

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 15-12-2022

Mødedato Torsdag d. 15. december 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
Status på budgetaftale 2022 - BYU (opfølgning 2).....	4
Byggesagsområdet - status ift. nednormering.....	5
Godkendelse af forslag til tillæg 3 til Lokalplan 143 - Dronningvej 3-22.....	8
Godkendelse af projektgrundlag for lokalplan for Den nordlige del af Bymidten.....	10
Endelig vedtagelse af Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 med tilhørende Kommuneplantillæg	15
Prioritering af lokalplaner.....	19
Skabelon for Bæredygtighed i Byggeri & Renovering.....	22
Underskriftsark.....	25

Punkt 1: Meddelelser

22/241

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 15-12-2022

- D. 16. marts 2023 reserveres til studietur ift. byudvikling af Ådalsparkvej 2.
- Administrationen orienterede om byggesag på Bolbrovej 32, der for øjeblikket er i partshøring. Naboerne ønsker foretræde for udvalget. Udvalget ønskede ikke, at naboerne får foretræde for udvalget.

Punkt 2: Status på budgetaftale 2022 - BYU (opfølgning 2)

22/15665

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Administrationen giver en status på de punkter i budgetaftalen for 2022 der vedrører Byudviklingsudvalget, der kræver at administrationen følger op.

Forslag

Administrationen foreslår, at Byudviklingsudvalget tager status på administrationens arbejde med at udmønte budgetaftale 2022 til efterretning.

Sagsfremstilling

Byudviklingsudvalget skal to gange årligt følge op på administrationens arbejde med at udmønte budgetaftalen for at sikre at aftalens forskellige elementer bliver udført. Statusrapporteringen følger den ordinære politiske budgetopfølgning 2 og 4, dvs. forelægges på udvalgmøderne i juni og december.

Administrationen har gennemgået budgetaftale 2022 og udarbejdet en opdateret status. Se bilag 1.

Økonomi/personale

Indgår som en del af budgetopfølgingsarbejdet vedr. budget 2022-2025.

Kommunikation

Intet at tilføje

Beslutning Byudviklingsudvalget den 15-12-2022

Taget til efterretning.

Bilag

BYU Opfølgning 2. Oversigt over aftaleemner i budget 2022.pdf

Punkt 3: Byggesagsområdet - status ift. nednormering

22/1013

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Budget 2023-2026 indeholder besparelser, der omfatter byggesagsområdet i Hørsholm Kommune, området er blevet nednormeret med ét årsværk. Dette dagsordenspunkt fremlægger konsekvenser for arbejdsopgaver, herunder sagsbehandlingstider og serviceniveau inden for området.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Besparelserne på området betyder helt konkret, at der er færre ressourcer til at løse den samme mængde opgaver, som afdelingen varetager, herunder:

- Bygningsmyndighed – byggetilladelser, lovliggørelser mm.
- Servicering/vejledning om lovgivning til borgere/bygherrer
- Administration af naturbeskyttelsesloven, planloven, lokalplaner og offentligtretlige servitutter, landzonetilladelser, dispensationer, udstykninger, m.m.

Afdelingen oplever fortsat et væsentligt antal klagesager, aktindsigter, samt dispensationer og helhedsvurderinger af byggeri i strid med byggeretten. Tidsforbrug til disse sager går fra de mange regulære ansøgningssager, som skal munde ud i en byggetilladelse til borgeren.

Team Plan og Byg har gennem de seneste par år haft fokus på en række indsatser for at optimere sagsbehandlingen og indsatser for at effektivisere sagsbehandlingen. Byudviklingsudvalget blev orienteret om indsatserne på møder den 10. februar 2022 samt 25. august 2022.

Administrationen har vurderet muligheder for at løse opgaverne i afdelingen og foreslår følgende som konsekvens af nednormeringen med Budget 2023-2026:

1. Opdatering af sagsbehandlingstider

Administrationen gør opmærksom på, at sagsbehandlingstiderne vil blive forlænget. Lige nu er sagsbehandlingstiden 5-6 måneder fra ansøgning til afgørelse, som Byudviklingsudvalget også blev orienteret om den 25. august 2022. Det er administrationens vurdering at sagsbehandlingstiden i ansøgningssager vil blive forlænget til 7-8 måneder. På sigt vil administrationen revurdere servicemål.

2. Prioritering af byggesager fremfor klagesager.

Dette vil betyde, at egentlige byggesager prioriteres, mens klagesager vil have længere sagsbehandlingstider. En konsekvens heraf kan blive et øget antal klager fra borgere.

3. Nedlægge tidsbestilling

Som orienteret om på Byudviklingsudvalgets møde den 25.08.2022, er det administrationens vurdering, at der går uforholdsmæssig meget tid til håndtering ift. udbyttet. Det skal også ses i lyset af muligheden for at bestille ved henvendelse til center-postkassen. Administrationen foreslår at nedlægge denne mulighed

4. Prioritere opdatering af hjemmesiden

Administrationen er fortsat i gang med en opdatering af hjemmesiden. Men der er behov for at denne prioriteres mere indgående, omfanget af indsatsen fastholdes i samme omfang som hidtil.

Indtægter ifm. byggesagsbehandling

Indtægtskravet fra byggesagsgebyr var i 2021 1,8 mio. kr. og er i 2022 1,1 mio. kr. For 2023 er det fastsat til 1,1 mio. kr.

Indtægtskravet i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastsættes ud fra estimerede indtægter. Indtægtskravet er gennem de sidste par år blevet justeret væsentligt, årsagen til dette er, at flere forudsætninger har ændret sig. Dels ændrede metoden sig for, hvordan tidsforbrug skal opgøres, og dels fylder andelen af sager, der kan tages gebyr for, mindre end tidligere.

Tidligere blev der opkrævet byggesagsgebyr per påbegyndte 30 min. Metoden blev primo 2020 underkendt af den statslige byggeklageenhed. Instruksen er nu at opgøre faktisk anvendt tidsforbrug med mindsteenhed på ét minut. En betragtelig del af tidsregistreringerne er mindre opgaver med et lille tidsforbrug, hvilket således medfører mindre gebyr sammenholdt med 30 min. Opgaverne omfatter fx sagsoprettelse, journalisering af nye dokumenter, korte mails og opkald mv.

Indførelse af tidsregistrering af byggesagsbehandlings opgaven har tydeliggjort, at kun en beskedent del af byggesagsbehandlernes tid bruges på opgaver der kan gebyrfinansieres. Sager som dispensationer, landzonesager og henvendelser relateret til planloven kan ikke gebyrfinansieres. Endvidere fylder vejledning af borgere, aktindsigter og klager ligeledes mere. Disse er også undtaget fra byggesagsgebyret.

[instruks-om-byggesagsgebyr_v_2022.pdf \(horsholm.dk\)](#)

Økonomi/personale

I forbindelse med opbremsning på boligmarkedet, er der sket en nedgang i antallet af byggesager. Derfor er det vanskeligt at se, at den budgetterede indtægt i 2023 vil kunne nås. Hørsholm Kommune har gennem de sidste par år haft større byggesager, der genererede en byggesagsindtægt af væsentligt omfang, fx. PH Park og Plantorama. Af større byggesager i 2023 er fx. Fritidshuset og friplejehjem ved Klædebo.

Ved en gennemgang af data omkring de sagstyper der modtages nu ift. tidligere på året, viser det sig, at størstedelen ikke er byggesager, der er omfattet af byggesagsgebyr.

For at give et indblik i omfanget af gebyrstørrelserne kan administrationen orientere om, at der i gennemsnit bruges ca. 5 gebyrbelagte timer på en almindelig byggesag som et enfamiliehus, med en timetakst på 808 kr. bliver det til ca. 4000 i gebyr per sag. Hørsholm Kommune har i det seneste år haft ca. 100 sager, der munder ud i byggetilladelse (og fakturering) til enfamiliehuse og tilbygninger til enfamiliehuse.

Ud fra data kan det ses, at der bruges ca. 13 % af arbejdstiden på fakturerbare sager. Dvs. 87 % af tiden går med sager der ikke er gebyrbelagte.

Hvis vi sammenholder typen af sager vi modtager med sager, vi kan tage gebyr for, vurderer administrationen, at det bliver vanskeligt at realisere den indtægt, der er forventet i 2023.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 15-12-2022

Taget til efterretning.

Punkt 4: Godkendelse af forslag til tillæg 3 til Lokalplan 143 - Dronningvej 3-22

22/11974

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Hørsholm Kommune fik i 2012 udarbejdet den bevarende lokalplan 143, der også rummer området med arbejderboligerne på Dronningvej. I Lokalplanen fremhæves den samlede bebyggelse på Dronningvej 3-22 for sin store kulturhistoriske værdi og det anbefales, at kommunen får udarbejdet fælles retningslinjer for at styrke bebyggelsens homogenitet og bevaringsværdier. Miljø- og Planlægningsudvalget traf på møde den 25. november 2021 beslutning om at igangsætte arbejdet med et tillæg til Lokalplan 143 for området Dronningvej 3-22.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget indstiller overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

- 1) at godkende forslag til Tillæg 3 til Lokalplan 143
- 2) at sende forslag til Tillæg 3 til Lokalplan 143 i offentlig høring i 4 uger

Sagsfremstilling

På Miljø- og Planlægningsudvalgsmødet den 25. november 2021 blev det besluttet at igangsætte arbejdet med et tillæg til Lokalplan 143 for Dronningvej. Beslutningen blev truffet på baggrund af en lovliggørelsessag der var fremlagt på møde den 25. marts 2021 i udvalget. Her ønskede udvalget, at der blev udarbejdet forslag til retningslinjer for etablering af kviste særligt mod boligernes haveside.

Den samlede bebyggelse på Dronningvej 3-22, var oprindeligt arbejderboliger til den Militære Klædefabrik. Ejendommene er omfattet af Lokalplan 143, Bevaring i Hørsholm Kommune.

Formålet med lokalplantillæget er:

- at sikre bevaringsværdien af arbejderboligerne ved Dronningvej, således at arkitekturen bevares med en klar hovedform med taktfaste facader, med dannebrogsvinduer og røde tegltage med skorstene i rygningen.
- at bestemmelserne sikrer mere præcise rammer for tagenes udformning, med et særligt fokus på udformning af eventuelle kviste på bygningerne.

Forslag til lokalplantillæg er vedhæftet som bilag 1 og kan endvidere ses på dette link. [143-T3 Arbejderboligerne, Dronningvej i Hørsholm - Lokalplanportal - Hørsholm Kommune \(niras.dk\)](#)

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 godkendelse af forslag til tillæg 3 til Lokalplan 143, sendes forslaget i høring i 4 uger. Herefter skal sagen behandles i til endelig vedtagelse.

Økonomi/personale

ingen

Sagens tidligere behandling

25.11.2021 (MPU) – Igangsætning af tillæg til Lokalplan 143 vedr. Dronningvej

25.03.2021 (MPU) – Dronningvej 7 – Lovliggørelse af etablerede kviste på bevaringsværdig bygning

Beslutning Byudviklingsudvalget den 15-12-2022

Sagen blev udsat til næste møde.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan PDF

Punkt 5: Godkendelse af projektgrundlag for lokalplan for Den nordlige del af Bymidten

22/12593

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Miljø og- Planlægningsudvalget besluttede på møde den 23.09.2021, at projektet skulle revideres på en række områder, inden en egentlig lokalplan kan igangsættes. Dette dagsordenspunkt redegør for disse områder, herunder kvalitetene i byrum og friarealer, volumen og kvadratmeter, og et forslag til reduceret parkeringspladser med dobbeltudnyttelse i forhold til funktion.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget godkender:

1) at det opdaterede materiale, vedhæftet som bilag 1 danner grundlag for opstart af lokalplanprocessen.

1a) dog kan der ikke etableres yderligere erhvervsareal udenfor Hovedgadeaksen i Bymidten og de centrale gadestrøg. Dvs. erhvervsareal i bygning 3 kan ikke accepteres.

1b) dog skal ansøger udarbejde et skitseprojekt for trafikafvikling og tilkørselsforhold, særligt langs Hørsholm Alle. Konsekvensen kan blive en reduktion af bygning 3.

1c) dog skal der redegøres yderligere for fælles opholdsarealer, så de opfylder krav i Kommuneplanen. Konsekvensen kan blive en reduktion af bygning 3.

2) at opmærksomhedspunkterne håndteres i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan

3) at parkeringsudbuddet reduceres i forhold til kommunens parkeringsnorm idet der regnes med dobbeltudnyttelse i forhold til funktioner.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med ansøger om de punkter der blev stillet krav til skulle tilrettes forud for en lokalplanproces. Desuden har der været afholdt to temamøder i Kommunalbestyrelsen, hvor projektidéer er blevet præsenteret.

Administrationen vurderer nu at projektforslaget er tilrettet så projektet tilgodeser disse forhold. Projektgrundlaget vedhæftet som bilag 1 er opdateret med følgende ændringer:

- Der er suppleret med dokumentation på Byrumskvaliteter. Både de centrale og de omkringliggende, hvor der er adgang til matriklen/lokalplansområdet.
- Projektet har øget antal boligenheder fra 150 til 224, med gennemsnit bruttoareal på ca 90m².
- Byggfelt 1 er øget fra 4 til 5,5 etager, dvs. med en tilbagetrukket 6. etage. Der er boliger fra 1. etage og op og i Stueetagen, foreslås udadrettede formål, så som cafe og andet erhverv.

- Byggefelt 3 er fuldt forandret. Eksisterende parkeringshus rives ned. Nyt, optimeret parkeringshus opføres med indre vare- og parkeringsløsning. Der etableres rækkehuslignende boliger og lejligheder på toppen.
- byggefelt 3. Det er endnu uklart, hvordan eksisterende adgang til Trommens parkering og varelevering fra nord løses.
- Byggefelt 4 er ændret til to karreer omkring fælles gårdrum og en bred gennemgående trappe op til gårdrum i 1. sals højde. Stueetagens detailbutik på hjørnet mod nord/øst er øget fra 1.000m² til 2.000m² og resterende er parkering. Stueetage har fortsat ekstra højde for på sigt at kunne ændre anvendelsen.
- Der er på baggrund af parkeringsanalyse og -kortlægning, vedhæftet som bilag 2, implementeret en parkeringsnorm, der er tilpasset behovet og foreslår dobbeltudnyttelse baseret på, at parkeringsbehovet fra forskellige funktioner, har behov for parkering på forskellige tidspunkter. Analysen fastsætter den lokale parkeringsefterspørgsel og konkluderer at antallet af p-båse kan reduceres med 36% ift. kommunens p-norm (fra 943 til 603). Dette svarer til at anvende den parkeringsnorm, der er implementeret i lokalplan 154 for den sydlige del af Bymidten.
- I Byggefelt 3 imod syd, ud imod Trommen, har udvikler foreslået 1800m² ny fitness og andet erhverv. Administrationen anbefaler at projektet ikke medtager denne del af forslaget, der er erhverv udenfor Hovedgadeaksen og de centrale gadestreg.

Arealopgørelse for projektet:

Lokalplanområdet er udvidet fra ca 28.655m² til ca 29.500m².

Lokalplanområdet foreslås fremtidig bebygget med bygningsareal 58.655m².

Lokalplanområdet er i dag bebygget med ca 41.000m² inkl kælder delvist under terræn.

Bygningsarealet er siden startredegørelsen udvidet med ca 7.000m² primært på byggefelt 3. Siden startredegørelsen er store arealer placeret i kælder inkl. kørearealer og varelevering. Kælderarealer medregnes ikke i etageareal og bebyggelsesprocent. Sammenligning af etageareal er vanskeligt.

Boligarealet er nu på 20.000m² med i alt 224 Boligenheder. Antal boligenheder er siden startredegørelsen øget med 74. Boligarealet er siden startredegørelsen øget med ca 8.000m².

Bygningshøjder øges fra 4-5 etager til 4-6 etager

Projektet har desuden siden startredegørelsen udvidet parkeringsarealet fra i dag 487 parkeringspladser til 605 parkeringspladser som tilsvarende 36% reduktion i forhold til kommunens norm. Desuden foreslås dobbeltudnyttelse af parkering pga forskudt parkeringsbehov til foreslåede funktioner.

Der er indarbejdet 2.944m² større erhvervsareal siden startredegørelse. Arealer til sundhedsklinik, butik og fitness.

Friareal/opholdsareal i projektet er på ca 8.400m². Der mangler afklaring på om opholdsarealer er støjfri. Krav er iht. Kommuneplanen 8.716m². Opholdsareal opfylder ikke krav i Kommuneplanen.

Kommuneplantillæg

Projektet ligger indenfor kommuneplanrammen 1.C1. Projektet vil kræve et kommuneplantillæg, da projektet forudsætter at bygningsvolumen 1 etableres i 6 etager, hvor 6. etage er tilbagetrukket. Rammen 1.C1 tillader maksimal højde på 4 etager, hvoraf dele af matrikel 21a i tillades i 5 etager.

Opmærksomhedspunkter i forbindelse med lokalplanprocessen:

1. Byrum og arkitektur

Byrum og arkitektur skal sikres kvalitet på Hovedgadeaksen og på de centrale gadestrøg. Bygningsvolumenerne skal underopdeles og arkitekturen skal fremstå elegant og med kvalitet.

- Der skal arbejdes videre med at sikre tilgængelige, grønne byrum med kvalitet der kobler sig til den øvrige by og inviterer mennesker ind i Bymidten. Sekundære smutveje i øst/vest-retning skal indarbejdes, som inviterende kvalitetsbyrum der sikrer byens tilkobling til byen for øvrig.
- I forhold til arkitektur skal særligt nordfacaden imod Hørsholm allé bearbejdes. Det er en af byens vigtigste facader, og facaden og overgang samt forbindelser til byrum er ikke løst tilfredsstillende endnu.
- I forhold til arkitekturen på bebyggelse i byggefelt 1, skal denne bearbejdes, så den fremstår med et mere elegant og slankt udtryk.
- Arkitekturen på bebyggelsen i byggefelt 3 skal reduceres ved volumen forskydninger og aftrapning imod syd og nord. Bygningerne skal underopdeles. Arkitekturen skal fremstå med kvalitet og mere elegance. Der skal endvidere rettes en opmærksomhed på ankomst til boligerne i bebyggelsen.

2. Opholdsarealer, biodiversitet, miljø og bæredygtighed

Projektet er i underskud på friarealer iht. krav i Kommuneplanen. Det skal sikres at de fælles opholdsarealer der etableres, sikres kvalitet og bidrager til bylivet og fællesskab. Som supplement skal der sikres private udeopholdsarealer med høj kvalitet i forbindelse med boliger.

- Projektgrundlaget fraviger kommuneplanens arealkrav til fælles udendørs opholdsarealer, ift.. Størrelse, støj, læ- og lysforhold. Der skal videre arbejdes med projektet så krav til opholdsareal opfyldes. Opholdsareal skal etableres på egen matrikel.
- I forhold til regnvandshåndtering har projektet siden startredegerørelsen fået et større fodaftryk. Det skal sikres at der er den rette balance med befæstelse/bebyggelse, således at Bymidten ikke belastes yderligere ved regnvandshændelser. Administrationen vurderer at bygningsfelt 3 skal reduceres imod syd og vest.
- I forhold til biodiversitet og grønt skal der sikres variation i beplantning. Det skal sikres at udvalgte områder får store træer og det skal i lokalplanen sikres at det er hjemmehørende arter.
- Det skal belyses hvordan bebyggelse lever op til lovkrav om LCA (livscyklus analyser), begrænset CO2 udslip.
- Byrum E og F skal udnyttes til optimering af parken, så det blå og grønne trækkes ind i dette byrum som et rekreativt, grønt byrum der håndterer overfladevand mm. Der skal arbejdes videre på at sikre en blå/grøn forbindelse imellem Usserød Ådal i nord/vest til Dronningedammen i syd/øst.

3. Trafik og parkering

Med reduceret antal parkeringspladser, skal det sikres at nye parkeringspladser optimeres i brug og wayfinding. Der skal sikres at lokalplanområdet trafikhåndtering etableres logisk i forhold til brug og formål. Vejprojektering på adkomstforhold har stor bevågenhed og kan resultere i at bygning 3 eller andet reduceres i kvadratmeter.

- I forhold til den reducerede parkeringsnorm, skal det sikres at vejvisning og arkitektur tilsammen skaber en letaflæselig forståelse af færdsel og ledige parkeringspladser. Både for kunder og beboere. Administrationen vurderer, at afklaringerne ser fornuftige ud og usikkerheder fra tidligere analyser er tilbagevist og at der ikke vil mangle parkeringspladser med projektforslaget. Det endelige antal p-pladser fastsættes i lokalplanprocessen.

- Parkeringspladser skal være fremtidssikrede med ladestanderpladser og båse med plads til store biler. Det skal sikres at der etableres kvalitetsparkering, der som minimum lever op til vejreglernes anbefalinger.
- I forhold til bygning 3 skal der være plads til trafikafvikling, lyskryds og ankomstforhold. Bebyggelsens placering mod nord skal derfor muligvis reduceres eller flyttes. Et vejprojekt skal detaljere og afklare dette forhold.
- Adgange til lokalplanområdet skal detaljeres yderligere, så der skabes plads i og omkring den infrastruktur der skal lede trafik til og fra området, særligt fra Hørsholm Allé. Der skal eventuelt laves en udbygningsaftale i forbindelse med lokalplanen. Det skal i processen undersøges nærmere.
- Trafik til Midtpunkt, herunder ansatte, kunder og beboere skal organiseres på en hensigtsmæssig måde.
- I lokalplanprocessen skal logistikhåndtering af varelevering og affald løses.

Tidsplan

Grundet lokalplanens kompleksitet vurderer administrationen at lokalplanen muligvis kan tage længere tid at udarbejde end øvrige lokalplaner.

Boligudbygningsplan

Administrationen gør opmærksom på at projektet indeholder flere boliger end der er indeholdt i boligudbygningsplanen. Derfor skal denne øges med 74 boligheder, og det formodes at dette vil påvirke institutionskapaciteten i kommunen.

Økonomi/personale

Sagens tidligere behandling

23-09-2021 Startredegørelse – Den Nordlige del af Bymidten (MPU)

31-05-2021 Principgodkendelse vedr. byudvikling ved Hørsholm Midtpunkt, pkt. 17 (MPU-ØU-KB)

Noter til bilag

Bilag 1, Projektgrundlag

Bilag 2, Parkeringsanalyse

Bilag 3, Notat om trafik- og parkeringsforhold

Beslutning Byudviklingsudvalget den 15-12-2022

- 1) og 1a)-1c) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag
- 2) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag
- 3) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag

Byudviklingsudvalget ønskede en tidlig borgerinddragelse inden et lokalplansforslag. Endvidere har udvalget fokus på, om der i projektforslaget er tilstrækkeligt parkeringskapacitet.

Bilag

Bilag 1 Projektgrundlag

Bilag 2 Parkeringsanalyse

Bilag 3 Trafik og parkering Notat

Punkt 6: Endelig vedtagelse af Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 3

22/16722

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 3 har været sendt i offentlig høring i perioden fra den 7. november 2022 til den 5. december 2022. Der er i alt indkommet 5 høringsvar. I dette dagsordenspunkt fremlægges høringsvarene samt forslag til ændring med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen samt kommuneplantillægget.

Forslag

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

- 1) Vedtage forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 3 endeligt med følgende ændringer:
 - a. Bruttoarealet ændres fra 2071 m² til 2075 m² i Lokalplanens § 6.1 for delområde A, samt i Kommuneplantillæg nr. 3 Særlige bestemmelser.
 - b. Der foretages en specificering i Kommuneplantillæg nr. 3 som med føre at det generelle etageantal for Kommuneplanramme 2. BE4 forbliver 3 og at et etageantal på 4 etager kun gælder for matr.nr. 3io, Rungsted By, Rungsted.
 - c. Lokalplanens §5.3 for delområde A stk. B ændres fra at der står ”3 parkeringspladser skal forberedes til el-ladestandere.” til at stå ”Alle parkeringspladser skal forberedes til el-ladestandere”.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget 5 høringsvar i løbet af offentlighedsperioden. Høringsvar og administrationens bemærkninger er vedhæftet som bilag 1.

Forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 3 er vedhæftet som bilag 2 og bilag 3.

Høringsvarene kan kategoriseres inden for følgende temaer:

1. Forhold vedr. banelegemet og Rungsted Kyst Station
2. Afklare uoverensstemmelser mellem det ønskede projekt og lokalplansbestemmelserne
3. Etage antal i Kommuneplantillæg nr. 3
4. Trafikale forhold
5. Støjgener
6. El-ladestandere

Administrationens bemærkninger til ovenstående temaer samt forslag til ændringer følger:

1. Forhold vedr. banelegemet og Rungsted Kyst Station

Høringssvar fra 2 afsendere.

DSB-ejendomme vil gerne inddrages når forpladsen skal endelige planlægges.

Banedanmark gør opmærksom på at jernbanelovens §24 skal overholdes.

Administrationens bemærkning

Hørsholm Kommune har noteret DSB-ejendomme gerne vil inddrages og vil rette henvendelse når forpladsen planlægges.

Det er Hørsholm Kommunes vurdering at jernbanelovens §24 er overholdt, og der på nuværende tidspunkt ikke er planlagt noget arbejde der overtræder denne.

I tilfælde af dette sker vil Hørsholm Kommune rette henvendelse til Banedanmark.

2. Afklare uoverensstemmelser mellem det ønskede projekt og lokalplansbestemmelserne

Høringssvar fra 1 afsender.

Høringssvaret handler om spørgsmål i relation til det ønskede projekt og lokalplansbestemmelserne i forhold til bruttoareal og i forhold til kviste.

Administrationens bemærkning

Bruttoarealet for delområde A er ændret fra 2071 m² til 2075 m².

Det er Administrationens vurdering at den nuværende §7.4 kan rumme de i projektet viste kviste.

3. Etage antal i Kommuneplantillæg nr. 3

Høringssvar fra 1 afsender.

Høringssvar vedr. fejl i etage antal i kommuneplanrammen.

Administrationens bemærkning

Det er korrekt at etage antal skal præciseres i Kommuneplantillægget. Der foretages derfor en specificering i Kommuneplantillæg nr. 3 som medfører at det generelle etageantal for Kommuneplanramme 2. BE4 forbliver 3 og at et etageantal på 4 etager kun gælder for matr.nr. 3io, Rungsted By, Rungsted.

4. Trafikale forhold

Høringssvar fra 1 afsender.

Høringssvar vedr. en mulig øget trafik på Ulvemosen, og ønske om at ændre overkørsel så det sker fra Vestre Stationsvej.

Administrationens bemærkning

Det er Administrationens vurdering at grundet matr.nr. 3io, Rungsted By, Rungsted geometri samt bebyggelsens placering, er det ikke muligt at ændre i overkørselsforholdene. Det vurderes ikke at de nye trafikale forhold vil skabe en yderligere belastning af Ulvemosen end da ejendommen på matr.nr. 3io, Rungsted By. Rungsted var anvendt til foreningslokaler.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til lokalplan 184.

5. Støjgener

Høringssvar fra 1 afsender.

Høringssvar vedr. støj, særligt ift. tekniske anlæg, herunder varmepumper og ventilation hvor støjgener ønskes mindsket, der ønskes endvidere et forbud mod musikanlæg.

Administrationens bemærkning

De tekniske anlæg skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes jf. §9.1. Dette er delvist for at tekniske anlæg visuelt integreres i området og delvist for at mindske støj.

Det er administrationens vurdering, at der ikke bliver etableret funktioner som vil bruge musikanlæg på udearealer.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forslag til lokalplan 184.

6. El-ladestandere

Ændringsforslag fra Kommunalbestyrelsen.

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens behandling af forslag til lokalplan blev det ønsket at alle parkeringspladser forberedes til el-ladestandere.

Administrationens bemærkning

Lokalplanens §5.3 for delområde A stk. B ændres fra ”3 parkeringspladser skal forberedes til el-ladestandere.” til ”Alle parkeringspladser skal forberedes til el-ladestandere”.

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)

BYU - 22.09.2022 Forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej med tilhørende Kommuneplantillæg 3 (BYU – ØU - KB)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 15-12-2022

1) og 1a)-1c) Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

Bilag

Hvidbog for høring af Lokalplan nr. 184 med tilhørende Kommuneplantillæg 3

Forslag til Lokalplan 184 - For Vestre Stationvej 12

Forslag til Kommuneplantillæg 3

Punkt 7: Prioritering af lokalplaner

21/16735

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Sag vedr. prioritering af lokalplaner blev behandlet på Kommunalbestyrelsesmøde den 28. november 2022. Her blev sagen sendt tilbage til Byudviklingsudvalget til fornyet stillingtagen ift. hvilke lokalplaner, der ønskes prioriteret. Dog blev det besluttet, at igangsætte lokalplanproces for en skole (NGG) ved Christianshusvej.

Med de igangværende projekter herunder bl.a. planstrategi ("Hørsholmstrategien"), byudviklingsprojekter og håndtering af den øvrige drift, vurderer administrationen, at det er muligt at arbejde med op til 6-7 lokalplaner om året.

På sagen fremlagt på Kommunalbestyrelsesmøde den 28. november 2022 fremgik forslag til Lokalplan 184 for Vestre Stationsvej 12 (Fritidshuset). Det forventes at denne lokalplan bliver endelig vedtagelse på Kommunalbestyrelsesmøde i januar 2023, lokalplanen er derfor udgået af listen.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen beslutter:

- 1) At der i 2023 arbejdes videre med følgende lokalplaner:
 - a) Lokalplan 168 for Nebbegård
 - b) Lokalplan 180 (Byplanrevision, Byplan 6 - analyseområde 2b og 3, 4 og 5)
 - c) Lokalplan 183 for den nordlige del af Bymidten
 - d) Lokalplan for Rungsted Skole, ny institution
 - e) Lokalplan for Ådalsparkvej 2
 - f) Lokalplan for NGG - Nordsjællands Grundskole & Gymnasium (matr.nr. 11e)
 - g) Lokalplan for Norfors.

Sagsfremstilling

Der er lige nu 10 lokalplaner, der er politisk prioriteret enten i form af budgetaftale eller i forbindelse med igangsatte projekter. Der er i alt 26 lokalplanønsker på den samlede liste, der er vedlagt som bilag 1. Lokalplanerne er fordelt på 6 kategorier.

Kategori 1: Lokalplaner hvor forslag er udarbejdet

Kategori 2: Lokalplaner i proces - Politisk prioriterede

Kategori 3: Lokalplaner - ikke i proces - Politisk prioriterede

Kategori 4: Enkle lokalplaner i proces

Kategori 5: Byplanrevisioner besluttet ifm. Budget 2018

Kategori 6: Øvrige ønsker til lokalplaner – ikke politisk prioriterede

I forhold til kategori 1- 3 gives der i nedenstående en status.

Uddybning ift. status på politisk prioriterede lokalplaner:

1. Forslag til Lokalplan 168 for Nebbegård

Lokalplanforslaget er udarbejdet. Offentliggørelsen af lokalplanforslaget til offentlig høring afventer afgørelse i Rudersdals Kommune vedr. vejadgang.

2. Lokalplan 178 for Sophielund Plejecenter og areal mellem Sophielund og PH Park

Lokalplanforslaget er i gang med at blive udarbejdet. Såfremt lokalplanen udskydes, kan det have betydning for, hvornår byggeriet kan igangsættes.

3. Lokalplan 180 (Byplanrevision, Byplan 6 analyseområde 2b og 3, 4 og 5)

Lokalplanforslaget er i gang med at blive udarbejdet. Administrationen foreslår, at Lokalplan 180 kommer til at omfatte resten af Byplan 6 området

Såfremt lokalplanen udskydes, vil byggesagsbehandlingen ud fra de ældre byplaner fortsat være kompleks for både administration og borgere.

4. Lokalplan 183 for den nordlige del af Bymidten

Projektgrundlag for lokalplanarbejdet forventes skal behandles på Byudviklingsudvalgsmøde ultimo 2022.

5. Lokalplan for Rungsted Skole, ny institution

Lokalplan afventer udbud. Lokalplan forventes opstartet primo 2023.

6. Lokalplan for Ådalsparkvej 2

Det er en forudsætning for salg og udvikling af området, at der udarbejdes en lokalplan.

7. Lokalplan for Rungsted Havn

Det er en forudsætning for udviklingen af området, at der udarbejdes en lokalplan. Lokalplanarbejdet forventes igangsat i primo 2024.

8. NGG - Nordsjællands Grundskole & Gymnasium (matr.nr. 11e)

Det er en forudsætning for udvikling af området, at der udarbejdes en lokalplan.

9. Revision af Byplan 16 – erhvervsområde

Lokalplanen kan udskydes, men der er et aktuelt behov ift. administration af området.

10. Norfors, masterplan ift. fremtidige udviklingsbehov

Det er en forudsætning for udvikling af området, at der udarbejdes en lokalplan. Anlæggene, der skal muliggøres i lokalplanen, har karakter af en samfundsmæssig forpligtigelse.

Norfors har fremsendt en masterplan med ønsker til fremtidige udviklingsbehov der ønskes udarbejdet en lokalplan for. Derudover skal der fra 2023 og frem mod 2028 udrulles fjernvarme-projekt i hele kommunen. Det kan medvirke ønsker til yderligere lokalplaner/tillæg til lokalplaner. Dette vides først når omfang af anlæg mm. er afklaret.

Tidsforbruget i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner afhænger af kompleksitet, størrelse og interessenters engagement. Der er flere af lokalplansagerne der er større udviklingsprojekter og derfor vurderes at være særligt tidskrævende.

Økonomi/personale

I forbindelse med budgetaftale 2023 er der sket en nednormering med 1 byplanlægger. Det betyder, at der årligt kan udarbejdes 4-5 lokalplaner. Det blev på Kommunalbestyrelsesmøde den 28.11.2022 besluttet, at den godkendte budgetramme afsat til ”ekstra lokalplaner” bruges til at fastholde en byplanlægger i 1,5 – 2 år. Finansiering sker indenfor eksisterende budget til byplanlægning.

Sagens tidligere behandling

KB – 28.11.2022 – Prioritering af lokalplaner (BYU-ØU-KB)

ØU – 29.09.2022 - Godkendelse af merudgift til opgave ifm. lokalplanlægning inden for eksisterende budgetramme (BYU-ØU)

KB - 30.05.202 - Igangværende og kommende lokalplaner i 2022 (BYU-ØU-KB)

KB - 28.03.2022 - Igangværende og kommende lokalplaner i 2022 (BYU-ØU-KB)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 15-12-2022

1) Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt, idet Byudviklingsudvalget ønskede et mere konkret grundlag, før lokalplan for Norfors sættes i gang

Bilag

Bilag 1 - Oversigt over lokalplaner

Punkt 8: Skabelon for Bæredygtighed i Byggeri & Renovering

22/15659

Sagens forløb:

KMU/BYU - ØU - KB

Baggrund

Der er politisk ønske om, at Hørsholm Kommune agerer bæredygtigt, og går længere end lovgivningen i dag giver anledning til, samt er på forkant med kommende krav. Det er besluttet, at der skal udarbejdes en skabelon for bæredygtighed til brug i fremtidens byggearbejde. Skabelonen danner grundlag for kommende udbud, f.eks. i forbindelse med ny institution på Alsvej. Administrationen foreslår at skabelonen godkendes.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Klima- og Miljøudvalget og Byudviklingsudvalget indstiller overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen,

1) At vedtage anvendelse af ”Skabelon for Bæredygtighed i Byggeri og Renovering” som overordnet ramme for fremtidens byggearbejde.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget, Klima- og Miljøudvalget samt Byudviklingsudvalget har drøftet punktet ”Oplæg til drøftelse af Bæredygtighed i byggeri og anlæg” og besluttet, at der skal laves en skabelon for bæredygtighed til brug i fremtidens byggearbejde. De faglige udvalg ønsker, at der arbejdes holistisk med bæredygtighed – socialt, miljømæssigt og økonomisk - og at byggeriet holder sig inden for de planetære grænser. På sigt er målet at opnå absolut bæredygtighed, når Hørsholm Kommune er byg- og driftsherre. Dertil kommer vision, mål og ønsker udtrykt i Hørsholmstrategien samt nye klimakrav i bygningsreglementet pr. 1. januar 2023.

”Skabelon for Bæredygtighed i Byggeri & Renovering” – Bilag 1 - omsætter disse ønsker og mål til konkrete rammer for, hvordan vi arbejder med bæredygtighed i bygge- og renoveringsprojekter.

Skabelonen består af tre dele:

1. En indledning, der beskriver kontekst, værdigrundlag, lovgivning og det fælles fundament, der understøtter byggebranchen.
2. del præsenterer en skabelon for bæredygtighed, der angiver de overordnede mål og krav til byggeri og renovering, når Hørsholm Kommune er bygherre.
3. Del handler om, hvordan Hørsholm Kommune implementerer bæredygtighed i byggeri og renovering i praksis.

Udvalgte afsnit er suppleret med cases, der illustrerer, hvordan andre griber vores fælles udfordring an.

Verden og byggebranchen er i en rivende udvikling, og der arbejdes på mange fronter for at skabe en mere bæredygtig fremtid. Skabelonen er derfor også et dynamisk værktøj for administrationen, hvor detaljerne i skabelonen forventes tilpasset indenfor de overordnede rammer, i takt med at vi opbygger erfaringer og tilvejebringer ny viden.

Økonomi/personale

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Mål og krav til bæredygtighed kan dog påvirke økonomien i de enkelte bygge- og renoveringsprojekter eller på tværs af ejendomsporteføljen.

Hvorvidt projekterne fordyres ved at leve op til de opstillede mål og krav er usikkert. Der er evidens i begge retninger. Det afhænger blandt andet af styring, udbud og lokale forhold, f.eks. adgang til genbrug eller genanvendelse af byggematerialer, inventar mv.

Forventningen er dog, at følgende forhold kan resultere i ikke-budgetterede udgifter:

1. De to nye bestemmelser om nybyggeris klimapåvirkninger i bygningsreglementet fra 1. januar 2023 om bl.a. grænseværdier og LCA-beregninger vil øge udgiften til rådgivning, da dokumentationsbyrden forøges.
2. Svanemærket forventes at koste ca. 3-400.000 kr. Hvis der alternativt skulle foretages en lignende granskning af projektet samt fysisk tilsyn og kontrol udført af f.eks. en bygherrerådgiver vil det svare til en udgift på op til 1 mio. kr. Udgiften til Svanemærket repræsenterer således en mer-værdi i forhold til tids- og ressourceforbrug.
3. Bæredygtig byggeplads med bl.a. emissionsfrie arbejdsmaskiner kan øge byggepladsudgiften op til 30%. Markedet er imidlertid ved at opgradere på dette område og det forventes at udligne sig i takt med at efterspørgslen øges.
4. Bæredygtige processer, digitale løsninger og bæredygtighedsdata – herunder bruger- og samarbejdsprocesser, byggeproces, innovation, genbrug, inventar samt bygningens materialepas.

Kommunikation

Skabelon for Bæredygtighed i Byggeri og Renovering vil blive gjort tilgængelig på kommunens hjemmeside. Derudover forventer administrationen at gennemføre følgende kommunikationsindsats:

- Pressemeddelelse
- Opslag på LinkedIn og Facebook
- Workshops mv. for at sikre forståelse og forankring bredt i organisationen – se afsnit 3. Implementering

Sagens tidligere behandling

Klima- og miljøudvalget den 14-06-2022

Byudviklingsudvalget den 16-06-2022

Økonomiudvalget den 18-08-2022

Beslutning Byudviklingsudvalget den 15-12-2022

1) Et flertal i Byudviklingsudvalget (Charlotte Kirchheiner (C), Jan Klit (C), Annette Wiencken (C)) indstillede administrationens forslag godkendt. Et mindretal (Jesper Sperling (V), Jacob Schulze (V)) stemte imod.

Bilag

Bilag 1_Skabelon for Bæredygtighed_Byggeri og renovering_28112022.pdf

Punkt 9: Underskriftsark

22/8628

Sagens forløb:

BYU