

# REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 10-03-2022

**Mødedato** Torsdag d. 10. marts 2022 kl. 07:30

**Mødested** MC25

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

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Budget 2023-2026: opstart i Byudviklingsudvalget.....	4
Orientering om afgørelse i Planklagenævnet - Usserød kongevej 41.....	6
Byggesag på Bukkeballevvej 32 til politisk vurdering.....	7
Orientering om byggesagsgebyr.....	9
Orientering om tidsplaner for etablering af friplejehjem i Hørsholm Kommune.....	11
Orientering om Udviklingsplan for Rungsted Kyst stationsområde.....	13
Lokalplan for etageboliger på Frihedsvej 2-8.....	16
Forespørgsel om tillæg til Lokalplan 154.....	18

## **Punkt 1: Meddelelser**

22/241

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-03-2022**

Jesper Sperling spurgte om:

- mulighed for at få dagsorden tilsendt en uge tidligere end i dag
- muligheden for en grundig gennemgang af potentielle byudviklingsprojekter i kommunen

Administrationen orienterede om:

- Move Green projektet, som pt. afventer sagsbehandling i Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Fraværende: Birger Bøgeblad (V)

## **Punkt 2: Budget 2023-2026: opstart i Byudviklingsudvalget**

22/181

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

På mødet den 3. februar 2022 besluttede Økonomiudvalget de politiske rammer for processen vedrørende budget 2023-2026.

Som led i indledende budgetdrøftelser skal Byudviklingsudvalget tage stilling til dele af Økonomiudvalget godkendte proces for budget 2023-2026.

### **Forslag**

Administrationen foreslår Byudviklingsudvalget,

- 1) At tage Direktionens præsentation af nøgletal på Byudviklingsudvalgets område til orientering.
- 2) At drøfte og beslutte hvilke forslag til budgetønsker som administrationen bedes udarbejde.
- 3) At tage stilling til, hvorvidt udvalget ønsker dialogmøde med relevante brugerbestyrelser, brugerråd, foreninger mv. i marts/april/maj. I givet fald fastlægge dialogmødets form, indhold og deltagerkreds.

### **Sagsfremstilling**

På mødet den 3. januar 2022 fastlagde Økonomiudvalget de politiske rammer og spilleregler for processen vedrørende budget 2023-2026.

På følgende møder præsenteres Byudviklingsudvalget for dagsordenspunkter med indhold vedrørende budget 2023-2026:

- 10. marts: bestilling af budgetønsker og dialogmøde
- 7. april: drøfter serviceniveauer og ser på muligheder for servicereduktioner og effektiviseringer
- 16. juni: orientering om de udarbejdede budgetforslag

Nøgletal på Byudviklingsudvalgets område

Som input til de indledende budgetdrøftelser præsenterer Direktionen på udvalgsmødet et mundtligt oplæg vedrørende nøgletal på Byudviklingsudvalgets område.

Udarbejdelse af budgetønsker

På mødet skal Byudviklingsudvalget tage stilling til, om og hvilke konkrete forslag til budgetønsker, som administrationen skal udarbejde forud for kommunalbestyrelsens budgetkonference den 26.-27. august 2022.

Der udarbejdes kun budgetønsker, som er politisk bestilt i Byudviklingsudvalget eller politisk tilkendegivet på andet vis. Budgetønskerne kan vedrøre både drifts- og anlægsønsker, som kan indgå i budgetforhandlingerne til budget 2023-2026.

Involvering af interessenter

For at sikre interessenter en aktiv rolle med mulighed for at give input i budgetprocessen og kvalificere budgetarbejdet vedrørende budget 2023-2026, skal Byudviklingsudvalget på mødet tage stilling til, hvorvidt udvalget ønsker dialogmøde i marts/april/maj med relevante brugerbestyrelser, brugerråd, foreninger mv. I givet fald fastlægger udvalget dialogmødets form, indhold og deltagerkreds.

Udarbejdelse af råderumsforslag

På mødet den 3. februar 2022 besluttede Økonomiudvalget, at der skal findes råderumsforslag, dvs. forslag der i sig selv reducerer driftsudgifterne, for minimum 35 mio. kr. via en kombination af effektiviseringer, servicereduktioner og rammebesparelser.

Råderumsbeløbet skal ses som en modvægt til, at det kan blive nødvendigt at udvide driftsbudgetterne på økonomisk udfordrede områder, ligesom, der i forhandlingsfasen skal være mulighed for politisk at tilføre budgetmidler til politiske prioriterede områder og indsatser, uden at sætte den økonomiske balance over styr.

#### Effektiviseringskatalog

Med udgangspunkt i de politiske tilkendegivelser fra Kommunalbestyrelsens temamøde den 24. januar 2022, godkendte Økonomiudvalget på mødet i februar, at igangsætte udarbejdelse af analyser af effektiviseringspotentialer på følgende indsatsområder:

1. Administration
2. Beskæftigelsesområdet
3. Specialiserede børne- og voksenområde
4. Ældreområdet
5. Kulturhus Trommen
6. Digitale løsninger
7. Ejendomme og energi

#### Serviceudgifter

De enkelte fagudvalg skal på møderne i april måned, have en dialog om serviceniveauet og se på muligheder for servicereduktioner og effektiviseringer indenfor eget udvalgsområde. Administrationen vil på mødet præsentere en oversigt over tidligere års ikke benyttet råderumsforslag og analyser hvor der eventuelt findes uudnyttet råderum/effektiviseringer.

#### Den videre proces

Administrationen igangsætter arbejdet med at udarbejde forslag til råderum og budgetønsker, som præsenteres til orientering på udvalgsmødet den 16. juni 2022 og videresendes via Økonomiudvalgets koordinerende budgetmøde d. 20. juni 2022 til Kommunalbestyrelsens augustkonference og efterfølgende politisk forhandling af budget 2023-2026.

Først ifm. de politiske forhandlinger efter augustkonferencen tager de enkelte kommunalbestyrelsesmedlemmer via partierne indholdsmæssigt stilling til de af administrationen udarbejdede forslag til råderum og budgetønsker.

### **Økonomi/personale**

Udarbejdelse af forslag til råderum og budgetønsker og involvering af interessenter indgår som en del af arbejdet med budgetlægningen vedrørende budget 2023-2026.

### **Kommunikation**

Byudviklingsudvalget afholder eventuelt dialogmøde med relevante interessenter med henblik på tidlig involvering i budgetarbejdet

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-03-2022**

Udsat

Fraværende: Birger Bøgeblad (V), Jan Klit (C)

# Punkt 3: Orientering om afgørelse i Planklagenævnet - Usserød kongevej 41

21/14825

## Sagens forløb:

BYU

## Baggrund

Planklagenævnet har truffet afgørelse i klagesag om Hørsholm Kommunes indirekte afgørelse om, at byggeri på Usserød Kongevej, Hørsholm, ikke er lokalplanpligtigt. En indirekte afgørelse er i denne sag, at der er givet en byggetilladelse til byggeri i et område, der ikke er lokalplanlagt. Byggeriet holder sig indenfor Kommuneplanens rammer.

Planklagenævnet giver ikke medhold i klagen.

## Forslag

Administrationen anbefaler at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

## Sagsfremstilling

Klagen vedrører et etagebyggeri i 3 ½ etage til blandet bolig og erhverv på Usserød Kongevej 41, 2970 Hørsholm. Etagebyggeriet er indrettet med 216 m<sup>2</sup> erhverv og 676 m<sup>2</sup> bolig. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Ejendommen er omfattet af rammeområde 1.C2 i Kommuneplan 2017-2029. Det fremgår af kommuneplanrammen, at ejendomme må opføres i op til 3 etager med udnyttet tagetage, og med en bebyggelsesprocent på op til 100. Ejendommen må anvendes til boliger, detailhandel med udvalgsvarer og møbelbutikker, kontor og serviceerhverv. Det fremgår endvidere af kommuneplanen, at ejendommen ligger i et fortætningsområde.

Ejendommen har et grundareal på 901 m<sup>2</sup>, og har hidtil været anvendt til bolig og erhverv. Ejendommen ligger i et område, der er præget af etagebyggeri til bolig og erhverv i op til 3 etager.

Hørsholm Kommune traf den 14. oktober 2021 indirekte afgørelse om, at byggeri på Usserød Kongevej 41, 2970 Hørsholm, ikke er lokalplanpligtigt. En nabo klagede efterfølgende over afgørelsen.

Naboen har også klaget til Byggeklageenheden. Der er endnu ikke truffet afgørelse i denne instans.

## Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-03-2022

Taget til efterretning

Fraværende: Birger Bøgeblad (V), Jan Klit (C)

## Bilag

Bilag 1 - Planklagenævnets afgørelse

## Punkt 4: Byggesag på Bukkeballevvej 32 til politisk vurdering

22/680

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

Administrationen har modtaget en ansøgning om arealoverførsel af et areal på 438 m<sup>2</sup> fra ejendommen matrikel 11 cb, Vallerød By, Rungsted, til matrikel 11 cæ. Derudover er der indgivet byggeansøgning på matrikel 11cæ, Vallerød By, Rungsted.

Arealoverførslen blev tidligere behandlet på Miljø- og Planlægningsudvalget den 21. januar 2021. Der blev dengang meddelt afslag på arealoverførslen, da administrationen på daværende tidspunkt var i en retsvildfarelse om, at arealoverførslen krævede dispensation. Henset til visionerne for området nær den fredede Bolbroeng ønskede udvalget ikke at give dispensation til arealoverførslen.

Ejendommen er beliggende i området omfattet af Byplan 6. Ejendommen ligger ikke i et af de to områder hvor der er udarbejdet forslag til lokalplaner. Det ansøgte overholder bestemmelserne i Byplan 6, og kræver ikke dispensation, men er ikke i tråd med ønsket om i fremtidig lokalplanlægning at hindre bebyggelse nær den fredede Bolbroeng.

### Forslag

Administrationen anbefaler at Byudviklingsudvalget:

1) igangsætter procedure for et § 14-forbud ifm. byggeansøgning på matrikel 11cæ, Vallerød By, Rungsted.

### Sagsfremstilling

Bukkeballevvej 32 består i dag af to selvstændige ejendomme, henholdsvis matrikel 11cæ der er 637 m<sup>2</sup> og matrikel 11cb, der er 1619 m<sup>2</sup>. Ansøger har ansøgt om at opføre et enfamiliehus på matrikel 11cæ, på i alt 129 m<sup>2</sup> i 1 etage, samt en garage/udhusbygning på 50m<sup>2</sup>. Dvs. et bebygget areal på 179 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesgrad på 28,1%. Enfamiliehuset på 129m<sup>2</sup> svarer alene til en bebyggelsesgrad på 20,25%. Ansøgning er vedhæftet som bilag 1.

Områdets karakter bærer præg af, at alle bebyggelser (dog ikke sekundære bebyggelser) er placeret mod de omkringliggende veje og ikke mod Bolbroengen. Bolbroengen blev fredet i 2015. Det er administrationens vurdering, at denne struktur med bebyggelse der er trukket tilbage fra Bolbroengen, bør sikres i fremtidig planlægning ved at fastlægge en byggelinje op til det fredede areal. Det er derfor administrationens vurdering, at skal igangsættes en procedure for § 14-forbud. Det er politisk besluttet at der skal udarbejdes en lokalplan for dette konkrete område som det næste område i forbindelse med revision af Byplan 6.

Det fremgår af planlovens § 14, at en kommunalbestyrelse kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forbud efter § 14 er et foreløbigt retsmiddel, der giver kommunen mulighed for at modsætte sig etablering af forhold på en ejendom, som ellers ville være lovlige, f.eks. efter en gældende lokalplan, fordi kommunen ønsker at vedtage en (ny) lokalplan. Et forbud efter § 14 har en meget indgribende karakter. Derfor vil manglende overholdelse af formkrav normalt udgøre en væsentlig retlig mangel og dermed medføre ugyldighed.

Proces ifm. igangsættelse af procedure for § 14-forbud

- varsling af det påtænkte forbud
- partshøring
- politisk behandling
- udarbejdelse af lokalplan

I forbindelse med sagen har administrationen foretaget en vurdering, af de eventuelle økonomiske konsekvenser ved nedlæggelse af § 14-forbud, denne vurdering er vedhæftet som bilag 2.

### Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-03-2022

1): Byudviklingsudvalget drøftede og udsatte sagen, idet udvalget har behov for en vurdering af ejers advokats brev af 7. marts 2022, inden der træffes endelig beslutning.

Fraværende: Birger Bøgeblad (V)

## **Bilag**

Bilag 1\_Bukkeballevj 32a ansøgning m. tegninger.pdf

## Punkt 5: Orientering om byggesagsgebyr

22/1013

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

I det der er stor bevågenhed på byggesagsområdet, informeres der i denne sag om den aktuelle takst i forbindelse med det fastsatte byggesagsgebyr og instruksen om byggesagsgebyr.

I henhold til byggeloven kan Kommunalbestyrelsen opføre byggesagsgebyr efter tidsforbrug eller opkræve et mindre, fast gebyr for byggesager, der hvor der træffes afgørelse efter byggeloven og bygningsreglementet. Kommunalbestyrelsen har besluttet at opkræve byggesagsgebyr efter tidsforbrug i Hørsholm Kommune.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Hørsholm Kommune opkræver gebyrer for at sagsbehandle byggesager, hvor der træffes afgørelse efter byggeloven og bygningsreglementet. En afgørelse kan være en byggetilladelse, en nedrivningstilladelse, midlertidige og tidsbegrænsede tilladelser, dispensationer, helhedsvurderinger, ibrugtagningstilladelser, lovliggørelsessager, påbud, forbud, klagesag fra ejer eller ansøger og afslag.

Timeprisen beregnes efter de faktiske omkostninger, som kommunen har i forbindelse med sagsbehandlingen af en byggesag. Målet er en delvis brugerfinansiering af kommunens udgifter til byggesagsbehandling. Kommunalbestyrelsen har på møde den 25. oktober 2021 godkendt takster for kommunen for året 2022. Herunder også timetaksten for byggesagsbehandling på 808 kr. Gebyret opgøres som faktisk anvendt tidsforbrug med mindstenhed på et minut.

Der opkræves også gebyr, hvis ansøger tilbagekalder en ansøgning. Der opkræves ikke gebyr, hvis sagen afvises på grund af eksempelvis en mangelfuld ansøgning. Der udføres også opgaver med hjemmel i byggeloven og bygningsreglementet, hvor der ikke kan opkræves byggesagsgebyr, fx lovliggørelsessager, afslag og sager, der trækkes tilbage af ansøger, klagesager, aktindsigter, sagsindsigter mv

Historisk har taksterne været:

Ansøgningsår Timepris

2015 663 kr./time

2016 890 kr./time

2017 914 kr./time

2018 919 kr./time

2019 937 kr./time

2020 963 kr./time

2021 792 kr./time

2022 808 kr./time

Sagsbehandlerne registrerer deres eget tidsforbrug på sagen. De noterer deres handlinger, hvor lang tid de har brugt og deres initialer. Der noteres på daglig basis. Tidsforbruget bliver opdelt i tre kategorier: Visitering, sagsbehandling og efter tilladelse. En detaljeret beskrivelse af rammer, opgørelse, opdeling, retningslinjer mv. kan ses i Bilag 1 – Gebyrinstruks 2022.

Lovhjemmel:

Bestemmelserne i gebyrinstruksen er fastsat med hjemmel i § 28 i byggeloven samt § 39 i bygningsreglementet 2018.

### Sagens tidligere behandling

21.01.2021 – MPU – Vedtagelse af byggesagsinstruks 2021

### Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-03-2022

Taget til efterretning

Fraværende: Birger Bøgeblad (V), Jan Klit (C)

## **Bilag**

Bilag 1 - Gebyrinstruks 2022

## **Punkt 6: Orientering om tidsplaner for etablering af friplejehjem i Hørsholm Kommune**

21/10862

### **Sagens forløb:**

BYU - SSU

### **Baggrund**

I forbindelse med sag nr. 15 ”Initiativretsforslag - Tidsplan for oprettelse af friplejehjem” på Kommunalbestyrelsesmøde den 31. januar 2022, orienteres der i denne sag om status og fremdrift, i forbindelse med de to projekter, der indeholder etablering af friplejehjem i Hørsholm Kommune.

### **Forslag**

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget og Social- og Seniorudvalget tager orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

På Kommunalbestyrelses møde d. 31. januar 2022, blev der fremsat et initiativretsforslag med ønske om at fremlægge en tidsplan for friplejehjem i Hørsholm Kommune. Kommunalbestyrelsen besluttede at sende sagen til de relevante fagudvalg, hvor der redegøres for tidsplanen.

I det følgende redegøres for tidsplan for friplejehjem dels ved Ved Klædebo og dels ved Kokkedal Station. Tidsplanerne er bedste bud på nuværende tidspunkt og kan ændre sig.

Et friplejehjem på hjørnet af Ved Klædebo og Kokkedalsvej.  
Forslag til lokalplan 182 er udarbejdet og har været i høring.

Tidsplan for den videre proces:

- Februar - marts 2022: udarbejdelse af støjrapport
- Maj - juni 2022: Godkendelse af endelig lokalplan 182. Såfremt der i henhold til støjrapportens konklusion skal ske større ændringer i forhold til forslag til lokalplan 182 kan sagen først fremlægges i juni /august)
- Efterår 2022: Myndighedsproces – godkendelse / byggetilladelse. Administrationen er ikke bekendt med bygherres tidsplan.
- Byggeperiode: Medio 2023 - ? . Administrationen er ikke bekendt med bygherres tidsplan.

Vedtagelse af Lokalplan 182 er afhængig af den støjrapport, der er under udarbejdelse.

I forbindelse med ny planlægning, der omdanner et eksisterende erhvervsområde til boligområde (friplejehjem), skal Hørsholm Kommune som myndighed sikre, at støjforhold mm overholder gældende lovgivning. Årsagen til at projektet trækker ud i forhold til endelig vedtagelse af Lokalplan 182, er bygherres manglende imødekommelse af administrationens krav om støj kortlægning fra akkrediteret støjfirma.

Et friplejehjem ved Kokkedal Station:

Kommunalbestyrelsen har med udbud og efterfølgende salg besluttet, at et friplejehjem skal indgå i byudviklingen ved Kokkedal Station.

Overordnet foreløbig tidsplan for udvikling Kokkedal stationsområde:

- Forår 2022: Godkendelse af dispositionsforslag
- Efterår 2022: Godkendelse af lokalplanudkast
- Høringsperiode
- Forår 2023: Godkendelse af endelig lokalplan
- Myndighedsproces – godkendelse/ byggetilladelse
- Efterår 2023: Opstart på byggeplads
- Byggeperiode: 2023-2026
- Friplejehjem forventes færdigt medio 2025

Byudvikling af Kokkedal Stationsområde er et kompliceret og stort projekt, der omfatter mange elementer. Friplejehjemmet er afhængigt af, at parkeringshuset etableres først, idet det indeholder parkeringsfaciliteter til friplejehjemmet.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-03-2022**

Taget til efterretning

Fraværende: Birger Bøgeblad (V), Jan Klit (C)

# Punkt 7: Orientering om Udviklingsplan for Rungsted Kyst stationsområde

22/2327

## Sagens forløb:

BYU

## Baggrund

Udviklingsplan for Rungsted Kyst stationsområde er en strategisk plan for områdets langsigtede udvikling. Planen blev vedtaget i Kommunalbestyrelsen i 2019 og består af et hovedgreb, strategier og muligheder for udvikling af enkelte delområder. Udviklingsplanen danner udgangspunkt for, at en konkret planlægning kan ske i takt med, hvordan udviklingen ønskes realiseret. Dette dagsordenspunkt giver en introduktion til planen, og en kort status ift. realisering, og hvordan administrationen arbejder med planen, som grundlag for den videre udvikling i området ved Rungsted Kyst Station.

## Forslag

Administrationen anbefaler at Byudviklingsudvalget tager

1. en indledende drøftelse af eventuel udvikling af delområde 2
2. orienteringen til efterretning

## Sagsfremstilling

Udviklingsplanen skal realisere den politiske vision for Rungsted Kyst Stationsområde og skal sætte en retning for den udvikling, som Kommunalbestyrelsen ønsker for området. Planen er et styringsredskab for Hørsholm Kommune i dialogen med grundejere og potentielle investorer, når området udvikles. Planen er også et styringsredskab i den strategiske udvikling ift. fremtidige kommunale investeringer i området.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen arbejdet med borgerinddragelse, hvor borgere, interessenter og grundejere tidligt og gennem hele processen har haft mulighed for at komme med input og påvirke planen frem til dens vedtagelse.

Udviklingsplan for Rungsted Kyst Stationsområde er vedhæftet som bilag 1.

Udviklingsplanens hovedgreb

Hovedgrebet er planens "skelet". Det er den struktur, der samler og sikrer sammenhæng på tværs af områdets fremtidige delprojekter herunder infrastruktur og bebyggelser. Hovedgrebet sikrer, at de forskellige delområder i fremtiden spiller sammen og bidrager til helhed og med kvalitet i området.

Hovedgrebet omkring Rungsted Kyst Station indeholder en reorganisering af stationspladsernes infrastruktur, der dels skal give plads til de bløde trafikanter til fods og på cykel – dels forenkle adgangs- og parkeringsforhold for bilister. Hovedgrebet betyder, at pendlerparkering og bilparkering primært skal afvikles fra nord, dvs. ad østre stationsvej. Ved at reorganisere parkeringsarealerne skabes der plads omkring stationen til mere begrønning, byliv og nye aktiviteter.

For at sikre kvalitet og sammenhæng mellem hovedgreb og de konkrete fremtidige projekter i delområderne defineres en række strategier. Strategierne beskriver vigtige principper og retningslinjer, som de enkelte byggefelter og delprojekter skal forholde sig til og indordne sig efter, når de udvikles. Det handler bl.a. om at sikre projekternes samspil med de omkringliggende byrum, bebyggelser og landskabet.

Strategierne er:

1. Strategi for infrastruktur
2. Strategi for kulturmiljø og fortætning
3. Strategi for byliv og byrum
4. Strategi for landskab



Figur 1 – Illustration der viser hovedgrebet  
Delområder og mulighedsstudier

Udviklingsplanen for Rungsted Kyst Stationsområde er en langsigtet plan, der skal danne rammen for mange års udvikling i dialog med mange forskellige parter og interessenter.

Udviklingsplanen indeholder en række delområder, hvis forskellige udviklingsmuligheder er beskrevet. Disse understøtter og fungerer alle sammen med hovedgrebet.

Mulighederne for de enkelte delområder illustreres med henblik på at belyse løsningsmuligheder, kvaliteter og konsekvenser. Til mulighedsstudierne er der udarbejdet en estimeret businesscase, der indeholder en økonomisk vurdering af de forskellige muligheder. Bilaget er vedhæftet som bilag 2, bilaget er lukket.

Oversigt over delområder

Delområde 1 - Nordvest for stationen

Delområde 2 - Nordøst for stationen

Delområde 3 - Sydvest for stationen

Delområde 4 - Fritidshuset

Delområde 5 - Ulvemosehuset

Delområde 6 - Skolen

Delområde 7 – Sydøst for stationen



Figur 2 – Illustration der viser delområder

Status i 2022 ift. Udviklingsplanens muligheder

I forbindelse med godkendelse af Udviklingsplanen besluttede Kommunalbestyrelsen yderligere

1. at Fritidshuset i delområde 4 skulle udbydes til salg med udgangspunkt i mulighed A.
2. at Ulvemosehuset i delområde 5 fortsætter som daginstitution

3. at der på Rungsted Skoles areal i delområde 6 arbejdes videre med en proces for en ny daginstitution.

Status område 1,2 og 3

Område 1 og 3 er ejet af DSB drift. Områderne anvendes til pendlerparkering på terræn og DSB har ikke, hvad Hørsholm Kommune har kendskab til, aktuelle planer for disse områder. Der er i delområde 1 en ubeboet villa (Vestre Stationsvej 5). Område 2 er ejet af DSB udvikling og området henstår i dag. Der er en ubeboet villa (Østre stationsvej 4). I forhold til de skitserede mulighedsstudier vurderer administrationen, at det på nuværende tidspunkt er hensigtsmæssigt at bringe Udviklingsplanens hovedgreb i spil, altså etablering af et P-hus med godt 200 p-pladser. Alternativt kan udviklingsplanens mulighed A bringes i spil, altså etablering af ca. 32 boliger med etablering af parkering under terræn. En ny institution på Rungsted Skole vil bidrage med en øget trafik og der skal skabes flere parkeringsfaciliteter.

Delområde 2 er beliggende i landzone og kan kun udnyttes ved udarbejdelse af en lokalplan. Området er omfattet af kommuneplanramme 2.B21 i forslag til Kommuneplan 2021. Denne beskriver en bebyggelsesprocent på 110 % og 4 etager. Dette er indarbejdet ifm. den gamle masterplan for området. I en fremtidig udvikling vurderer administrationen, at bestemmelserne for denne ramme skal tilpasses, så den er retvisende i forhold til, hvilken udvikling Kommunalbestyrelsen ønsker for området.

Status område 4, 5, 6 og 7

Fritidshuset er solgt, og en lokalplan der skal muliggøre anvendelse af eksisterende bebyggelse, er under udarbejdelse. Ulvemosehuset er fortsat i funktion som daginstitution og arbejdet med etablering af en ny daginstitution på Rungsted Skole er igangsat. Udbud udsendes medio 2022.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-03-2022**

- 1) Byudviklingsudvalget drøftede udviklingsplanen og genoptager drøftelserne ved kommende møde.
- 2) Taget til efterretning

Fraværende: Birger Bøgeblad (V), Jan Klit (C)

### **Bilag**

Bilag 1 - Udviklingsplan for Rungsted Kyst Stationsområde

## Punkt 8: Lokalplan for etageboliger på Frihedsvej 2-8

21/10386

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

Hørsholm Kommune har modtaget en ansøgning om ophævelse af Lokalplan 162 for etageboliger på Frihedsvej fra ejendommens beboerrepræsentation. Sagen blev fremlagt på Miljø- og Planlægningsudvalget den 25.11.2021. Her besluttede udvalget ikke at indstille administrationens anbefaling, men at udsætte sagen, indtil administrationen har undersøgt de videre muligheder for en ny lokalplan der udelukkende muliggør en højde på 4 etager. Administrationen har nu foretaget denne vurdering.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget beslutter at:

- 1) fastholde gældende planlægning for området

### Sagsfremstilling

Mulig argumentation for ændret planlægning

Områdets karakter nord for Rungstedvej er præget af byggeri i 3-4 etager. Bygningerne langs Rungstedvej trapper ned mod villakvarteret mod nord, bebyggelse er her mellem 1 og 3 etager. På hjørnet af Rungstedvej og Vestre stationsvej er der etagebyggeri på 5 etager, og i området ved Rungsted Bytorv er det i henholdsvis 3 og 4 etager.

En planmæssig begrundelse for at ændre planlægningen for området, kan være at højderne på bebyggelse på matrikel 3ac skal tilpasses områdets generelle karakter i højere grad. Dvs. at byggeri skal trappe ned mod villakvarteret bebyggelse, således at det maksimalt må opføres i 4 etager foruden parterre. Såfremt der ønskes igangsat en ny lokalplan for området skal formålet med en ny lokalplan for området være, at der maksimalt kan opføres 4 etager og derved fastholde bygningens højde, som den er i dag. En ny lokalplan for området skal erstatte den gældende lokalplan 162, og afgrænsningen vil være den samme.

Administrationens vurdering

Lokalplan 162 for etageboliger på Frihedsvej blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 29. maj 2017. Inden den endelige vedtagelse af lokalplanen blev der foretaget en offentlig høring, hvor blandt andet lejerne i ejendommen blev hørt. Lokalplan 162 muliggør 5 etager og har til formål at sikre det nødvendige antal parkeringspladser og fælles opholdsareal i tilknytning til bebyggelsen. Byggeriet, der er åbnet mulighed for i Lokalplan 162, er ikke blevet realiseret.

Området er udpeget som fortætningsområde i Kommuneplan 2017. Det er således et af de områder i Hørsholm hvor byudvikling prioriteres. Det er fortsat administrationens vurdering, at Lokalplan 162 bidrager til at imødekomme fortætningsstrategien og at formålet i lokalplanen vil bidrage positivt til den eksisterende bebyggelses arkitektoniske værdi samt forskønnelse af området.

Mulig tidsplan for eventuel ny lokalplan

- August-Sep. 2022(BYU, ØU, KB): Forelæggelse af forslag til Lokalplan samt Kommuneplantillæg
- Oktober: Offentlig høring af forslag til Lokalplan samt Kommuneplantillæg
- November: Behandling af høringssvar
- December - januar (BYU, ØU, KB): Endelig vedtagelse af Lokalplan samt Kommuneplantillæg.

Vurderingsstyrelsen

Administrationen gør opmærksom på, at Vurderingsstyrelsens omvurdering af ejendommen den 01.10.2017 ikke nødvendigvis har en direkte sammenhæng med lokalplan 162. Det forhold at lejere med omkostningsbestemt husleje oplever, at lejen stiger som følge af skattestigninger, er et privatretligt forhold mellem ejer og lejerne og ikke noget, vi som kommune kan regulere. Det er alene Vurderingsstyrelsen, der vil kunne oplyse om det nærmere grundlag for stigningen.

### Sagens tidligere behandling

30-08-2021 Prioritering af Lokalplaner 2021 (MPU-ØU-KB)

25-10-2021 Initiativretsforslag: Ophævelse af Lokalplan 162 (KB)

25-11-2021 Anmodning om ophævelse af Lokalplan 162 (MPU)

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-03-2022**

Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag

Fraværende: Birger Bøgeblad (V), Jan Klit (C)

## **Punkt 9: Forespørgsel om tillæg til Lokalplan 154**

22/55

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Administrationen har modtaget en forespørgsel om at etablere en bank/pengeinstitut i Hovedgaden 2. Dette er ikke muligt i henhold til det gældende plangrundlag for området, og der er derfor givet afslag på ansøgningen. Ejer af ejendommen ønsker nu, at plangrundlaget ændres, så denne anvendelse muliggøres for denne specifikke ejendom. Dette kan ske med et tillæg til Lokalplan 154. En ændret anvendelse er ikke i tråd med intentionerne i Lokalplan 154.

Byudviklingsudvalget udsatte sagen på møde den 20. januar 2022, idet udvalget ønskede at afvente Retail Institute Scandinavia igangværende undersøgelse. På mødet vil der blive redegjort for konklusionerne i den endelige rapport.

### **Forslag**

Administrationen anbefaler at Byudviklingsudvalget indstiller:

- 1) at der meddeles afslag på den konkrete forespørgsel om et tillæg til Lokalplan 154.

### **Sagsfremstilling**

Hovedgaden 2, matrikel 13z Hørsholm by, Hørsholm, kan ikke anvendes til bank, idet §3.2 til i Lokalplan 154 definerer, hvad der kan tillades ift. anvendelse. Det reguleres, at stueetagen mod Hovedgaden må kun anvendes til detailhandel med dagligvarer, udvalgsvarer og møbelbutikker samt publikumsorienterede aktiviteter som café og restaurant. I §3.3 - §3.5 reguleres det, at banker kan tillades på første sal, hvis det er i Hovedgaden eller i bag- og sidehuse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal understøtte et levende gågademiljø. Bestemmelserne skal sikre, at detailhandel samt publikumsorienterede aktiviteter som restaurant og café etableres i stueetagen mod Hovedgaden. På første sal kan der etableres privat og offentligt serviceerhverv, kulturelle aktiviteter samt boliger. På etager over første sal må der kun placeres boliger. Formålet hermed er at sikre, at de anvendelser, der almindeligvis giver de største kundestrømme og mest liv i Hovedgaden, placeres i stueetagen, mens de anvendelser, der giver mindre eller ingen kundestrømme, placeres på etager over stueetagen.

#### **Administrationens vurdering**

Administrationen kan ikke anbefale, at der skal gives mulighed for en bank i stueetagen på ejendommen Hovedgaden 2, idet denne ejendom ligger på en central placering ift. gågaden og indgangen til gågaden fra syd, hvorfor det her er særligt væsentligt, at det er publikumsorienterede aktiviteter, der placeres i stueetagen her.

Lokalplan 154 er vedtaget i 2015. Et tillæg til en lokalplan følger samme procedure som en ny lokalplan, med politiske processer og høring. Administrationen gør opmærksom på, at der har været flere henvendelser på den konkrete ejendom, som har fået afslag. Der har ligeledes været andre henvendelser i gågaden med andre ønsker til andre anvendelser af stueetagerne end, hvad der tillades i Lokalplan 154. Disse har tidligere også fået afslag.

### **Sagens tidligere behandling**

20.01.2022 - Byudviklingsudvalgsmøde

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 10-03-2022**

Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag

Fraværende: Birger Bøgeblad (V), Jan Klit (C)