast hegn i skel vil være i strid med hegnslovens bestemmelse, da de vil udbrede sig ud over skellinjen.

Bemærkninger fra ejer

Ejer af ejendommen har ved to lejligheder haft mulighed for at fremkomme med bemærkninger, jf. forvaltningslovens § 19. Dels ved partshøringsbrev af 20. maj 2022, og dels ved varsel af påbud om lovliggørelse af 22. juni 2022.

Ejer oplyste i maj, at der i den efterfølgende uge ville blive plantet grønne planter på både yderside og inderside af hegnet (efeu/vedbend), så man ikke kan se plankerne visuelt. I juni oplyste ejer, at efeuen/vedbenden var blevet plantet. I en henvendelse til borgmesteren af 24. juni 2022 peger ejer til en række andre ejendomme på Constantiavej, som har et fast hegn mod vej.

Administrationen bemærker, at historiske luftfoto viser, at de faste hegn, som ejer peger til, er opført før 2016, hvor den for området gældende Lokalplan 156 er vedtaget. Der er således tale om eksisterende lovlige forhold og ikke en forskelsbehandling. Det er ejers ansvar at overholde det til enhver tid gældende plangrundlag for en ejendom.

Sagens historik kort

Administrationen modtog i maj 2022 en henvendelse/klage fra en beboer på Constantiaparken om et nyopført fast hegn på Constantiaparken 12. På baggrund af henvendelsen samt luftfoto fremsender administrationen et partshøringsbrev til ejer med mulighed for at indgive bemærkninger. Den 22. juni 2022 udsendte administrationen et varsel af påbud om lovliggørelse af hegnet. Den 24. juni 2022 skriver ejer til borgmesteren.

Kommunikation

Administrationen er i gang med en gennemgribende opdatering af hjemmesiden om byggeri. Her vil der blive tilføjet et afsnit om lokalplanernes bestemmelser om levende hegn.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-09-2022

Byudviklingsudvalget godkendte administrationens indstilling

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort og billede, Constantiaparken 12

Punkt 8: Byggesag til politisk vurdering: Rungsted Strandvej 167

21/4477

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

På udvalgsformandens foranledning forelægger administrationen en byggesag om faste hegn (mure) mod vej og sti opført i strid med den gældende lokalplan til politisk vurdering. Lokalplan 176 fastlægger, at hegn mod veje og stier skal være levende hegn og placeres mindst 40 cm bag skel. Såfremt der ønskes fast hegn (herunder også mure), må det maksimalt have en højde på 180 cm og skal placeres mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages tætvoxende hækbeplantning foran mod vej- og stiarealet. Derfor udsendte administrationen i juni 2022 et varsel af påbud om lovliggørelse af hegn. Lovliggørelse indebærer, at ejer skal lovliggøre et ulovligt forhold. Ejer har foreslået lovliggørelse ved at købe stien.

Forslag

Administration indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender,

1) at administrationen udsteder et påbud om lovliggørelse af de ulovligt opførte faste hegn (mure) mod vej og sti på Rungsted Strandvej 167.

Sagsfremstilling

Ejerne af Rungsted Strandvej 167, 2960 Rungsted Kyst, har opsat et fast hegn i form af en mur helt i skel mod vej (Rungsted Strandvej) samt en 2,90 m høj mur mod en sti mellem Dreyersvej og Rungsted Strandvej (matr.nr. 3æ, Rungsted By, Rungsted). Stien er ejet af Hørsholm Kommune, og sammen med andre lignende stier sikrer de offentlighedens adgang til kysten. Særligt giver denne sti en mere direkte adgang til Strandvejen fra en række boliger på Dreyersvej. Et oversigtskort samt et billede af muren mod stien er vedlagt som bilag 1.

Ejendommen Rungsted Strandvej 167 er omfattet af Lokalplan 176 for et område nord for Rungstedvej langs Rungsted Kyst. Lokalplanens § 8, stk. 8.4, fastlægger, at hegn mod veje og stier skal være levende hegn i en maksimal højde på 180 cm, eventuelt suppleret med trådhegn i en maksimal højde på 120 cm placeret bag det levende hegn. Levende hegn skal placeres mindst 40 cm bag skel mod vej eller sti. Lokalplanens § 8, stk. 8.5, fastlægger, at såfremt der ønskes afskærmet mod vej og sti med faste hegn, må hegnet maksimalt have en højde på 180 cm og skal placeres mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages tætvoxende hækbeplantning foran hegnet mod vej- og stiarealet. Bestemmelsen omfatter også mure.

Hensigten med bestemmelserne i lokalplanen er at bevare det grønne udtryk, der er kendetegnende for kommunens villaområder i dag. Bestemmelserne skal sikre at plankeværk, hegn og mure mod stier og veje skal bibeholdes grønne, og der tillades ikke plankeværk, hegn og mure uden beplantning foran ud mod stierne og vejene i området.

Hegnsmurene som vist på bilag 1 er placeret i strid med lokalplanen. De er begge placeret direkte i skel mod stien og Rungsted Strandvej, uden plads til levende hegn foran. Med en højde på ca. 2,90 m er muren mod stien samtidig højere end tilladt. Det er administrationens vurdering, at det af ejerne foreslåede køb af stiarealet ikke ændrer denne murens lovlighed. Det er tillige vurderet, at den af landinspektøren foreslåede fjernelsesdeklaration ikke bringer muren i skel mod Rungsted Strandvej i overensstemmelse med lokalplanen. Bemærkningerne fra ejernes landinspektør er vedlagt som bilag 2.

I sagsbehandlingen af byggesagen, der i juni 2021 ledte til udstedelse af byggetilladelse til et nyt enfamiliehus i 2 etager, har administrationen ikke sagsbehandlet murene, og de er således ikke en del af byggetilladelsen. I det indsendte tegningsmateriale har ejernes rådgiver anført de relevante hegnbestemmelser fra Lokalplan 176, og mod Rungsted Strandvej er det vist, at muren er placeret ca. 1 m fra vejskellet. Administrationen har således haft grund til at tro, at rådgiver og ejerne er opmærksomme på gældende bestemmelser og agter at overholde dem.

Administrationens vurdering

Administrationen anbefaler, at varslet af påbud om lovliggørelse følges op med et egentlig påbud om fysisk lovliggørelse. Fysisk lovliggørelse indebærer, at ejerne nedriver eller ombygger murene, så de bliver lovlige. Med begrundelse i lokalplanbestemmelsens formål om begrønning anførte administrationen i varslet, at en retlig lovliggørelse i form af en præcedensdannede dispensation umiddelbart ikke vurderes realistisk.

Administrationsgrundlag

Administrationen administrerer efter kommunens lokalplaner. I dette tilfælde den nye Lokalplan 176 fra 2021. Lokalplanens bestemmelse om levende hegn er desuden enslydende med Hørsholm Kommunes kommuneplan 2021-2033, som har generelle bestemmelser om levende hegn. Grønne vejrum er således et ønske fra Kommunalbestyrelsen.

I kommuneplanen fremgår bestemmelserne om levende hegn svarende til stk. 8.4 og 8.5 ovenfor. Tilsvarende bestemmelser findes også i de to andre nye villalokalplaner 172 og 173.

Dispensation vil danne præcedens

I administrationens varsel af påbud om lovliggørelse anvises eksempler på lovliggørelse af hegnene. Det kan fx ske ved, at ejerne fjerner murene, eller at de rykker dem ind på egen grund og anbringer dem mindst 0,8 m fra skel mod vej og sti, så der er plads til levende hegn foran. Sidstnævnte er i tråd med bestemmelserne i kommune- og lokalplanen, samt hvad administrationen forstår ved levende hegn. På et møde med ejendommens ejere foreslog administrationen også andre løsninger, som dog blev afslået.

En dispensation fra det lokalplanstridige forhold vil ligeledes være et lovliggørende tiltag. Efter administrationens vurdering er der dog ikke nogen særlige forhold, der kan begrunde en dispensation. Der er intet til hinder for, at hegnsmurene kunne have været anbragt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Eksempler på særlige forhold kunne være, at der på grunden var et eksisterende hus, som stod så tæt på en sti eller vej, at det ikke var muligt at rykke hegnet ind, bevaringsværdig beplantning eller lign. væsentlige fysiske forhold, der påvirker, hvor hegnet kan opføres.

Administrationen understreger samtidig, at dispensation fra bestemmelsen om levende hegn vil have præcedensvirkning i hele lokalplanområdet og blive praksis, jf. det forvaltningsretlige princip om ligebehandling (lighedsgrundsætningen). Det betyder, at hegn uden beplantning foran fremover vil være tilladt i lokalplanområdet. Det er administrationens almindelige praksis, at der ikke som udgangspunkt dispenseres fra bestemmelser i nye lokalplaner. En evt. dispensation vil derfor være en ændring af praksis, som udvalget har mulighed for at beslutte.

Slutteligt bemærker administrationen, at en dispensation til at lade hegnene stå vil medføre, at ejerne ikke vil kunne begrønne det, som de foreslår. Slynplanter uden på et fast hegn i skel vil være i strid med hegnslovens § 11, da de vil brede sig ud over stien/skellinjen. Bestemmelsen fastlægger, at levende hegn skal plantes i en sådan afstand fra vejens areal, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen. I praksis er denne afstand 30-40 cm. Stiens bredde mellem de to nuværende skellinjer er ca. 1,9 m.

Administrationens vurdering

På baggrund af ovenstående, særligt præcedensvirkningen, anbefaler administrationen, at der ikke meddeles dispensation fra lokalplanbestemmelserne til at lade hegnene stå.

Forslag om køb af sti

Ejerne af ejendommen har haft mulighed for at fremkomme med bemærkninger til varslet af påbud om lovliggørelse af 27. juni 2022.

Ejerne foreslår som lovliggørende tiltag at erhverve arealet, hvor stien er beliggende (matr.nr. 3æ, Rungsted By, Rungsted) fra Hørsholm kommune. Det foreslås, at arealet (hele matr.nr. 3æ) tillægges ejendommen matr.nr. 3z, Rungsted By, Rungsted, ved arealoverførsel. Således bortfalder skellet mellem matr.nr. 3z og 3æ. Det foreslås endvidere, at der tinglyses servitut med Hørsholm Kommune som påtaleberettiget, der sikrer, at arealet bevares som sti, og at ejeren står for vedligehold af trampet sti til gående færdsel.

Administrationen bemærker om forslaget, at køb af grunden og efterfølgende arealoverførsel/sammenlægning ikke er tilstrækkeligt til at opfylde lokalplanbestemmelsen. Hvis arealet fortsat anvendes til sti, vil lokalplanens krav om levende hegn være gældende, uanset evt. ændrede ejerforhold. For at hegnet skal blive lovligt, vil det kræve en nedlæggelse af stien, så arealet overgår til havejord.

Administrationens vurdering

Administrationen anbefaler, at ejerforhold og status af stien mellem Rungsted Strandvej og Dreyersvej forbliver uændret. Dvs. at Hørsholm Kommune ikke frasælger og tillader, at stien nedlægges. Hvis stien nedlægges, vil det betyde, at en række boliger på Dreyersvej vil få afskåret deres kortere adgangsmulighed til Strandvejen.

Muren langs Rungsted Strandvej

Ejernes landinspektør foreslår, at en fjernelsesdeklaration vedr. muren langs Rungsted Strandvej løser problemet og bringer muren i overensstemmelse med lokalplanen. Fjernelsesdeklarationen løser problemet i forhold til vejudvidelseslinjen på 10 m fra vejmidte langs den gamle Amtsvej, men ikke i forhold til lokalplanens bestemmelse. Vejudvidelseslinjen har til formål at billiggøre en evt. senere udvidelse af Rungsted Strandvej. Lokalplanens bestemmelse om hegn mod vej og sti varetager hensynet til ”det grønne vejbillede”.

Sagens historik kort

Administrationen modtog i juni en telefonisk henvendelse/klage fra en beboer på Dreyersvej om et fast hegn mod stien umiddelbart nord for Rungsted Strandvej 167. Luftfoto samt en besigtigelse bekræfter, at der er opført en mur med en højde på ca. 2,90 m i skel mod stien, samt en mur i skel mod Rungsted Strandvej. På denne baggrund udsendte administrationen den 27. juni 2022 et varsel af påbud om lovliggørelse af hegnene. Samme dag skriver ejerne til borgmesteren. Den 11. august 2022 afholdes et møde mellem ejerne, borgmesteren og administrationen. Den 16. august 2022 indsender ejernes landinspektør bemærkninger til varslet samt forslag til lovliggørelse på vegne af ejerne.

Kommunikation

Administrationen er i gang med en gennemgribende opdatering af hjemmesiden om byggeri. Her vil der blive tilføjet et afsnit om lokalplanernes bestemmelser om levende hegn.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-09-2022

Byudviklingsudvalget besluttede, at den opførte mur mod Rungsted Strandvej skal lovliggøres ved at muren fysisk fjernes. Udvalget besluttede en retlig lovliggørelse af muren ved nordskel langs stien mellem Dreyersvej og Rungsted Strandvej, ved meddelelse af dispensation på betingelse af, at murens højde over stiniveau ikke må overstige 1,8 m, og at den side af muren der vender mod stien begrønnes.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort og billede, Rungsted Strandvej 167.pdf

Bilag 2 - Bemærkninger fra ejernes landinspektør.pdf

Punkt 9: Godkendelse af merudgift til opgave ifm. lokalplanlægning inden for eksisterende budgetramme

22/9644

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Den 30. maj 2022 besluttede Kommunalbestyrelsen at afsætte 600.000 kr. til at igangsætte yderligere 2 lokalplaner. Derfor har administrationen indhentet tilbud på udarbejdelse af de to planer, lokalplan for Nordsjællands Grundskole & Gymnasium (matr. nr. 11e) og ny lokalplan for Byplan 16.

Tilbuddet er væsentligt dyrere end administrationen havde estimeret opgaven til at koste og fremlægger derfor sagen.

Forslag

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

1) at godkende, at der tages 480.000 kr. yderligere fra de allerede afsatte midler til byplanprojekter, således at der i alt bruges 1.080.000 kr. til udarbejdelse af lokalplan for NGG og revision af Byplan 16.

Sagsfremstilling

Hørsholm Kommune har den 18. august 2022 modtaget tilbud på udarbejdelse af to lokalplaner, herunder lokalplan for Nordsjællands Grundskole & Gymnasium (matr. nr. 11e) og ny lokalplan for Byplan 16. Udbuddet var udsendt til 3 bydere men Hørsholm modtog kun et tilbud.

Administrationen vurderer at tilbuddet rummer en tilfredsstillende løsning af opgaverne.

Norfors omlasteanlæg til madaffald var også prioriteret i forbindelse med beslutning i Kommunalbestyrelsen den 30. maj 2022, men var på tidspunktet for udsendelse af udbud ikke aktuelt, og blev derfor heller ikke medtaget i udbuddet. Der forelægger nu nyt materiale på denne sag.

Økonomi/personale

Idet der er sket forskydninger af tidsplaner i andre lokalplaner, og dermed også udskydning af udgifter relateret hertil, vurderer administrationen at 1.080.000 kr kan tages på Byplankontoen, det vil ikke få betydning for andre planer. Tilbuddet lyder i alt på 1.080.000 kr.

Sagens tidligere behandling

30.05.2022(KB) - Mulighed for igangsættelse af flere lokalplaner i 2022

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-09-2022

Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt

Punkt 10: Klagenævnsafgørelse i arealoverførselssag på Svendsvej

19/17266

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Naboer til ejendommene Svendsvej 6 og Svendsvej 8 klagede over Hørsholm Kommunes afgørelse om dispensation på en række punkter. Sagen havde stor bevågenhed både politisk og i de lokale medier. Der er nu kommet en afgørelse fra Nævnenes Hus.

Forslag

Administrationen indstiller at Byudviklingsudvalget tager Planklagenævnets afgørelse til efterretning.

Sagsfremstilling

Hørsholm Kommune gav den 7. november 2019 dispensation fra byplanvedtægt 6, til grundstørrelse i forbindelse med arealoverførsel mellem ejendommene matr.nr. 9by, 9cm og 9dk Vallerød By, Rungsted.

Dispensationen er i overensstemmelse med praksis for at godkende arealtilførsel til mindre grunde uden at de derved opnår mindstegrundstørrelsen i byplanvedtægten. Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 27-01-2020 at praksis skulle fortsætte.

Klage

Nogle naboer klagede over afgørelsen, og Planklagenævnet har herefter behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter byplanvedtægten, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra byplanvedtægtens § 5, stk. 2.
- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation, jf. planlovens § 19.
- Om afgørelsen er ugyldig som følge af inhabilitet.
- Om kommunen har overholdt det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.
- Om kommunen havde det fornødne grundlag til at træffe afgørelse, jf. officialprincippet.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse fortsat gælder.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-09-2022

Taget til efterretning

Bilag

Planklagenævnets afgørelse af 31. august 2022

Punkt 11: Underskriftsark

22/8628

Sagens forløb:

BYU