

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 10-02-2022

Mødedato Torsdag d. 10. februar 2022 kl. 07:30

Mødested MC25

Mødedeltagere Charlotte Kirchheiner (C), Jan Klit (C), Birger Bøgeblad (V) (Fravær), Jesper Sperling (V), Annette Wiencken (C) (Fravær)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Samarbejde i Byudviklingsudvalget.....	4
Introduktionsforløb - Byudviklingsudvalget.....	5
Byggesagsområdet - introduktion og status.....	6
Igangværende og kommende lokalplaner i 2022.....	9
Orientering om lokalplanarbejde.....	11

Punkt 1: Meddelelser

22/241

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Sagen vedr. Hovedgaden 2 vil blive fremlagt på Byudviklingsudvalgets møde d. 10. marts.

Fraværende:

Annette Wiencken (C)

Birger Bøgeblad (V)

Punkt 2: Samarbejde i Byudviklingsudvalget

21/16734

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

For at skabe de bedst mulige rammer for udvalgsarbejdet i valgperioden ønsker administrationen, at udvalget drøfter, hvad der er vigtigt for et godt samarbejde internt i udvalget

Forslag

Administrationen anmoder Byudviklingsudvalget om at drøfte, hvad der er vigtigt i forhold til det interne samarbejde i udvalget

Sagsfremstilling

Det er vigtigt, at der fra starten af valgperioden etableres et godt, trygt og tillidsfuldt samarbejde i hele kommunalbestyrelsen. Det skaber de bedste rammer for politikudvikling og politiske aftaler til gavn for Hørsholmborgerne.

Et vigtigt element heri er, at fagudvalgene kommer godt fra start og får lagt grundstenene for et frugtbart internt samarbejde. Derfor lægger administrationen med dette punkt op til, at udvalget tager en indledende dialog om, hvad der i de næste år skal kendetegne samarbejdet internt i udvalget.

På introkonferencen for kommunalbestyrelsen d. 21.-22. januar vil ét af temaerne være politikudvikling, herunder hvordan udvalgene kan samarbejde med øvrige samarbejdspartnere fx råd, nævn, bestyrelser mv. Efter kommunalbestyrelseskonferencen tages dialogen om politikudvikling og hvordan relevante samarbejdspartnere inddrages i denne op på udvalgets møde i februar.

På introkonferencen vil kommunalbestyrelsen desuden blive orienteret om de mere formelle rammer for udvalgsarbejdet som supplement til udvalgets egne drøftelser af forventninger til den relationelle del af samarbejdet.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 20-01-2022

Udsat

Fraværende:

Charlotte Kirchheiner (C)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Der kom bl.a. følgende input fra udvalgsmedlemmerne:

- At samarbejdet er tæt og konstruktivt i udvalget
- At have respekt for hinandens politiske holdninger

Fraværende:

Annette Wiencken (C)

Birger Bøgeblad (V)

Punkt 3: Introduktionsforløb - Byudviklingsudvalget

21/16734

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Administrationen har udarbejdet forslag til introduktionsforløb

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På baggrund af drøftelser og input fra Byudviklingsudvalgets møde d. 20. januar, har administrationen udarbejdet forslag til introduktionsforløb, se bilag 1.

Introduktionen indebærer bl.a. at udvalget skal på udflugter.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Taget til efterretning

Fraværende:

Annette Wiencken (C)

Birger Bøgeblad (V)

Bilag

Bilag 1 - BYU

Punkt 4: Byggesagsområdet - introduktion og status

22/1013

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Byggesagsområdet har en stor bevågenhed i Hørsholm Kommune. Og der er stor interesse for både nye projekter, tilbygninger osv. Antallet af byggeansøgninger og henvendelser er steget drastisk de senere år – hjemsendelse af borgerne grundet Corona, udbetaling af feriemidler, økonomiske incitamenter, puljer til byggeriet samt en stigning i salget af ejendomme i Hørsholm Kommune vurderes alle at have bidraget til stigningen.

Der har i det sidste år været stort fokus på at sætte ind med en række indsatser for at forbedre servicen for borgerne, skabe effektiv sagsbehandling mv. Dette dagsordenspunkt giver en kort introduktion til området samt en beskrivelse af de opgaver, der omfattes af byggesagsbehandlingen, særlige udfordringer, status ift. indsatser, og hvilken konkret situation Hørsholm Kommune er i lige nu i forhold til byggesagsbehandlingen.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

De indkomne byggesager kan overordnet inddeles i følgende sagstyper:

- Forespørgsler og forhåndsdialog. Dette er fx henvendelser om tolkning af bygningsreglement, lokalplanbestemmelser, generelle forhold på ejendommen, BBR eller sparring omkring et byggeønske.
- Mindre og ukomplicerede byggesager. Dette er fx ansøgninger om sekundær bebyggelse (carporte, udhuse og lign.), mindre ombygninger og tilbygninger eller mindre BBR-ændringer.
- Almindelige byggesager. Dette omfatter nybyggeri, tilbygninger, ombygninger, nedrivninger af fx enfamiliehuse.
- Større og/eller komplicerede byggesager. Dette er fx etageejendomme, større erhvervsbyggeri, byggeri omfattet af bevarende lokalplaner, dispensationer fra lokalplan eller naturbeskyttelsesloven (fx skovbyggelinje eller fortidsmindebeskyttelseslinje) og klagesager.
- Lovliggørelsessager. Byggeri, der er ulovligt, skal lovliggøres. Det kan være ulovligt grundt manglende tilladelse eller overskridelse af krav. Lovliggørelsessager er typisk sager med en længere historik, og så er der ofte fokus på at bringe ulovlige forhold i orden ved salg af ejendom (forudsætning fra køber).
- Landzonesager. Dette omfatter alle byggesager i landzone og kan både være nyopførelse, ændret anvendelse, driftsbygninger, ændring af ejendommens fysiske udtryk og lign. Sagerne er ofte komplekse og dermed ressourcekrævende.

Status ift. afsatte midler og Budget 2022

I forbindelse med Budget 2022 blev der afskediget en medarbejder i Center for By og Miljø, og i relation hertil skete der en omrokering af medarbejdere, så administrativt personale nu, i højere grad end tidligere, bidrager til byggesagsbehandlingen. Således skabes der på sigt mere arbejdstid for byggesagsbehandlerne til egentlig sagsbehandling og visitering. Endvidere er der fokus på, at spørgsmål og sparring af juridisk karakter sker ved inddragelse af Team Jura.

På møde i Kommunalbestyrelsen den 22. marts 2021 blev det prioriteret at afsætte ekstra midler til byggesagsbehandlingen. Der blev helt konkret afsat 600.000 kr. til en opnormering af fast personale samt et engangsbeløb på 2.000.000 kr. til midlertidig ansættelse, konsulentbistand mv. Udbuddet af jobsøgende byggesagsbehandlere er meget begrænset.

Ressourcerne er anvendt til finansiering af:

- En fastansat byggesagsbehandler. Team Plan og Byg har pr. 1. juni 2021 ansat en erfaren byggesagsbehandler med over 15 års erfaring.
- En projektansat byggesagsbehandler i 2 år. Der er ansat en byggesagsbehandler med 1 års erfaring.
- En studentermedhjælper. Der er pr. 1. juni 2021 ansat en studentermedhjælper, som hjælper byggesagsbehandlerne 15 timer om ugen med at afslutte sager, uploade på weblager mv.
- Ekstern konsulentbistand. Siden december 2021 har en konsulent været fast tilknyttet teamet 30 timer om ugen.

Status og udfordringer primo 2022

Byggesagsafdelingen har svært ved at følge med. Fra Corona-pandemien ramte Danmark og et år frem, steg antallet af byggesager drastisk. En opgørelse viser, at afdelingen modtog 35 % flere sager det år. Konkrete tal pr. kvartal blev forelagt Miljø- og Planlægningsudvalget 14. oktober 2021. Udviklingen vendte frem mod slutningen af 2021, og udvalget blev orienteret om, at opnormeringen og den let faldende udvikling i antal sager betød, at afdelingen kunne ekspedere flere sager, end der kom ind. Listen over byggesager, der afventede visitering/screening, faldt i efteråret fra ca. 140 sager til ca. 80 sager.

Antallet af byggesager på listen er imidlertid igen steget til ca. 140. Det skyldes i høj grad, at afdelingen er ramt af en langtidssygemelding, har en vakant stilling og er overgået til et nyt sagsstyringssystem, som har krævet ressourcer og været mere kompliceret end ventet. Hertil kommer, at en enkelt byggesag gav anledning til omfattende sagsindsigter fra kommunalbestyrelsesmedlemmer og aktindsigter til flere medier, således at der blev brugt et par mandemåneder udelukkende med denne sag.

Følgende elementer er også fortsat en begrundelse for udviklingen:

- Der er fortsat et væsentligt antal klagesager, aktindsigter, sager til politisk stillingtagen 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.
- Enkelt sager har de seneste par måneder fyldt ekstraordinært meget, med det til følge at erfarne byggesagsbehandlere bruger tiden på at belyse gamle sager i stedet for at ekspedere nye sager.
- Sammenlignet med andre kommuner har Hørsholm mange tidskrævende sager, der involverer beskyttelseslinjer fra bl.a. gravhøje, skove og strand – og følgelig dispensationer fra bl.a. naturbeskyttelsesloven. Hørsholm Kommune er begunstiget med rigtig mange beskyttelseslinjer og restriktioner, der sikrer Hørsholm som en attraktiv bosætningskommune, men det forøger sagsbehandlingstiden væsentligt.
- Som alle andre kommuner oplever Hørsholm, at det nye bygningsreglement fra 2018 medvirker til forlængede sagsbehandlingsforløb. Særligt de nye administrative bestemmelser med mange nye krav til ansøgningsmaterialet og erklæring om tekniske forhold, herunder bl.a. brand- og konstruktionsklasser og krav om certificerede rådgivere i medfør heraf.
- I en del af byggesagerne går der uforholdsmæssigt meget tid med dialog, både før og efter der er truffet afgørelse. Det er til tider meget håndholdte processer, hvor afgørelser ikke umiddelbart anerkendes af ansøgerne – eller naboerne. Nogle af sagerne ender også som klagesagerne hos et klagenævn.

Hvilke indsats er der fokus på?

Der er fokus på, at der skal skabes plads til effektiv og egentlig sagsbehandling. Det gøres ved:

- At indføre to ugentlige lukkedage for byggesagsvagttelefonen (tirsdag og torsdag).
- At have fokus på en kommunikationsindsats. Udertil skal det være lettere at finde god information på hjemmeside mv.
- At indføre tidsbestilling til eksempelvis forhåndsdialog mv.
- At indføre ny procedure for, hvad der uploades på weblager. Fremover uploades kun afgørelser, tegninger og lign. med direkte relevans for byggeriet og ikke fx mailkorrespondancer. Dermed spares der tid ift. manuel gennemgang af samtlige sagsdokumenter.

Servicemål

På Miljø- og Planlægningsudvalgs mødet den 11. februar 2021 blev servicemålene for sagsbehandlingstider i byggesager justeret med det formål at opnå en bedre balance mellem visitering og sagsbehandling. I byggesagsbehandlingen er der fokus på at servicemålene overholdes, selvom det er udfordrende med de mange verserende og indkomne sager.

De vejledende servicemål, fra en byggesag er fuldt oplyst, er følgende:

Sagstype	Servicemål
Forhåndsdialog	2 uger
Byggetilladelse til enfamiliehus, herunder tilbygning, ombygning og sekundære bygninger samlet over 50 m ²	9 uger

Planlovsforespørgsel (fx fortolkning af lokalplan)	4 uger
Byggelovsforespørgsel (fx fortolkning af bygningsreglement)	4 uger
Byggetilladelse til etagebyggeri og erhvervsbyggeri	12 uger
Simple erhvervsager	4 uger
Nedrivningstilladelse	2 uger
Landzonetilladelse	20 uger
Dispensation og helhedsvurdering	20 uger

Delegationsplan

I Delegationsplanen er beslutningskompetencen ift. afgørelser i byggesager uddelegeret til administrationen. Derfor er det sjældent, at sager fremlægges til politisk orientering, og endnu sjældnere at sager lægges op til beslutning. Det er altid en vurdering, om et emne eller en sag har politisk interesse. Denne afvejning foretages fra sag til sag. Det følger eksempelvis af Delegationsplanen, at afgørelser iht. byggeloven altid er en administrativ beslutning.

Sagens tidligere behandling

22.03.2021 – KB - Byggesagsområdet – aktuelle udfordringer og ressourcesituationen

14.10.2021 – MPU – Byggesagsområdet – status og indsatser

11.02.2021 – MPU – Servicemål for sagsbehandlingstider

26.11.2020 – MPU – Orientering om aktuelle sagsbehandlingstider i byggesager

Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Taget til efterretning

Fraværende:

Annette Wiencken (C)

Birger Bøgeblad (V)

Punkt 5: Igangværende og kommende lokalplaner i 2022

21/16735

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Siden 2020 har det været op til politisk beslutning, hvilke lokalplaner, der prioriteres igangsat. Det er Administrationens vurdering, at der allerede er planer, der er politisk prioriteret, og som er så komplekse og omfattende, at der i 2022 ikke er mulighed for at igangsætte flere planer.

Forslag

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

1) godkende, at der i 2022 arbejdes med de lokalplaner, der er listet i hovedgruppe 1-4.

Sagsfremstilling

Der er i forbindelse med udvikling og salg af kommunale ejendomme, truffet en række beslutninger, der medfører, at lokalplanlægning skal igangsættes. Herudover er der med Hørsholmstrategien truffet nogle beslutninger, ligesom byplanrevisionerne er prioriteret i Kommunalbestyrelsen. Lokalplanerne kan inddeles i følgende 5 kategorier:

1. Lokalplaner vedr. kommunale projekter vedtaget af Kommunalbestyrelsen
2. Lokalplaner vedr. boligudbygning i Hørsholmstrategien
3. Lokalplaner/lokalplanændringer ifm. Byplanrevisioner
4. Lokalplaner/lokalplanændringer der i princippet er enkle og ikke har et tungtvejende politisk sigte
5. Lokalplaner/lokalplanændringer vedr. eksisterende og øvrig boligudbygning mm.

Derudover er der to lokalplaner, som ligger som forslag, der fortsat arbejdes med. Det drejer sig om Forslag til Lokalplan 168 for Nebbegård og Forslag til Lokalplan 182 Fripeljeboliger ved Klædebo og Kokkedalsvej.

Det er administrationens vurdering, at det udelukkende er muligt at arbejde med de lokalplaner i kategorien 1-4 samt de to lokalplanforslag. Det betyder, at opgaverne i kategori 5 først kan prioriteres, når der er mulighed herfor i de kommende år, fra 2022 og frem. Såfremt der ønskes yderligere fremdrift, vil det være nødvendigt at tilføje endnu et årsværk (0,6 mio. kr.) til området.

Kategori 1-5 og specifikke projekter:

1. Lokalplaner vedr. kommunale projekter vedtaget af Kommunalbestyrelsen

- Kokkedal Station
- Fritidshuset
- Rungsted Havn
- Sophielund Plejecenter og areal mellem Sophielund og PH Park
- Rungsted Skole, ny institution

2. Lokalplaner vedr. boligudbygning i Hørsholmstrategien

- Den nordlige del af Bymidten
- Ådalsparkvej 2
- Rungsted Kyst Station

3. Lokalplaner/lokalplanændringer ifm. byplanrevisioner

Der er i Budget 2018 besluttet en række revisioner af byplaner. Administrationen anbefaler, at der som udgangspunkt arbejdes med én byplanrevision om året. Dvs. en af nedenstående områder skal prioriteres i 2022.

- Byplan 6, del 2b
- Byplan 6, del 3
- Byplan 6, del 4
- Byplan 6, del 5
- Byplan 1, del 1
- Christiansgave, Byplan 1, del 2

4. Lokalplaner/lokalplanændringer der i princippet er enkle og ikke har et tungtvejende politisk sigte
De enkle lokalplaner tages ind løbende.

- Tillæg til Temalokalplan 143 - retningslinjer for bebyggelse på Dronningvej
- Tillæg til Lokalplan 143 og Kommuneplantillæg vedr. Bukkeballevvej 73
- Aflysning af Lokalplan 162 for etageboliger på Frihedsvej
- Tillæg til Lokalplan 119 Grønnegade vedr. Grønnegade 38
- Ellesøhus, Rungsted Strandvej 5

5. Lokalplaner/lokalplanændringer vedr. eksisterende og øvrig boligudbygning mm.

- Hørsholm Allé 4-6 og Usserød Kongevej 23-33
- Gyngehesten og evt. omkringliggende områder - Usserød Kongevej 45-49
- Christianshus
- Tangen - Nordsjællands Grundskole & Gymnasium (matr.nr. 11e)
- Sophienberg Slot
- Norfors
- Hvedehavehusene
- Garvergården
- Slotsbakken
- Mikkeltorgvænge
- Gl. Hovedgade
- Mikkeltgård og Vognporten
- Revision af Byplan 16

Bilag 1 viser en oversigt over alle lokalplanønsker, samt mere detaljeret hvad de enkelte ønsker indeholder og en status for hvert enkelt projekt.

Sagens tidligere behandling

30.08.21 KB: Prioritering af lokalplaner 2021 (MPU-ØU-KB)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt, idet udvalget ønskede at prioritere revision af Byplan 6, del 2b.

Fraværende:

Annette Wiencken (C)

Birger Bøgeblad (V)

Bilag

Bilag 1: Oversigt over lokalplaner 2022

Punkt 6: Orientering om lokalplanarbejde

21/16735

Sagens forløb:

BYU-ØU-KB

Baggrund

Nærværende dagsordenspunkt orienterer om, hvordan administrationen arbejder med lokalplaner, og orienterer ligeledes om, hvordan der fremadrettet vil blive arbejdet mere struktureret med kategorierne enkle og komplekse lokalplaner ift. stedsanalyser, startredegørelser, involvering, høring mm.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Lokalplaner

Arbejdet med udarbejdelse af lokalplaner følger kommunens vejledning for udarbejdelse af lokalplaner. Hensigten med vejledningen er at give et grundlæggende overblik over planprocessen for alle interesserede. Særligt henvender den sig til udviklere, der ønsker ny planlægning for et område. Processen fra ide til plan, og derefter fra plan til projekt, er ofte kompleks. Vejledningen er vedhæftet som bilag 1.

Processen med udarbejdelse af en lokalplan tager typisk ca. 12 måneder efter igangsættelsen, inkl. politisk behandling og høring. Det typiske tidsforbrug er forbundet med usikkerhed, da det dækker over store variationer afhængigt af lokalplanens kompleksitet, høringsvar, ekstern bistand, politiske ønsker i processen og evt. klagenævnsbehandling.

Lokalplaner generelt

En lokalplan er et godt redskab for kommunalbestyrelsen til at præge udviklingen i kommunen. Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Herigennem kan kommunalbestyrelsen påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og tilvejebringelsesprocessen giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

Bestemmelserne i en lokalplan skal have hjemmel i planloven og være så præcist og entydigt formulerede, at det er tydeligt for både dem, der har interesse i planen, og os som myndighed der skal administrere bestemmelserne. Hvis ikke disse krav er opfyldt, kan der senere bruges meget tid på tolkning af bestemmelserne, og måske behandling af klagesager og prøvelse ved domstolene.

Lokalplanen er direkte retligt bindende for ejere og brugere af fast ejendom, og den anvendelse, bebyggelse og beplantning mv., en lokalplan åbner mulighed for, er af stor betydning for bygherrer, naboer og andre med interesse i byens og kommunens udvikling.

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Den bindende virkning betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv. Planen har derimod ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen.

Efter planlovens § 13, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det sker typisk som led i planlægning af byudviklingen i kommunen og i situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at sætte sit præg på et privat byggeprojekt. Iht. planlovens § 13, stk. 2 påhviler det kommunalbestyrelsen at tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Stedsanalyse

Stedsanalyser udarbejdes i forbindelse med større områder, hvor der er et udviklingspotentiale. Formålet med en stedsanalyse er at fremlægge viden og den faglige vurdering og anbefalinger for et områdes bæredygtige udvikling forud for, at der skal træffes en politisk beslutning om et områdes udvikling.

Stedsanalysen indeholder Administrationens anbefalinger til den videre udvikling på baggrund af faglige vurderinger og undersøgelser. Endvidere er den med til at understøtte en strategisk udviklingen af byen.

Startredegørelse

En startredegørelse udarbejdes i forbindelse med komplekse lokalplaner og udarbejdes for, at der forud for en ny planlægning for et område kan rejses de nødvendige opmærksomhedspunkter, således at ny planlægning igangsættes på et oplyst grundlag. Med startredegørelsen er det ligeledes hensigten, at der skabes en politisk godkendelse af lokalplanens hovedindhold og eventuelle særlige mål og hensyn.

Med startredegørelsen afstemmes faglige interesser, fx til andre myndigheder eller sektorinteresser i kommunen.

Høringer og borgerinvolvering

Længden på høringer følger Planlovens § 24. Det er muligt for en kommune selv at fastlægge den præcise længde.

Administrationen vurderer, at der som udgangspunkt kan arbejdes med en mere fast praksis for længden på høringer og borgermøder ved enkle lokalplaner. En lokalplan er enkel når:

- Lokalplanen er hverken omfangsrig eller har et tungtvejende politisk sigte.
- Lokalplanen har et mindre geografisk defineret lokalplanområde, udelukkende ændre en anvendelse i eksisterende byggeri.

Ved enkle lokalplaner:

- Udarbejdes der ikke startredegørelse og stedsanalyse
- Høringsperioden fastsættes jf. mulighederne i Planloven til 2-4 uger
- Der afholdes ikke borgermøder

Ved komplekse og store planer er det Administrationens vurdering, at der altid skal være borgerinvolvering, omfang og indsatser skal defineres fra sag til sag og der skal være en plan for kommunikation.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Taget til efterretning

Fraværende:

Annette Wiencken (C)

Birger Bøgeblad (V)

Bilag

Lokalplanproces.pdf