

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 25-05-2023

Mødedato Torsdag d. 25. maj 2023 kl. 07:30

Mødested MC14

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Drøftelse af udkast til Hørsholmstrategien (Plan- og udviklingsstrategi 2023-2035).....	4
Godkendelse af Forslag til Lokalplan 186 for NGG og Christianshus og tillæg 4 til Kommuneplan 2.....	8
Forventet indtægt på byggesagsområdet.....	11
Arealoverførsel - Bukkeballevvej 32.....	13
Underskriftsark.....	16

Punkt 1: Meddelelser

22/17024

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-05-2023

Spørgsmål vedr.:

- Udvalgets deltagelse Byplanmødet i oktober
- Problemstillingen i at Byudviklingsudvalgets proces for udvikling af Ådalsparkvej 2 er blevet omgjort i Økonomiudvalget
- Status ift. udviklingen af det tidligere Jagt- og Skovbrugsmuseum, Folehavevej 13-17
- Status og proces for tillæg til Lokalplan 143
- Mulighed for offentligt åbent hus i PH Park

Administrationen orienterede om:

- Der arbejdes på permanent placering af skoleprojektet Haver til Maver i haven ved Lågehuset på Rungsted Strandvej
- Status på udvikling af Hørsholm Bymidte og lokalplan for den nordlige del af Bymidten
- Der arbejdes med muligheden for et pop-up kontor i ledigt butikslokale mhp. at formidle byudvikling i Bymidten og bymidtesamarbejdet.

Punkt 2: Drøftelse af udkast til Hørsholmstrategien (Plan- og udviklingsstrategi 2023-2035)

22/9542

Sagens forløb:

EBU/SSU/KMU/SSKU/BYU/BSU - ØU

Baggrund

Hørsholmstrategien udgør kommunens samlede plan- og udviklingsstrategi. Med udgangspunkt i Hørsholm Kommunes vision, de tre pejlemærker Byliv, Børneliv og Bæredygtighed, indsatsområder og indsatser fungerer strategien som Kommunalbestyrelsens styrings- og prioriteringsværktøj og sætter retningen for den ønskede udvikling af kommunen. Strategien skal opdateres, fordi den indeholder kommunens planstrategi, der skal revideres hvert 4. år jf. planlovens § 23a.

Der foreligger nu et udkast til Hørsholmstrategien. Strategien er udarbejdet som en hjemmeside og kan tilgås på følgende link:

<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?PlanId=23>

En autogenereret kopi af strategien er ligeledes vedhæftet som PDF i bilag 1. Link og bilag har samme tekstmæssige indhold, men hjemmesideversionen giver mulighed for at klikke rundt og opleve strategien.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget, Social- og seniorudvalget, Klima- og miljøudvalget, Sports-, sundheds- og kulturudvalget, Byudviklingsudvalget og Børne- og skoleudvalget samt Økonomiudvalget drøfter og giver input til udkastet til Hørsholmstrategien (Plan- og udviklingsstrategi 2023-2035).

Sagsfremstilling

Opdateringen af Hørsholmstrategien blev besluttet på Kommunalbestyrelsens møde den 31. oktober 2022 med følgende opmærksomhedspunkter:

- Der foretages en begrænset opdatering af Hørsholmstrategien.
- De centrale elementer som vision, de tre B'er Byliv, Børneliv og Bæredygtighed og de underliggende indsatsområder skal fortsat udgøre strukturen.
- Processen indledes på et Økonomiudvalgsmøde, hvor retningen for opdateringen af strategien sættes.
- Administrationen udarbejder på baggrund af mødet i Økonomiudvalget et udkast til strategien, som drøftes i alle fagudvalg og Økonomiudvalget i maj-juni 2023.

Opsamling på Økonomiudvalgets drøftelse og input den 10. november 2022 kan ses i bilag 2.

Drøftelse af udkast til Hørsholmstrategien

På udvalgsmøderne viser administrationen Hørsholmstrategiens hjemmeside. Herefter drøftes udkastet til strategien. På Økonomiudvalgsmødet præsenteres derudover en opsummering af de drøftelser, der har været i fagudvalgene.

Administrationen foreslår, at de respektive fagudvalg særligt forholder sig til de dele af strategien, indsatsområder og indsatser, der ligger indenfor udvalgets område. Da Hørsholmsstrategien indeholder kommunens planstrategi bedes Klima- og Miljøudvalget samt Byudviklingsudvalget have ekstra fokus på følgende indsatsområder:

Klima- og Miljøudvalget:

- Vi passer på vores ressourcer og sikrer os mod klimaforandringer
- Vi inviterer naturen ind
- Vi gør det let at komme rundt

Byudviklingsudvalget:

- Vi ønsker en bæredygtig byudvikling
- Vi styrker handels- og bylivet

Administrationen beder udvalgene fokusere på Hørsholmstrategiens indhold og gør opmærksom på, at strategien på nuværende tidspunkt foreligger i udkastsform, hvorfor indsatserne endnu ikke er ensrettet ift. form og længde, der ikke er indsat billeder og illustrationer samt læst endelig korrektur.

Om Hørsholmstrategien

Hørsholmstrategien er Kommunalbestyrelsens overordnede styrings- og prioriteringsværktøj og en paraply for kommunens øvrige strategier, politikker, planer.

Se bilag 4 for en samlet oversigt over Hørsholm Kommunes politikker, strategier og planer.

Hørsholmstrategien (Plan- og udviklingsstrategi 2023-2035) bygger videre på den tidligere Hørsholmstrategi fra 2019. Hørsholmstrategien tager dermed udgangspunkt i visionen ”Hørsholm vil begejstre ved at være fælles om det gode liv”, og de tre pejlemærker: Børneliv, Byliv og Bæredygtighed er fortsat grundlaget for strategiens syv indsatsområder, som er:

- Vi ønsker en bæredygtig byudvikling
- Vi sikrer alle børn og unge en god hverdag
- Vi styrker mødet mellem mennesker
- Vi passer på vores ressourcer og sikrer os mod klimaforandringer
- Vi gør det let at komme rundt
- Vi styrker handels- og bylivet
- Vi inviterer naturen ind

Under hvert af de syv indsatsområder er der angivet en række indsatser, som kommunalbestyrelsen vil arbejde for.

Ift. den planstrategiske del af Hørsholmstrategien kan planlovens krav jf. § 23a sammenfattes i nedenstående hovedpunkter, hvoraf det fremgår at planen skal indeholde:

- Kommunalbestyrelsens vurdering af og strategi for udviklingen.
- Oplysninger om den planlægning, der er gennemført efter den seneste revision af kommuneplanen.
- En beslutning om, at kommuneplanen enten skal revideres i sin helhed, eller at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige emner eller områder i kommunen.
- En beslutning om, hvilke dele af kommuneplanen der genvedtages for en ny 4-års-periode.

Hørsholmstrategien udgør ift. den fysiske planlægning af kommunen startskuddet til arbejdet med kommunens næste kommuneplan, der skal gælde for årene 2025-2037. Med Hørsholmstrategien foreslår administrationen en delvis revision af kommuneplanen.

Kommuneplan 2025-2037 forventes at kunne fremlægges som forslag i slutningen af 2024/starten af 2025. Herefter skal planen i offentlig høring og forventes at kunne vedtages endeligt i efteråret 2025.

I Bilag 3 ses en forventet tidsplan for Hørsholmstrategien (Plan- og udviklingsstrategi 2023-2035) og Kommuneplan 2025-2037.

Agenda 21

Ifølge Planlovens §33a skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre en redegørelse, der indeholder en strategi for kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling. Agenda 21 er indarbejdet som en integreret del af Hørsholmstrategien.

FN's Verdensmål

FN's Verdensmål bruges i Hørsholm Kommune som en referenceramme, som vi forholder os til og inddrager i politikker, strategier og planer, hvor det er relevant.

Forventet fremadrettet proces

- Juni-august 2023: Administrationen tilretter strategien på baggrund af input og kommentarer fra fagudvalg og Økonomiudvalget og Forslag til Hørsholmstrategien færdiggøres
- September-oktober 2023: Forslag til Hørsholmstrategien i politisk behandling i alle fagudvalg, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen
- November-december 2023: Offentlig høring og borgerdialog om Forslag til Hørsholmstrategien
- Primo 2024: Endelig vedtagelse af Hørsholmstrategien til politisk behandling i alle fagudvalg, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Se Bilag 3 for Tids- og procesplan for opdatering af Hørsholmstrategien.

Sagens tidligere behandling

Opdatering af Hørsholmstrategien, Kommunalbestyrelsen: 31.10.22 (ØU-KB)

Input til opdatering af Hørsholmstrategien, Økonomiudvalget 10.11.22 (ØU)

Beslutning Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget den 22-05-2023

Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget drøftede udkastet til Hørsholmstrategien. Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget ønsker, at indsatsen ”Bæredygtig omdannelse og udvikling af byen” under indsatsområdet ”Vi ønsker en bæredygtig byudvikling” indeholder følgende målsætning: At sikre rammerne for kommunens erhvervsområder for at fastholde attraktive arbejdspladser i kommunen ud fra et økonomisk bæredygtigt perspektiv, der derudover ikke giver CO₂-udledning til pendling ud af kommunen og en minimal CO₂-udledning i forbindelse med brugen af lokale serviceydelser ift. den klima- og miljømæssige bæredygtighed.

Beslutning Social- og seniorudvalget den 22-05-2023

1) Udkastet blev drøftet

Beslutning Klima- og miljøudvalget den 23-05-2023

Klima- og Miljøudvalget drøftede udkast til Hørsholmstrategien og gav input til det videre arbejde.

Beslutning Sports-, Sundheds- og Kulturudvalget den 24-05-2023

1) Sagen blev drøftet.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-05-2023

Byudviklingsudvalget drøftede udkast til Hørsholmstrategien og gav input til det videre arbejde.

Bilag

Bilag 1: Udkast - Hørsholmstrategien maj 2023

Bilag 2: Opsamling på Økonomiudvalgets drøftelse og input den 10. november 2022

Bilag 3: Tids- og procesplan for opdatering af Hørsholmstrategien samt overordnet tidsplan for Planstrategi 2023-2035 og Kommuneplan 2025-2037

Bilag 4: Hvidbog - samlet overblik over Hørsholm Kommunes politikker, strategier og planer

Punkt 3: Godkendelse af Forslag til Lokalplan 186 for NGG og Christianshus og tillæg 4 til Kommuneplan 2021

23/4623

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede 28. november 2022 at prioritere en ny lokalplan for NGG beliggende ved Hørsholm Kommunes nordlige grænse på matr.nr. 11e, Usserød By, Hørsholm. Startredegørelse for lokalplanen blev vedtaget den 9. februar 2023. Forslag til lokalplan 186 foreligger nu, og foreslås godkendt og sendt i offentlig høring i 10 uger.

Forslag til lokalplan er udarbejdet som en hjemmeside og kan tilgås på følgende link:

[\[https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=157\]](https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=157). En kopi af lokalplanen er vedhæftet som pdf i bilag 1.

Forslag til tillæg 4 til Kommuneplan 2021 er vedhæftet som bilag 2 og kan ligeledes ses her:

<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/4#/7325>

Forslag

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

- 1) godkende forslag til Lokalplan 186, samt tilhørende kommuneplantillæg 4 og miljøvurdering, med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring i 10 uger
- 2) tage notat vedr. trafikafvikling til orientering, vedhæftet som bilag 3
- 3) at der i høringsperioden afholdes et offentligt dialogmøde.

Sagsfremstilling

Med Forslag til lokalplan 186 muliggøres en ny skole med tilhørende opholds- og friarealer, parkeringsarealer og støjafskærmning ift. motorvejen. Planen skal desuden sikre, at bebyggelse i lokalplanområdet kan vejbetjenes via en ny overkørsel tilsluttet nyt vejsystem i FORMAT-projektet. For Christianhus bebyggelsen er det alene en udvidelse af anvendelsesmulighederne for ejendommen.

Området er i dag omfattet af lokalplan 63, der blev vedtaget i 1988 og fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål. Det er med startredegørelsen besluttet, at Lokalplan 63 skal revideres i sin helhed. Lokalplanområdet omfatter matriklerne 11a og 11e, Usserød By, Hørsholm, og har et samlet areal på i alt 66.765 m².

Forslag til Lokalplan 186 vil muliggøre en ny skole med tilhørende opholds- og friarealer samt parkeringsarealer på Matr.nr. 11a, Usserød By, Hørsholm. Lokalplanen udlægger et byggefelt til en skole på i alt 12.500 etagemeter i 3 etager. Bebyggelsesprocenten udgør 26%. Hertil er ikke medregnet 2.531 m² tagterrasse samt 464 m² brandtrappe.

Bebyggelsen tilpasser sig området og skaleres sig ned mod klyngehusbebyggelsen mod øst. Bebyggelsen vil blive udformet som en samlet bygning i 3 etager med adgangs- og opholdsareal i 1. og 2. etages højde på bygningens østvendte side. En del af opholdsarealerne vil være udformet som tagterrasser.

Bebyggelsen vil komme til at fremstå i tegl, let pladebeklædning, skiferbeklædning, træ og/eller som pudsede flader i rødbrune farver.

For Matr.nr. 11a, Usserød By, Hørsholm er der i Forslag til Lokalplan 186 muliggjort en lægepraksis. Øvrige bestemmelser er fastholdt som i Lokalplan 63.

Ejendommen Christianshus er udpeget bevaringsværdig i Lokalplan 143, denne lokalplan er bebyggelsen fortsat omfattet af.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en gennemgang af områdets servitutter og herunder, hvilke der kan aflyses eller delaflyses. Servitutredegerelsen er vedhæftet som bilag 4.

Regnvandshåndteringsplan

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, der skal sikre håndtering af regnvand, både hverdagsregn og ekstremhændelser. Udkast til planen er vedhæftet som bilag 5. Udkastet er ikke godkendt, og der pågår drøftelser om centrale dele, bl.a. valg af kloakeringsprincip, beregningsparametre og anlægstyper til håndtering af regnvand. Spildevandsselskabet Novafos har heller ikke godkendt planen.

Trafikafvikling

I forbindelse med igangsætning af lokalplanen besluttede den 22. november 2022 Kommunalbestyrelsen, at der skulle sikres en tilfredsstillende trafikafvikling for området som helhed. I forbindelse med denne beslutning har administrationen i samarbejde med Fredensborg Kommunes administration belyst og redegjort for en række mulige tiltag, der kan sikre en tilfredsstillende trafikafvikling. Notatet er vedhæftet som bilag 6.

Endvidere har byherre udarbejdet en hensigtserklæring i forhold til etablering af signalanlæg, denne er vedhæftet som bilag 7.

I forhold til den vejbyggelinje der muliggør en udvidelse af motorvejen, har der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen været en dialog med Vejdirektoratet, et udkast til aftale er vedhæftet som bilag 8.

Miljøvurdering

Hørsholm Kommune har screenet forslaget til lokalplanen og vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering jf. lovens § 8 stk. 2, da området er yderst støjbelastet af Helsingørmotorvejen, som befinder sig lige umiddelbart vest for lokalplanområdet. Miljøvurderingen skal sikre, at der bliver etableret tilstrækkelig støjafskærmning for området, som samtidig også sikrer imod støjgener hos naboejendomme. Miljøvurderingen er vedhæftet som bilag 3 og sendes i høring sammen med lokalplanen.

Den videre proces

Når lokalplansforslaget er godkendt i Kommunalbestyrelsen sendes forslagene i offentlig høring i 10 uger. Administrationen har vurderet at 10 uger er en passende frist ift. lokalplanens omfang jf. bestemmelserne i Planlovens § 24 samt høringens placering i sommer-perioden.

Forslag til Lokalplan 186 for NGG og Christianshus er vedhæftet som bilag 1 og kan desuden også tilgås gennem Hørsholm Kommunes nye lokalplanportal på følgende link:

<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=157>

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021-2033 er vedhæftet som bilag 2 og kan også tilgås på følgende link:
<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/4#/7325>

Der er i højre side af hjemmesiden placeret en læsevejledning til, hvordan de nye digitale lokalplaner fungerer.

Lokalplanens baggrund

Nordsjællands Grundskole & Gymnasium (NGG) er en privat selvejende skole fra 0. klasse til afsluttende folkeskoleklasse og STX og hf samt international skole fra EY til 11.th grade. Dertil kommer en forbørnehaveklasse og skolefritidsordning. NGG har i dag til huse på Cirkelhusgrunden i Fredensborg Kommune som planlægges omdannet, som et led i etablering af en ny større bymidte i Kokkedal- også kaldet FORMAT-projektet.

I forbindelse med omdannelsen planlægges Cirkelhuset nedrevet og NGG ønskes genetableret i nye bygninger i Christianshus Erhvervsområde, som ligger umiddelbart syd for FORMAT projektet i Hørsholm kommune.

Økonomi/personale

Lokalplanen vil ikke få økonomiske konsekvenser for Hørsholm Kommune, idet alle trafikinvesteringer vil skulle foretages enten af byherre eller Fredensborg Kommune

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-05-2023

1)-3): Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt, under forudsætning af, at der kan etableres en tilfredsstillende trafikafvikling for området som helhed.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 186

Bilag 2 - Kommuneplantillæg 4

Bilag 3 - Miljørapport til lokalplan 186

Bilag 4 - Gennemgang af servitutter

Bilag 5 - Udkast til regnvandshåndteringsplan NGG

Bilag 6 - Notat om trafikale forhold ved Formatprojektet og NGG

Bilag 7 - Hensigtserklæring omkring trafiklys

Bilag 8 - Udkast til aftale med Vejdirektoratet

Punkt 4: Forventet indtægt på byggesagsområdet

23/4402

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

I forbindelse med budgetopfølgningen har administrationen vurderet, at det ikke er muligt at realisere den forventede indtægt på 1.300.000 kr., jf. budget 2023-2026. Med dette dagsordenspunkt orienteres der om baggrund og konsekvenser fremadrettet.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen beslutter:

- 1) at den manglende finansiering indgår i den videre budgetproces for 2024-2027.

Sagsfremstilling

De sager, der har fyldt i byggesagsafdelingen i 2023, er mindre sager, som ikke er forbundet med store gebyrindtægter. Der er kun én større byggesag, som er under sagsbehandling (friplejehjemmet ved Klædebo). Der er udsigt til en større sag mere i 2023 (ny skole for NGG), hvor forslag til en lokalplan er under politisk behandling. Det er således ikke sager med et stort indtægtpotentiale, der fylder, men mindre sager som enfamiliehuse og tilbygninger. Gennemsnitlig indtægt på et enfamiliehus er 3.000-4.000 kr. pr. sag.

Administrationen forventer at kunne realisere en indtægt på i alt 500.000 kr. i 2023. Det er usandsynligt at nå en indtægt på 1.300.000 kr., som der er budgetteret med i budget 2023-2026. Administrationen foreslår, at der foretages en korrektion i 2023, samt at indtægtskravet i næste budget justeres, så det er realistisk ift. de sager, der kommer ind.

Sager i byggesagsafdelingen

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/virksomheden. I relation til indtægter er det kun sager med hjemmel i byggeloven, at kommunen kan opkræve gebyr for (byggetilladelser, nedrivningstilladelser, lovliggørelser mv.). Der kan ikke opkræves gebyr for sager med hjemmel i fx planlov, udstykningslov og naturbeskyttelseslov.

Sammenlignet med andre kommuner har Hørsholm mange tidskrævende sager, der involverer beskyttelseslinjer fra bl.a. gravhøje, skove og strand og følgelig dispensationer fra naturbeskyttelsesloven. Hørsholm Kommune er begunstiget med rigtig mange beskyttelseslinjer og restriktioner, der sikrer Hørsholm som en attraktiv bosætningskommune, men det forøger sagsbehandlingstiden væsentligt.

I en del af byggesagerne går der uforholdsmæssigt meget tid med dialog, både før og efter der er truffet afgørelse. Det er til tider tunge processer, hvor afgørelser ikke umiddelbart anerkendes af ansøgerne eller naboerne. Nogle af sagerne ender også som klagesager hos et klagenævn.

Byggesagsgebyr

I henhold til byggeloven kan Kommunalbestyrelsen opgøre byggesagsgebyr efter tidsforbrug eller opkræve et mindre, fast gebyr for 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.

Kommunalbestyrelsen har besluttet at opkræve byggesagsgebyr efter tidsforbrug i Hørsholm Kommune. Bestemmelserne i gebyrinstruksen er fastsat med hjemmel i § 28 i byggeloven samt § 39 i bygningsreglementet 2018.

Timeprisen beregnes efter de faktiske omkostninger, som kommunen har i forbindelse med sagsbehandlingen af en byggesag. Målet er brugerfinansiering i videst muligt omfang af kommunens udgifter til byggesagsbehandling.

Økonomi/personale

Administrationen forventer at kunne realisere en indtægt på 500.000 kr. i 2023. Og sandsynligvis også i årene fremadrettet. Det er ikke sandsynligt at nå de 1.300.000 kr., som budgetteret med i budget 2023-2026.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-05-2023

1) Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

Punkt 5: Arealoverførsel - Bukkeballevvej 32

22/680

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Kommunalbestyrelsen sendte på møde den 24. april 2023 et initiativretsforslag fra Anne Ehrenreich, om overholdelse af servitut om mindstegrundstørrelse, til videre behandling i Byudviklingsudvalget.

Sagen omhandler en ansøgning om arealoverførsel af 438 m² fra ejendommen matrikel 11cb, Vallerød By, Rungsted, til matrikel 11cæ, Vallerød By, Rungsted. Derudover er der indgivet ansøgning om byggetilladelse på den ubebyggede matrikel 11cæ mod Bolbroengen. Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal arealoverføres eller ej.

Administrationen kan ikke ved håndhævelse af servituten nægte et byggeri, idet ejer har en byggeret. Udfaldet af arealoverførselssagen kan alene afgøre, om ejer får byggeret til et enfamiliehus på op til 127 m², hvis der ikke sker arealoverførsel, eller op til 215 m², hvis der sker arealoverførsel.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender,

- 1) at der gennemføres en arealoverførsel som ansøgt, eller
- 2) at der igangsættes procedure for afslag på arealoverførsel ved at håndhæve servitut efter planlovens § 43.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om arealoverførsel på Bukkeballevvej 32. Konkret arealoverførsel af 438 m² fra matrikel 11cb til 11cæ, Vallerød By, Rungsted. I henhold til det ansøgte vil arealerne blive henholdsvis 1.182 m² for 11cb og 1.074 m² for 11cæ. Oversigtskort og ønsket arealoverførsel er vedlagt som bilag 1.

Der er tillige indgivet en ansøgning om byggetilladelse til et nyt enfamiliehus på den ubebyggede matrikel 11cæ. På den oprindelige eksisterende grund, hvis der ikke sker arealoverførsel, kan der bygges et enfamiliehus på 127 m². Ved en grund på 1.074 m² kan der bygges et enfamiliehus 215 m². Ansøgninger om et enfamiliehus på henholdsvis 129 m² (ikke tilrettet til gældende plangrundlag) og 215 m² er vedlagt som bilag 2 og 3.

Proces

Den 16. juni 2022 godkendte Byudviklingsudvalget, at der skulle igangsættes procedure for afslag på arealoverførsel og byggeri ved at håndhæve en servitut efter planlovens § 43. Servituten fra 1921 indeholder en bestemmelse om mindstegrundstørrelse, der foreskriver, at "Det solgte areal maa ikke udstykkes i mindre Parceller end 3000 Kvadratalen". 3.000 kvadratalen svarer til 1.182 m². Det bemærkes, at begrebet "udstykket" er fra før ændringen af udstykningsloven i 1990. Derfor omfatter begrebet ikke kun egentlige udstykninger, men også fx arealoverførsler.

Administrationen har siden med støtte fra en ekstern rådgiver afdækket, at administrationen ved at håndhæve servituten ikke kan nægte et byggeri, idet ejer har en byggeret, uanset udfaldet af arealoverførselssagen. Byggelovens § 4 indeholder et krav om vejadgang til en bebyggelse. Arealoverførsel (og etablering af koteletben) er dog ikke en forudsætning for

vejadgang til den ubebyggede grund, da vejadgangen kan tilvejebringes på anden vis, som vejudlæg i matriklen eller tinglyst færdselsret. Men administrationen kan ved at håndhæve servituten hindre, at matrikel 11cæ bliver større med dertil forøget byggeret. Udfaldet af arealoverførselsagen kan således alene afgøre, om ejer får byggeret til et enfamiliehus på 127 m² eller 215 m² (20 % bebyggelsesgrad af de nuværende 637 m² henholdsvis 1.074 m²).

Lighedsgrundsætningen

Det er administrationens vurdering, at det ikke vil være i strid med lighedsgrundsætningen at håndhæve servituten efter planlovens § 43, selvom kommunen ikke i øvrigt vil håndhæve servituten i andre arealoverførselsager i området. I denne sag er der tale om et helt særegent forhold, grundet matriklens beliggenhed op til et fredet område. Matrikel 11cæ vil være den eneste ejendom med bebyggelse, der ikke er tilbagetrukket fra den fredede Bolbroeng.

Bemærkninger fra ejer og naboer

Igennem sagsforløbet omkring denne ejendom har der været en stor interesse fra naboerne til grunden. Der er til denne sag vedlagt et bilag med naboernes bemærkninger (bilag 4). Forud for mødet i Kommunalbestyrelsen den 24. april 2023 fremsendte ejers advokat ligeledes bemærkninger. Disse er vedlagt som bilag 5.

Administrationens vurdering

Arealoverførslen er ikke i strid med den gældende Byplanvedtægt 6, der foreskriver en mindstegrundstørrelse på 1.000 m². Den er samtidig ikke afgørende for, om matrikel 11cæ kan bebygges. Administrationen vurderer, at såfremt der tillades en arealoverførsel, vil det medføre en mere reel, homogen grund, hvor bebyggelsen kan trækkes længere væk fra engen, og der vil være flere kvadratmeter friarealer. Hørsholm Kommune kan dog ikke kræve, at byggeriet trækkes tilbage, så der er en risiko for, at byggeriet fortsat vil være beliggende tæt på Bolbroengen. Byggeriets volumen forøges væsentligt ved en arealoverførsel, og det vil påvirke oplevelsen i området. Dog er der tale om et enfamiliehus i ét plan og et generelt grønt område med meget beplantning, hvilket muligvis vil bevirke, at huset ikke opleves så stort.

Sagens tidligere behandling

16.06.2022 – Byggesag på Bukkeballevvej 32 (BYU)

07.04.2022 – Byggesag på Bukkeballevvej 32 (BYU)

10.03.2022 – Byggesag på Bukkeballevvej 32 til politisk vurdering (BYU)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-05-2023

- 1) Byudviklingsudvalget godkendte ikke administrationens indstilling
- 2) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens indstilling

Udvalget bemærker i relation til bemærkningerne fra naboerne, at udvalget allerede har truffet beslutning om ikke at nedsætte et § 14-forbud mod byggeri på matr.nr. 11cæ, og at udvalget er enige i administrationens vurdering, hvorefter det ikke er muligt for kommunen at hindre byggeri ved at håndhæve servitutterne tinglyst på ejendommen fra henholdsvis 1921 og 1944.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort og ønsket arealoverførsel

Bilag 2 - Ansøgning om enfamiliehus på 129 m²

Bilag 3 - Ansøgning om enfamiliehus på 215 m²

Bilag 4 - Bemærkninger fra naboers advokat

Bilag 5 - Bemærkninger fra ejers advokat

Punkt 6: Underskriftsark

22/17031

Sagens forløb:

BYU