

# DAGSORDEN Økonomiudvalget 2021 d. 09-12-2021

**Mødedato**           Torsdag d. 09. december 2021 kl. 08:00

**Mødested**           MC14

**Mødedeltagere**     Morten Slotved (C), Thorkild Gruelund (Q), Nadja Hageskov  
(C), Charlotte Kirchheiner (C), Svend Erik Christiansen (A), Annette  
Wiencken (C), Henrik Klitgaard (B), Jakob Nybo (I), Glen Madsen  
(O)

# Indholdsfortegnelse

Forslag til Lokalplan 168 for boliger på Nebbegård ved Sjælsø.....	3
--	---

# Punkt 1: Forslag til Lokalplan 168 for boliger på Nebbegård ved Sjælsø

20/16551

## Sagens forløb:

MPU

## Baggrund

På foranledning af formanden for Miljø- og Planlægningsudvalget i Hørsholm Kommune kommer nedenstående sag nu til politisk drøftelse, inden der forelægges en afgørelse fra Fredningsnævnet for København og godkendte trafikløsninger i Rudersdal Kommune.

En privat bygherre har erhvervet Nebbegård i 2017 med det formål at omdanne Nebbegård til boligformål. Den seneste ejer var ”Isterød Højskole og Efterskole”, der fraflyttede ejendommen i 2011. Lokalplanområdet ligger i landzone og udgør omkring 5,4 hektar omkranset af en fredningen Sjælsø Øst. Forslag til lokalplan skal muliggøre anvendelse til 41 boliger i eksisterende bygninger på grunden. Vejadgangen til Nebbegård er fra Ravnsnæsvej. Den 11.2. 2021 vedtog Miljø- og Planlægningsudvalget at sende planforslag og kommuneplantillæg i offentlig høring, når trafikløsning er godkendt i Fredningsnævnet og Rudersdal Kommune. Hørsholm Kommune afventer fortsat godkendelse af trafikløsninger.

## Forslag

Administrationen anbefaler Miljø- og Planlægningsudvalget:

1) at lokalplanen først sendes i offentlige høring, når Fredningsnævnet har truffet en afgørelse og trafikløsningerne er godkendt i Rudersdal Kommune.

## Sagsfremstilling

På baggrund af beslutning i Byplanudvalget i Rudersdal Kommune den 3. februar 2021 har Rudersdal Kommune den 15. februar 2021 indsendt en dispensation til Fredningsnævnet om trafikale forhold for den del af Nebbegård Alle, som ligger i Rudersdal Kommune. Rudersdal Kommune skriver i sin følge-e-mail til sin dispensationsansøgning, at ”efter aftale med Hørsholm Kommune vedlægges derudover udkast til lokalplanforslag for ejendommen Nebbegårds omdannelse til boliger. Hørsholm Kommune er opmærksom på, at lokalplanforslaget først kan sendes i offentlig høring, når de ansøgte trafikløsninger på Nebbegårds Alle er godkendt af fredningsnævnet”.

Af notat af den 10. marts 2021, til Hørsholm Kommunes høringssvar af den 23. marts 2021 til Fredningsnævnet, fremgår, at Hørsholm Kommune ikke ser mulighed for vejbetjening fra Isterødvejen til Nebbegård. Afgørelsen fra Fredningsnævnet er central for lokalplanforslaget.

Fredningsnævnet har den 26. september 2021 indkaldt til fælles besigtigelse den 4. november 2021. Fredningsnævnet oplyser, at der herefter kan gå et par uger før Fredningsnævnet træffer en afgørelse.

## Administrationens vurdering

Det er fortsat Administrationen vurdering, at den offentlige høring af lokalplansforslaget afventer Fredningsnævnets afgørelse og at trafikløsningerne er godkendt i Rudersdal Kommune. I miljøvurderingen af planforslaget fremgår afværgeforanstaltninger og anbefalinger vedr. trafik, som der skal tilvejebringes indenfor fredningen.

Bestemmelser om vejforhold er at læse i lokalplanforslagets § 5 og ses på tegning i bilag 6.

## Forslag til Lokalplan 168 og kommuneplantillæg

Lokalplanområdet ligger i landzone og udgør omkring 5,4 hektar omkranset af fredningen Sjælsø Øst. Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at de eksisterende bygninger på Nebbegård kan omdannes til boliger. Nebbegård ligger indenfor en grøn kile i Fingerplan 2019 (Hovedstadens Landsplandirektiv) Forslag til Lokalplan 168 skal være i overensstemmelse med Fingerplan 2019 .

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge anvendelsen af området til helårsbeboelse i eksisterende bygninger.
- at fastholde området som rekreativt område.
- at sikre offentlighedens adgang til, fra og gennem området.
- at sikre bevaring af områdets kulturhistoriske, naturmæssige, landskabelige og arkitektoniske værdier.
- at fastholde lokalplanområdet i landzone.

I medfør af Fingerplan 2019 giver Lokalplan 168 ikke mulighed for nye boligenheder, omfattet af retten til at udvide til 500 m2 efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10 eller, at boligbebyggelsen kan overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 18. Det fremgår også af Fingerplan 2019, at anvendelsen til boliger ikke må medføre behov for nye vejanlæg eller en væsentligt forøget trafikbelastning eller støj. Bygherre har ansøgt om følgende i Rudersdal Kommune, som Nordsjællands Politi har givet samtykke til den 2. november 2020:

- Venstresvingbane på Ravnsnæsvej mod Nebbegårds Allé.
- Udvidelse af Nebbegårds Allé til to spor på den sidste strækning mod Ravnsnæsvej.
- Sikring af vigemuligheder grundet manglende passagebredde og mødesigt på dele af

Nebbegårds Allé.

Vigepladserne giver køretøjer mulighed for at vige for hinanden uden at skulle bakke, når de møder hinanden. Vejbredden af Nebbegårds Allé på 3 meter giver kun plads til et køretøj. Der skal sikres 5 vigemuligheder på strækningen, hvor 1 vil være i Hørsholm Kommune.

Lokalplan 168 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 og kommuneplanramme 3.02, derfor følger der sammen med lokalplanen et Kommuneplantillæg, som ændrer rammeområdets anvendelse fra offentligt formål til boligområde. Derudover ændres rammenavnet fra Isterød Højskole til Nebbegård.

## **Økonomi/personale**

Ikke relevant

## **Kommunikation**

## **Sagens tidligere behandling**

MPU,25.01.2018: Startredegørelse – landzonelokalplan for Nebbegård

MPU 25.01.2020: Antal boliger, vejadgang og fredningsdispensation i forbindelse med forslag til lokalplan for Nebbegård.

MPU 28.05.2020: Antal boliger i forbindelse med forslag til lokalplan for Nebbegård.

MPU 27.08.2020: Antal boliger i forbindelse med forslag til lokalplan for Nebbegård.

MPU 11.02.2021: Godkendelse af forslag til Lokalplan 168 for boliger på Nebbegård ved Sjælsø ( ikke godkendt)

## **Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 14-10-2021**

Sagen skal videre til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Miljø- og Planlægningsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

### **Fraværende:**

Charlotte Kirchheiner (C)

## **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 168 for Boliger på Nebbegård ved Sjælsø\_.pdf

Bilag 4\_Servitutredegørelse 2020-03-09.pdf

Bilag 3\_Miljøvurdering af forslag til Lokalplan for Boliger på Nebbegaard ved Sjælsø\_December 2020.pdf

Bilag 2\_Forslag til Kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2017 - 2029 - Nebbegård.pdf