

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 12-12-2024

Mødedato Torsdag d. 12. december 2024 kl. 07:30

Mødested MC14

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Den videre proces vedr. Lokalplan 168 - for boliger på Nebbegård ved Sjælsø.....	4
Status for ny Lokalplan 178 - for Sophielund og beslutning om den videre proces.....	11
Tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 122 til aktiviteter ifm. mikrobageri.....	14
Status og fremadrettet procedure for tomme boliger i kommunen.....	16
Boligudbygningsplan 2025.....	19
Underskriftsark.....	21

Punkt 1: Meddelelser

23/13172

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-12-2024

Spørgsmål vedr.:

- Stort lysskilt opsat i vindue ejendom i krydset Hørsholm Alle/Usseø Kongevej
- Status på Bump på Stampevej
- Planteskolen på Sjælsmarksvej – er juletræerne ulovlige ift. udsigtsfredningen

Administrationen orienterede om:

- Borgermødet om kommuneplan i kantinen gik godt
- Ny beplantning på NGG er på plads

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 2: Den videre proces vedr. Lokalplan 168 - for boliger på Nebbegård ved Sjælsø

24/10633

Sagens forløb:

BYU / ØU / KB

Baggrund

Lokalplan 168 for Nebbegård med tilhørende Kommuneplantillæg der muliggør 41 boliger i eksisterende bebyggelse på ejendommen, har været i høring fra den 8. februar 2024 til den 28. juni 2024. Hørsholm Kommune har modtaget 13 indsigelser. Herunder en aftale med Plan- og Landdistriktsstyrelsen, som får konsekvenser for det videre forløb med lokalplanen bl.a. at der ikke kan arbejdes videre med det lokalplansforslag der foreligger. Økonomiudvalget besluttede på møde den 10. oktober 2024, at der skulle holdes et temamøde om sagen. Dette møde er nu afholdt og der skal i denne sag tages stilling til hvad en ny lokalplan skal indeholde ift. boliger mv.

Forslag

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

1) der udarbejdes et nyt forslag til en lokalplan med maksimalt 15 helårsboliger. Dette betyder at det er en ny lokalplanproces, inkl. ny høring.

eller

2) der udarbejdes et nyt forslag til en lokalplan med maksimalt 15 helårsboliger og 26 fritidsboliger. Dette betyder at det er en ny lokalplanproces, inkl. ny høring.

og

3) der i den videre lokalplanproces arbejdes med temaerne der er uddybet i administrationens bemærkninger til høringssvar, herunder antal boliger, sekundær bebyggelse, trafikale konsekvenser mm.

Sagsfremstilling

Der er afholdt et temamøde i Kommunalbestyrelsen hvor ejer Ib Henrik Rønje var inviteret ind til at fortælle om projektet og svare på spørgsmål, endvidere fortalte administrationen om lovgivning og status. Præsentationen er vedhæftet som bilag 1, Ib Henrik Rønjes projektmateriale som bilag 2 og opsamling på temamøde er bilag 3.

Forslag til Lokalplan 168 og høringsperioden

Hørsholm Kommune har i høringsperioden modtaget 13 høringssvar:

5 fra myndigheder, 4 fra borgere/grupper af borgere, 2 fra forsyningsselskaber og 2 fra foreninger. Høringssvarene er samlet i bilag 4 og administrationens opsamling og bemærkninger kan ses i bilag 5.

Høringssvarene kan inddeles i følgende temaer:

- Trafik og adgangsveje

Der er flere indvendinger mod trafikanalysen, herunder bl.a. ift. trafikmængder, beregning, referencer og sammenligninger, vurderinger, resultater, validitet og korrektheden af analysen. Desuden mener flere at det er problematisk at etablere en trafiksikker adgangsvej også for bløde trafikanter.

Administrationens bemærkninger:

På baggrund af aftale med Plan- og Landdistriktsstyrelsen indstiller administrationen at der udarbejdes et revideret planforslag hvor helårsboligantallet reduceres kraftigt, og at der eventuelt kan suppleres med at der kan etableres ferieboliger. Trafikanalysen og trafikikkerhedsrevisionen skal revideres så den tilpasses det nye antal boliger. Administrationen foreslår at eventuelle ændringer i forhold til trafikafviklingen vurderes på baggrund af en revideret trafikanalyse.

- Arkitektur, bebyggelse og anvendelse

Der er flere som mener at forslaget er i strid med planlovens byvækstregler og Fingerplanen 2019's bestemmelser om de indre grønne kiler. Flere peger også på at anvendelsesmulighederne bør ændres, såfremt der ikke findes en trafikikkerhedsmæssig forsvarlig løsning.

Administrationens bemærkninger:

Vedrørende den arkitektoniske værdi af bebyggelsen, bemærkes det at ingen af bygningerne er klassificeret som bevaringsværdige eller fredede. Administrationen bemærker at lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden og omfang, er i overensstemmelse med den gældende arkitekturpolitik for Hørsholm Kommune.

Vedrørende bebyggelsens anvendelse og omfang ift. Planloven og Fingerplanen 2019, samt tidligere indsigelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, bemærker administrationen nedenstående, som foreslås ændret i lokalplanens bestemmelser.

Vedrørende bemærkninger til de enkelte bygninger. Bygning 5 (Lille Nebbegård) har en stand som gør den egnet til indrettelse af bolig eller fritidsbolig. Adgangsstenen til skoven forbi bolig 5 er udpeget med lokalplanen og skal fastholdes. En ny anvendelse af bebyggelsen vil således ikke påvirke adgangen til skoven. Bygning 3 fremstår ikke som en hestestald, men derimod som en bebyggelse i 2 etager. Bygning 3 er registreret med anvendelsen undervisningsformål. Vedr. "Det gamle stenhus mellem bygning 2 og 6" er det lidt uklart hvilket der henvises til. Der har vest for bygning 2 været en længebebyggelse, som dog er revet ned. Bebyggelsen kan ses på tegninger af Nebbegård fra 1941 og på flyfoto fra 1955, men på tilsvarende fotos fra 1978 er bygningen væk. Mindre bebyggelse som i dag er nedrevet og erstattet af bygning 2a.

Administrationen foreslår på baggrund af indsigelserne vedr. bebyggelsens anvendelse og omfang ift. Planloven og Fingerplanen 2019, foretages følgende ændringer i en ny lokalplan:

- I kommuneplanramme og i lokalplan tilføjes at det samlede antal helårsboliger udgør maksimalt 15 boliger.
- Der gives ikke mulighed for opførelse af ny sekundær bebyggelse. Skur mv. skal placeres i eksisterende bebyggelse.

- Drift og forsyning

Der gøres bl.a. opmærksom på, at der skal være uhindret adgang til drift af slusen umiddelbart udenfor lokalplanområdet.

Administrationens bemærkninger:

Adgang til sluse og øvrige vej og stiforløb ændres ikke med realisering af lokalplanen. Der gives mulighed for etablering af parkeringspladser men ikke indenfor BNBO (boringsnære beskyttelsesområder). Anvendelse af pesticider og fliserens er ikke omfattet af lokalplankataloget og kan derfor ikke reguleres efter planloven. Bemærkning vedr. vandforsyning, spildevandsforsyning og ledningsanlæg tages til efterretning.

- Natur

En indsiger mener at realisering af lokalplanforslaget vil få betydning for isfuglen der lever i området, endvidere peges der på at der er uoverensstemmelser i kort

Administrationens bemærkninger:

Der er flere observationer af isfugl udenfor lokalplanområdet langs Usserød Å og i de nærliggende mose- og engområder på begge sider af Nebbegårds Alle. Isfuglen yngler i sandbrinker og skrænter ved søer og vandløb i skov- og kratområder. Isfugl er en sky fugl og sårbar over for forstyrrelser indenfor dens yngleområde. Det kommende trafikniveau er skønnet til at være tilsvarende det samme niveau som dengang der lå efter- og højskole i området. Med undtagelse af Nebbegårds Alle, som et enkelt sted krydser Usserød Å, er der desuden ikke anlagt veje eller stier langs åen, som det vil kunne forventes fik en øget trafik, som følge af lokalplanens realisering, da områderne omkring åen er private og/eller ellesump. Det vurderes derfor at en realisering af lokalplanforslaget ikke vil medføre en væsentlig forstyrrelse af isfugl.

Vedr. kortbilag er det korrekt bemærket at der er uoverensstemmelser. Kortbilag med udpegninger i henhold til naturbeskyttelsesloven opdateres.

- Servitutter

En indsiger mener at der ikke er foretaget servitutredegørelse og at der er placeret to parkeringspladser på en tinglyst offentlig sti.

Administrationens bemærkninger:

Vedrørende gennemgang af servitutter, er der blevet udarbejdet en servitutredegørelse for matriklerne i lokalplanområdet. Servitutredegørelsen blev først udarbejdet 23. maj 2019, og er senere revideret d. 9. september 2019 og d. 9. marts 2020. De i høringssvaret fire nævnte servitutter om gangsti (01.09.1876-922768-14), fredning (13.02.1885-922769-14 og 28.07.1950-922775-14) og færdselsret (09.02.1917-922772-14) indgår alle i servitutredegørelsen. Servitутten fra 01.09.1876 er en rådighedsservitut, og kan derfor ikke reguleres ved lokalplan. Servitutterne fra 13.02.1885 og 28.07.1950 blev fundet til ikke at have relevans for lokalplanen. Servitутten fra 09.02.1917 vedrører matriklerne 1b Næbbe og 1d Isterød, og blev fundet til at kunne aflyses for ejendommen.

Der er i lokalplansforslaget ikke afløst nogen servitutter for lokalplanområdet.

Vedrørende placering af parkeringspladser ved bygning 5, så er det korrekt bemærket at det på kortbilaget ser ud til at stien er forskubbet.

Administrationen anbefaler, at disponering af parkeringspladser ved bygning 5 undersøges nærmere i forbindelse med udarbejdelse af nyt planforslag.

I den videre proces med en ny lokalplan er det administrationens anbefaling, at der skal arbejdes videre med ovenstående temaer og administrationens bemærkninger hertil.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er udarbejdet som en hjemmeside og kan tilgås på følgende link:
<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/148>

Aftale med Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Høringssvar fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen indeholder en aftale om tilretning i forslaget idet styrelsen vurderede, at de offentliggjorte planforslag ikke var i overensstemmelse

med planlovens byvækstregler og Fingerplanens bestemmelser om de indre grønne kiler. Hørsholm Kommune og Styrelsen har i høringsperioden haft dialog om hvilke ændringer der skal til for en overensstemmelse.

Hørsholm Kommune har aftalt at følgende ændringer i planforslagene skal foretages:

- Planforslagene tilrettes således at de eksisterende bygninger på Nebbegård omdannes til i alt 10 helårsboliger, plus et antal på maksimalt 5 boliger, som tidligere har været anvendt til tjenesteboliger/funktionærboliger. Dvs. at det samlede antal helårsboliger i alt udgår maksimalt 15 boliger.
- Antallet af helårsboliger skal ligeledes fremgå af kommuneplanrammen.
- Planforslagene tilrettes således at al sekundær bebyggelse placeres inden for eksisterende bebyggelse. Dvs. at der ikke kan etableres ny bebyggelse på ejendommen. Dog er nedgravede affaldsløsninger en undtagelse.

Udover de 15 helårsboliger er det muligt at arbejde videre med en planlægning der skal muliggøre ca. 26 ferieboliger i den overskydende bygningsmasse i de resterende bygninger på ejendommen. jf. aftalen "Danmark i bedre balance" fra 2016. I denne aftale beskrives det, at der kan planlægges for etablering af ferieboliger i overflødiggjorte bygninger i landzonen. Derfor kan lokalplanen tilrettes så et antal på maksimalt 26 ferieboliger kan etableres på ejendommen. Dette er en ændring af anvendelsesbestemmelsen og derfor skal der udarbejdes et nyt planforslag og det er dermed en ny proces med ny offentlig høring mv.

Det fremgår af planlovens § 27, stk. 2 at der i forbindelse med den endelige vedtagelse af en plan kan foretages ændringer af planforslaget. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt forelægger et nyt planforslag, skal dette offentliggøres efter reglerne i §§ 24-26. Af den kommenterede planlov fremgår at ændringer i anvendelsesbestemmelser anses ifølge praksis for så væsentlige ændringer at fornyet offentliggørelse er påkrævet.

Ændres anvendelsesbestemmelserne i kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 168 så der gives mulighed for ferieboliger vurderer administrationen, at det vil være så væsentlige ændringer at der reelt forelægger et nyt forslag som ligeledes, skal i høring efter reglerne i planlovens §§ 24-26.

Definition på fritidsboliger og regulering i landzonen

En fritidsbolig adskiller sig fra en helårsbolig ved ikke at have bopælspligt. Det vil sige, det ikke er tilladt at have sin folkeregisteradresse i en fritidsbolig.

For fritidshuse beliggende i sommerhusområder fastsætter planloven den periode som ejeren af fritidsboligen/sommerhuset må anvende boligen i løbet af et år. Som udgangspunkt kan man kun bruge sit sommerhus beliggende i et sommerhusområde fra 1. marts til 31. oktober og ellers maksimalt i ni uger sammenlagt i løbet af vinterhalvåret. Planlovens bestemmelser om opholdets længde er ikke gældende for fritidshuse i landzonen. Vilkår for fritidsboligernes anvendelse vil således skulle fastsættes som betingelse for bonusvirkning (der træder i stedet for en landzonetilladelse) i kommende lokalplanforslag.

I fritidsboliger i landzonen kan dog uden krav om landzonetilladelse jf. PL § 36, stk. 18 benyttes som helårsbeboelse såfremt en ejer har ejet ejendommen i mindst ét år, og ejer selv eller dennes samlever permanent har efterladt arbejdsmarkedet med efterløn, pension eller førtidspension.

Der kan iht til Fingerplanens § 3, stk. 1, nr. 5 ikke udlægges nye sommerhusområder i Hovedstadsområdet.

Sommerhusloven - Udlejning af ferieboliger

Udlejning af ferieboliger reguleres i sommerhusloven. Ikke-erhvervsmæssig udlejning er umiddelbart tilladt, hvorimod erhvervsmæssig udlejning forudsætter derimod Erhvervsstyrelsens tilladelse efter sommerhusloven.

I forlængelse af den politiske aftale ”Danmark i bedre balance” fra 2016 er sket en praksisændring hvorefter der kan meddeles udlejningstilladelse til ferieboliger på op til 100 m² pr. bolig indrettet i overflødiggjorte bygninger.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen anbefaler at de anmodes om en vejledende udtalelse om mulighederne for at ansøger kan opnå en tilladelse til udlejning af ferieboliger efter sommerhusloven. Administrationen vil i forbindelse med revidering af lokalplanen anmode Plan- og Landdistriktsstyrelsen om en sådan udtalelse.

Indsigelse fra Rudersdal Kommune

Rudersdal Kommune har nedlagt veto mod kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan nr. 168, begrundet i trafikikkerhedsmæssige konsekvenser ved 41 boliger. Derfor kan forslaget ikke endeligt vedtages inden der er opnået enighed om planforslaget og indsigelsen eller miljøministeren for byer og landdistrikter har truffet afgørelse.

Inden sagen forelægges for ministeren skal der være forsøgt opnået en aftale med Rudersdal Kommune. Hvis der indgås en aftale som medfører ændringer skal der ske fornyet høring eller hvis det er så væsentlige ændringer at der er tale om et nyt planforslag en fornyet offentliggørelse.

Administrationen vurderer, at ændringerne som skal foretages jf. aftalen med Plan- og Landdistriktsstyrelsen betyder at der skal udarbejdes et nyt planforslag.

Efter § 27, stk. 3, er det forslag, Rudersdal Kommune har nedlagt veto mod, ikke længere gældende, og en helt ny planproces skal påbegyndes i overensstemmelse med processen i planlovens §§ 24-26. Vetoet fra Rudersdal Kommune mod det oprindelige planforslag er derfor bortfaldet sammen med planforslaget. Rudersdal Kommune har ved den nye offentlige høring igen mulighed for at nedlægge veto til de nye planforslag.

Hørsholm Kommune er i dialog med Rudersdal Kommune om indsigelsepunkterne. De forhold som Rudersdal Kommune har inddraget i sin klage skal udfoldes yderligere i trafikanalyse, trafikikkerhedsrevision og miljøvurderingen. Ved udarbejdelse af en ny lokalplan skal trafikanalysen og miljøvurderingen opdateres til de nye anvendelser, så det afklares om dette betyder et andet kørselsmønster/andre turrater, og betydningen for de bløde trafikanter. Administration vil forsætte dialogen med Rudersdal kommune.

Procesplan for ny lokalplan

En lokalplan tager ca. 1 år fra den er igangsat til den er endelig vedtaget. Tidsplanen er afhængig af om ansøger leverer det efterspurgte materiale, herunder trafikanalyse, trafikikkerhedsrevision, revideret miljøvurdering mm. I processen skal der parallelt med lokalplanens udarbejdelse være en dialog med Rudersdal Kommune og Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Foreløbig tidsplan

jan. 2025 - marts 2025 – udarbejdelse af lokalplan og miljøvurdering

april - maj 2025 - Forslag til politisk beslutning

April - maj 2025 - Høring

Juni - Behandle høringssvar

Aug. - sep. 2025 – endelig vedtagelse til politisk beslutning

Administrationens vurdering

Det er administrations anbefaling, at lokalplansprocessen genoptages og at der som minimum etableres et plangrundlag der muliggør 15 helårsboliger.

I forhold til de 26 fritidsboliger beror det mere på hvilken vej man ønsker området skal udvikle sig. Med en blanding af fritidsboliger og helårsboliger vil området fremstå forskelligt ift. hvor levende det bliver. Der kan principielt være perioder hvor området fremstår ubeboet, og andre perioder kan der være liv hvis alle fritidsboliger er udlejet og alle helårsboliger beboet. Hvordan området fremstår, kan også styres ved hvor mange ferieboliger det evt. besluttes der kan være. Hvis der er færre ferieboliger, er det en mindre andel af området der kommer til at fremstå som ubeboet i lavperioder. Udvikler af området vil gerne have at der bliver etableret 15 helårsboliger og 26 fritidsboliger.

Sagens tidligere behandling

MPU 25.01.2018

MPU 25.01.2020

MPU 28.05.2020

MPU 27.08.2020

MPU 11.02.2021

MPU 14.10.2021

ØU 09.12.2021

KB 20.12.2021

BYU 16.06.2022

ØU 18.08.2022

KB 29.08.2022

BYU 04.01.2024

ØU 10.10.2024

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-12-2024

- 1): Byudviklingsudvalget besluttede ikke at indstille administrationens forslag godkendt.
- 2): Byudviklingsudvalget besluttede ikke at indstille administrationens forslag godkendt.
- 3): Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

Et enigt Byudviklingsudvalg besluttede, at der skal udarbejdes et nyt forslag til lokalplan med maksimalt 15 helårsboliger og maksimalt 15 fritidsboliger. Dette betyder, at der skal gennemføres en ny lokalplanproces, inkl. ny høring. Udvalget ønskede desuden, at udvikler skal sandsynliggøre, at der kan etableres en harmonisk sameksistens mellem de to boligtyper.

Bilag

Bilag 1 - Temamøde KB - 28102024

Bilag 2 - Projektmateriale IHR

Bilag 3 - Opsamling-Temamøde

Bilag 4 - Høringssvar

Bilag 5 - Administrationens bemærkninger til høringssvar og resume af høringssvar

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 3: Status for ny Lokalplan 178 - for Sophielund og beslutning om den videre proces

22/7508

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Byudviklingsudvalget besluttede den 22. september 2022 at igangsætte lokalplan for Sophielund inkl. Matr. 186. Efterfølgende er der truffet beslutning om at reducere byggemulighederne på matrikel 186 til ca. 800 m² til et bofællesskab til unge udviklingshæmmede, primært pga. grundens geometri og begrænsede adgangsforhold.

Administrationen har haft dialog med Hørsholm Almene Boligselskab (HAB) om at udvikle matr.nr. 186. med henblik på at muliggøre et bofællesskab til unge udviklingshæmmede. HAB har nu meddelt kommunen, at de har en række forbehold for at gå videre med et køb og udvikling af grunden. Der skal i nærværende sag tages stilling om der skal arbejdes videre med sagen med disse forbehold.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at:

- 1) beslutte at der udarbejdes et forslag til Lokalplan 178 – for Sophielund, hvor der på matrikel 186 muliggøres et bofællesskab til unge udviklingshæmmede, med tilhørende vejadgang via Sophielund Plejehjem.
- 2) drøfte om andre anvendelsesmuligheder for matrikel 186 skal indarbejdes i lokalplansforslaget.

Sagsfremstilling

Siden igangsættelse af lokalplan 178 i september 2022 har administrationen i samarbejde med Hørsholm Almene Boligselskab (HAB) arbejdet på at konkretisere bebyggelsen på matrikel 186, der ligger mellem PH Park og Sophielund Plejehjem. Det er en kompleks opgave da matriklens beskaffenhed sætter grænser for den ønskede bebyggelse, herunder at sikre gode udearealer, skure, renovation, parkering m.m. Der blev den 16. november 2023 truffet beslutning i Byudviklingsudvalget om at matriklen udelukkende skulle rumme en placering af et bofællesskab til unge udviklingshæmmede på ca. 800 m². HAB har nu meddelt kommunen, at de har en række forbehold for at gå videre med et køb og udvikling af grunden.

Status i forhold til HAB (Hørsholm Almene Boligselskab)

Hørsholm Almene Boligselskab har meldt tilbage til Hørsholm Kommune, at der er økonomiske risici forbundet med byggeri på denne konkrete grund. Det er deres vurdering, at sagen er økonomisk skrøbelig og med de nuværende forudsætninger svær at få til at hænge sammen inden for det nuværende rammebeløb. HAB's tilbagemelding er vedhæftet som bilag 1 (lukket) og tilhørende økonomiopstilling (lukket) er vedhæftet som bilag 2.

I forhold til at muliggøre et bofællesskab for unge udviklingshæmmede anbefaler administrationen, at der arbejdes videre men lokalplan der indeholder et bofællesskab for unge udviklingshæmmede

Lokalplanområdets afgrænsning og anvendelse

Lokalplanområdet omfatter matrikel 7hy, 7hd, 7hg, 7hh og 186 Usserød By, Hørsholm. Det samlede areal udgør ca. 56.000 m². og omfatter Sophielund Plejecenter, Sophielund Aktivitetscenter og Daghjemmet Kammerhuset, samt matr.nr. 186 Usserød By. Lokalplanen skal udover beslutning og bestemmelser vedr. Matrikel 186 rumme bestemmelser, der sikrer

lovlig anvendelse af aktivitetscentret fremadrettet. På nuværende tidspunkt er der givet en midlertidig dispensation fra den eksisterende lokalplan 126. Endvidere skal lokalplanen sikre vejadgang til matrikel 186, gennem Sophielund. Den er i dag udlagt gennem PH Park, men dette er ikke en mulighed ift. lokalplanen 170 for PH Park. Vejen der forløber langs matrikel 186 er en servicevej og kan ikke anvendes som vejadgang til matrikel 186. Derfor skal vejadgangen til grunden sikres via lokalplan 178. Hvis vejadgangen ikke sikres via lokalplanen skal vejadgangen ske gennem ekspropriation.

Mulige anvendelser på matrikel 186

Det er besluttet at der skal arbejdes videre med et bofællesskab for unge udviklingshæmmede på matrikel 186. Der er en række alternative anvendelsesmuligheder udvalgt kan drøfte i relation HAB's tilbagemelding. Disse muligheder kan ses herunder og yderligere udfoldet med opmærksomhedspunkter i bilag 3.

Mulighed A - Udvidelse af demensboliger til Sophielund Plejehjem

Mulighed B - Grønt areal

Mulighed C - Boliger

Administrationens anbefaling:

Administrationen anbefaler, at fortsætte med udarbejdelsen af Lokalplan 178 med henblik på at forny det eksisterende plangrundlag, herunder muliggøre behovet for en udvidet anvendelse i aktivitetshuset, et bofællesskab for unge udviklingshæmmede og en ændret vejadgang til Matrikel 186. Ud fra en planmæssig vurdering, og med de oplysninger vi har ift. grundens beskaffenhed både ift. terræn, størrelse og beliggenhed, kan man som alternativ udlægge området som et grønt område til Sophielund Plejehjem og dermed kan området bidrage til at danne en grøn og nænsom overgang mellem landskabet i PH Park og Sophielund Plejehjem.

Mulig tidsplan for Lokalplan 178 for Sophielund:

Administrationen er forholdsvist langt ift. en lokalplan for området. En færdiggørelse af lokalplanen, vil forventeligt tage ca. 7 måneder frem til en offentliggørelse.

Overordnet tidsplan:

Marts - april - Politisk behandling af forslag til lokalplan

Maj - Høring af forslag til lokalplan i 4 uger

Juni - Behandling af høringssvar

Juli - August – Politisk endelig vedtagelse af lokalplan

Økonomi/personale

Administrationen har tidligere ifm. med dagsordenspunkt den 16. november 2023, indhentet uvildige markedsvurderinger fra 2 ejendomsmæglere. Ved en bebyggelsesprocent på 23,3 som svare til en bebyggelse til et bofællesskab til unge udviklingshæmmede, er markedsvurderingerne på henholdsvis 2.254.000 kr. og 2.500.000 kr. ekskl. moms.

Sagens tidligere behandling

- BYU/SSU – d. 17. juni 2024
- ØU – d. 6. juni 2024
- BYU – d. 16. november 2023
- BYU – d. 22. november 2022

- BYU/SSU – d. 25. august 2022
- SSU/MPU – ØU – KB – d. 23. august 2021
- SSU/MPU – ØU – KB – d. 23. april 2021
- SSU/MPU – d. 14. august 2020
- Augustkonference 2020

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-12-2024

- 1) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag
- 2) Byudviklingsudvalget drøftede anvendelsesmuligheder, og besluttede i enighed at lokalplanen skal indeholde mulighed for at arealet udlægges til et grønt areal og demensboliger og et bofællesskab med almenmæssigt formål.

Bilag

Bilag 3_Scenarier_for_Udvikling

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 4: Tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 122 til aktiviteter ifm. mikrobageri

24/11043

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Administrationen har modtaget en ansøgning om tidsbegrænset dispensation fra 'Lokalplan 122 - Usseø Bryggeri – et erhvervsområde i Hørsholm' til aktiviteter forbundet med mikrobageri på Holmetofte 9 og 13. En dispensation kan ikke gøres permanent, da aktiviteterne strider mod principperne i lokalplanen (anvendelsesbestemmelsen), men den kan tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Idet aktiviteterne ændrer anvendelsen i området med mulig øget trafik til følge, forelægger administrationen nærværende sag for Byudviklingsudvalget.

Forslag

Administration indstiller til Byudviklingsudvalget,

1) at der arbejdes videre med at meddele en midlertidig, tidsbegrænset dispensation på 3 år fra Lokalplan 122 til aktiviteter forbundet med mikrobageri.

Sagsfremstilling

Administrationen har været i dialog med ansøger, der ønsker at udvide mikrobageriet til at være mere end et bageriudsalg. Ansøger ønsker at udvide lejemålet på Holmetofte 13 til også at omfatte Holmetofte 9. Holmetofte 9 er på nuværende tidspunkt en tom garagebygning, som ansøger ønsker at sætte i stand og indrette med siddepladser. Formålet er at udvide den nuværende aktivitet på Holmetofte 13 samt skabe et samlingssted for lokalområdets beboere, hvor der fx kan være arrangementer som fællesmiddage, foredrag, fastelavn, julemarked mv.

Lokalplan 122 fastlægger anvendelsesbestemmelsen, at delområde 2 kun må anvendes til administration, liberale erhverv, offentlige formål, serviceerhverv, lager og mindre produktionsvirksomheder, der ikke medfører miljøgener. Administrationen vurderer ikke, at ansøgers ønske til aktiviteter forbundet med mikrobageri på Holmetofte 9 og 13 kan rummes indenfor anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan. Men der kan gives en tidsbegrænset dispensation.

Ændringen fra garage til bageri/kursusvirksomhed er en væsentlig anvendelsesændring efter planloven og byggeloven. Hvis udvalget beslutter at arbejde videre med en dispensation, skal ansøger derfor søge om byggetilladelse til den ændrede anvendelse. Det fremgår af bygningsreglementet, BR18, § 5, stk. 1, nr. 4.

Administrationen har modtaget ansøgning om tidsbegrænset dispensation. Ansøgningen er vedhæftet som bilag 1.

Administrationens vurdering

I forhold til den ønskede brug af bygningerne er det administrationens vurdering, at de kan give gener i form af øget trafik og udfordringer med parkering.

Det er dog administrationens vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt, at der arbejdes videre med en midlertidig, tidsbegrænset dispensation på 3 år fra Lokalplan 122 til aktiviteter ifm. mikrobageriet. Ved at give en dispensation kan det

afprøves, hvilke udfordringer en anden fremtidig anvendelse muligvis kan afstedkomme. Læring i form af lokalsamfundets brug af området, parkeringsbehov og eventuelle trafikale udfordringer kan anvendes ifm. eventuel ny planlægning af området – hvis udvalget senere vælger at prioritere en ny lokalplan, så foreslået aktiviteter kan blive permanente.

Dispensation – Planlovens § 19

I henhold til planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Bestemmelser om anvendelse (samt formål) hører til principperne i planen. En dispensation kan således ikke gøres permanent. En permanent ny anvendelse vil kræve en ny lokalplan. Planlovens § 19 giver dog også mulighed for at meddele en midlertidig dispensation, der er tidsbegrænset til maksimalt 3 år.

Såfremt Byudviklingsudvalget godkender, at der skal arbejdes videre med en dispensation, vil administrationen i sin sagsbehandling inddrage og afveje relevante hensyn til omgivelse og naboer, herunder trafik- og parkeringsforhold.

Forud for en dispensation skal administrationen endvidere foretage en naboorientering efter planlovens § 20. Det giver naboer, foreninger mv. mulighed for at fremkomme med bemærkninger, inden administrationen træffer endelige afgørelse.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-12-2024

1) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag. Udvalget besluttede i enighed at en revision af lokalplan 122 skal prioriteres på lokalplanlisten.

Bilag

Bilag 1_ ansøgning om tidsbegrænset dispensation fra lokalplan 122

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 5: Status og fremadrettet procedure for tomme boliger i kommunen

24/11140

Sagens forløb:

BYU-ØU-KB

Baggrund

Indtil 2017 har administrationen én gang i en valgperiode gennemgået de boliger, der stod tomme, mhp. om der skulle igangsættes sager på ejendommene. Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 26. august 2024, at der skulle forelægges en sag vedr. retningslinjer og praksis ift. tomme boliger generelt i kommunen. Nærværende dagsordenspunkt beskriver dette, samt en mulig fremtidig procedure ifm. tomme boliger i Hørsholm Kommune.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget:

- 1) At godkende procedurenotat ifm. tomme boliger
- 2) At starte processen op og at der sendes et brev ud til ejere af boligerne på liste 1 mhp. ejers redegørelse for, hvorfor boligen ikke er beboet. Er boligen ubeboet stilles krav om beboelse
- 3) At sende brev til ejere af boligerne på liste 2 mhp. at henstille til, at ejer overvejer udlejning eller ændrer anvendelsesformål i tilfælde af at boligen er nedlagt eller anvendes til erhverv.

Sagsfremstilling

Hørsholm Kommune er forpligtet til at sikre, at ledige boliger i kommunen ikke gennem længere tid står tomme. Forholdet er reguleret i § 5 i Lov om boligforhold, ligesom der er bestemmelser i landbrugsloven for landbrugsejendomme.

I henhold til § 5 i Lov om boligforhold kan Hørsholm Kommune, hvis en bolig har været ubeboet de sidste 5 år, kræve, at ejeren bebor eller udlejer boligen. Såfremt ejeren ikke kan finde en lejer, skal kommunen stille med en lejer inden for 6 uger. Bopælspligten bortfalder efter 5 år uden en fast beboer, jf. § 7.

Hidtidig praksis

Indtil 2017 har administrationen én gang i en valgperiode gennemgået de boliger, der stod tomme mhp. at igangsætte sager på ejendomme for igen at blive beboet. Gennemgangen skete efter en fastlagt procedure, der er vedhæftet dette dagsordenspunkt som bilag 1.

Status ift. tomme boliger i kommunen

På baggrund af en samkørsel af personregisteret (CPR) og Bygnings- og Boligregistret (BBR) har administrationen trukket en liste over de boliger, der ikke er beboet. Boligerne er defineret som helårsboliger i BBR. En samkørsel fra oktober 2024 viser over 200 boliger i kommunen, hvor der ikke er registreret beboelse.

· Boliger, der opfylder nedenstående kriterier, er efterfølgende fjernet fra listen igen:

- Boliger, der er under ombygning eller afventer byggetilladelse
- Boliger, der har fået nedrivningstilladelse eller har fået tilladelse til anden anvendelse

- Boliger, der er til salg
- Boliger, hvor ejer er udstationeret eller ejer har adresse i udlandet, og har haft det mindre end 4 år
- Boliger, hvor ejer er kommet på plejehjem eller er gået bort
- boligen er en almen bolig

Listen over tomme boliger, hvor Hørsholm Kommune efter administrationens vurdering kan og skal handle efter Lov om boligforhold, er herefter på 36 boliger (Liste 1, bilag 2). Listen viser desuden, om bygningerne er bevaringsværdige i Lokalplan 143 eller kommuneplanen.

De resterende boliger er opdelt i to grupper (se bilag 2):

- 1) Boliger, hvor der kan stilles krav om beboelse, jf. Lov om boligforhold (36 stk.)
- 2) Boliger, hvor Lov om boligforhold kan ikke anvendes (5+ år uden beboer) (48 stk.)

Mulig praksis

I dette afsnit fremlægges en mulig praksis ift. at følge op på boliger i kategori 1, hvor der kan stilles krav om beboelse af en ejendom, jf. Lov om boligforhold.

I bilag 3 har administrationen tilrettet og opdateret procedure ifm. tomme boliger i Hørsholm Kommune. Proceduren følger her i en sammenfattet version:

1. Screening og overblik

- Administrationen undersøger én gang i en valgperiode ledige boliger ved at sammenkøre BBR og CPR.
- Boliger, der opfylder nedenstående kriterier, fjernes fra listen:
 - Boliger, der er under ombygning eller afventer byggetilladelse
 - Boliger, der har fået nedrivningstilladelse eller har fået tilladelse til anden anvendelse
 - Boliger, der er til salg
 - Boliger, hvor ejer er udstationeret eller ejer har adresse i udlandet, og har haft det mindre end 4 år
 - Boliger, hvor ejer er kommet på plejehjem eller er gået bort
 - boligen er en almen bolig
- Boliger, der er under ombygning eller afventer byggetilladelse, sættes på en opfølgingsliste.

2. Opfølgning og prioritering

- Ejere af ejendomme fra ovenstående liste skal redegøre for, hvorfor boligen ikke er beboet. Administrationen sender et brev med svarfrist på 3 måneder.
- Svarene kontrolleres mod CPR.
- Ombygningssager og ændret anvendelsesformål gennemgås for nødvendige tilladelser.
- Sager, hvor boligen er beboet, eller hvor der er givet tilladelse til ændret anvendelse, henlægges
- Sager, hvor boliger er til salg, eller hvor boliger er under ombygning, skal på en opfølgingsliste.

3. Opfølgning på sager på opfølgingslisten

- Boliger på opfølgingslisten samt boliger med manglende eller utilstrækkelige svar undersøges
- Hvis boligen er beboet, henlægges sagen
- Hvis ejeren ikke svarer tilfredsstillende, udsendes 2. påmindelsesbrev med krav om dokumentation for helårsbeboelse inden 3 måneder.

4. Proces ift. politianmeldelse igangsættes

- Hvis ejeren ikke fremsender dokumentation inden for 3 måneder, sendes et erindringsbrev med oplysning om, at sagen bliver politianmeldt
- Hvis ejeren ikke reagerer inden for 14 dage, sendes sagen videre til politiet
- Politianmeldelse indgives, hvis boligen fortsat står ledig i strid med Lov om boligforhold.

Administrationen har foretaget den screening, der er beskrevet i trin 1 i ovenstående procedure (bilag 2). Såfremt udvalget beslutter, at de øvrige dele af proceduren skal igangsættes, vil administrationen udsende et brev til alle ejere af boligerne på liste 1. Herefter vil administrationen fremlægge en ny sag, hvor der skal tages individuelt stilling til, hvilke boliger der skal oprettes sager på. Derudover foreslår administrationen at sende brev til ejere af boligerne på liste 2 mhp. at henstille til, at ejer overvejer udlejning eller ændrer anvendelsesformål i tilfælde af at boligen er nedlagt eller anvendes til erhverv.

En prioritering af disse sager om tomme boliger vil få betydning for den øvrige opgavemængde i Center for By og Miljø. Det må fx forventes, at der kan blive en længere sagsbehandlingstid i almindelige byggesager. Administrationen vil arbejde på, at effekterne af en prioritering af sager om tomme boliger bliver så lille som mulig.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-12-2024

1)-3): Byudviklingsudvalget indstillede administrationens godkendt.

Et enigt Byudviklingsudvalg besluttede, at administrationen skal fremlægge en sag med status når proceduren for tomme boliger er gennemført med henblik på en evt. revision af proceduren.

Udvalget ønskede desuden, at alle boliger, der tidligere har været henlagt, grundet passivitet, skal fremgå af liste 2 i bilag 2 og modtaget brev, jf. punkt 3 i indstillingen.

Bilag

Bilag 1_Retningslinjer for administration af tomme boliger_2006

Bilag 2_Liste over tomme boliger okt 2024_red

Bilag 3_Retningslinjer for administration af tomme boliger_2024

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 6: Boligudbygningsplan 2025

24/8941

Sagens forløb:

BYU/ØU/KB

Baggrund

Hørsholm Kommunen udarbejder hvert år en befolkningsprognose for de kommende 12 år.

Befolkningsprognosen bygger bl.a. på tal fra kommunens boligudbygningsplan. Boligudbygningsplanen er udarbejdet på baggrund af vedtagne lokalplaner, byggetilladelser, Kommuneplanens rammer og Boligrederegørelsen fra 2019. Det foreslås, at boligudbygningsplanen for 2025 godkendes.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget indstiller overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen,

1. at boligudbygningsplanen for 2025 godkendes.

Sagsfremstilling

I kommunens boligudbygningsplan vises de steder, hvor der kan bygges nye boliger i de kommende år. Tallene fra boligudbygningsplanen indgår hvert år i kommunens befolkningsprognose.

Boligudbygningsplanen forelægges til politisk godkendelse forud for at den indarbejdes i befolkningsprognosen for 2025. Boligudbygningsplanen er udarbejdet på baggrund af vedtagne lokalplaner, byggetilladelser, Kommuneplanens rammer, budgetaftaler og Boligrederegørelsen fra 2019. Boligudbygningsplanen har tidligere dækket en periode på 8 år men er nu udvidet til en periode på 12 år for at følge tidsperioden for befolkningsprognosen.

Se boligudbygningsplanen med dertilhørende kort i bilag 1.

I boligudbygningsplanen i bilag 1 er det noteret hvor tallene stammer fra for de forskellige projekter med baggrund i politiske beslutninger. Administrationen gør opmærksom på, at der for flere af projekterne i boligudbygningsplanen pågår politiske drøftelser om antallet af mulige boliger i projektet, og at disse tal derfor kan ændre sig i overensstemmelse med de endelige politiske beslutninger om projekternes udformning. Derfor er boligudbygningsplanen også dynamisk og opdateres hvert år.

Boligudbygningsplanen og de enkelte projekter påvirker med antallet af nye boliger kapacitetsbehovet på daginstitution- og skoleområdet. Administrationen arbejder sideløbende med hvorledes kapacitetsbehovet forventes at blive påvirket som følge af planlægningen i boligudbygningsplanen.

Aktuel boligudbygning i PH Park

Som eksempel på boligudbygningens påvirkning på antallet af borgere i Hørsholm Kommune er vedhæftet en oversigt over den aktuelle indflytning i PH Park som bilag 2. Graferne og figurerne viser tal for indflytningen, alderssammensætning mm. for de indflyttede borgere. Graferne og figurerne viser desuden, hvilke flyttemønstre udbygningen af PH Park har medført, som kan have betydning for flyttekæderne i Hørsholm Kommune.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 12-12-2024

1) Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt, idet udvalget besluttede at parallelforskyde boligudbygningen på følgende steder:

- a. Hørsholm Allé 4-6 og Usserød Kongevej 23: Forskydes fra år 2030 til år 2032
- b. Syd for Louiselund (Kokkedal Vest): Forskydes til 2037
- c. Bymidten, område ved Kammerådensvej: Forskydes til 2037.

Byudviklingsudvalget henstiller i øvrigt til, at Kommunalbestyrelsen i næste planstrategi (Hørsholmstrategien) reviderer byudviklingsstrategien.

Bilag

Bilag 1: Boligudbygningsplan 2025

Bilag 2: PH Park status

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 7: Underskriftsark

23/13165

Sagens forløb:

BYU

Fraværende Jan Klit (C)