

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 24-10-2024

Mødedato Torsdag d. 24. oktober 2024 kl. 07:30

Mødested MC14

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om grønt zonekort ifm. Kommuneplan 2025.....	4
Igangsættelse af lokalplanarbejde for Usserød Kongevej 29-33.....	7
Planmæssig forespørgsel om anvendelse af Rungsted Strandvej 219.....	10
Orientering om afgørelse i Planklagenævnet vedr. Dronningvej.....	11
Initiativretsforslag: Revision af lokalplan 143.....	12
Underskriftsark.....	15

Punkt 1: Meddelelser

23/13172

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 24-10-2024

Spørgsmål vedr.:

Vejarbejde i byen som generer trafikken, bl.a. på Højmosen

Administrationen orienterede om:

- Rundvisning på arkitekturens dag
- Udvikler på Usserød Kongevej 29 - 33 inviterer naboer m.fl. til orienteringsmøde den 10. december
- Fredningsnævnet afholder offentligt møde vedr. fredningsforslag på Stejlepladsen den 17. december
- NGG holder rejsegilde den 17. december kl. 13.

Punkt 2: Orientering om grønt zonekort ifm. Kommuneplan 2025

24/691

Sagens forløb:

BYU/ØU

Baggrund

På Kommunalbestyrelsens møde den 30. september 2024 blev det besluttet, at der i forbindelse med Kommuneplan 2025 skal indarbejdes et grønt zonekort.

Det grønne zonekort skal med kort, mål og retningslinjer være med til at styre den fysiske udvikling af landområder i Hørsholm Kommune og dermed danne grundlag for fremtidige planer og projekter inden for den grønne omstilling og skovrejsning.

På Kommunalbestyrelsens møde blev det ligeledes besluttet, at Byudviklingsudvalget og Økonomiudvalget skulle orienteres om et udkast til det grønne zonekort forud for et dialogmøde om kommuneplanen.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget overfor Økonomiudvalget indstiller at tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Hørsholm Kommune er næsten fuldt udbygget, og der er kamp om arealerne, også i forhold til tiltag der skal muliggøre den grønne omstilling. Administrationen anbefaler, at der i kommuneplanen etableres en strategisk tilgang ift. mulighederne for at etablere tiltag indenfor den grønne omstilling og skovrejsning.

Administrationen anbefaler konkret, at der arbejdes med potentialeområder og retningslinjer der konkretiserer hvilke hensyn, der er vigtige for kommunalbestyrelsen i udviklingen af landområderne.

Det er væsentligt at understrege, at kortet ikke er en plan eller en lovning på noget konkret. Det vil stadig i langt de fleste projekter kræve en politisk beslutning og fx en landzonelokalplan for at kunne udvikle i området.

Hvad skal en grøn zone kunne?

Helt konkret skal et kort med mulighedszoner vise potentielle arealer til den grønne omstilling, og supplerende retningslinjer skal konkretisere hvilke hensyn og krav, der skal afklares, før der kan arbejdes videre med en planlægning, der skal muliggøre et evt. anlæg og/eller en tilladelse. Retningslinjerne er endnu ikke udarbejdet, men kunne fx indeholde krav til dobbeltudnyttelse af arealerne, adgang for borgere, muligheder for beplantninger og naturforbedring og lign.

Bilag 1 viser et udkast til kort og, idet der fortsat arbejdes med at kvalificere udpegningerne til de forskellige områder i kortene. Når der er foretaget en landskabskarakteranalyse af områderne, vil kortene blive tilrettet med områder, som er sårbare for placeringen af tekniske anlæg og hvor skovrejsning ikke er ønsket.

Hvorfor ser kortet ud som det gør?

Kortet er udarbejdet på baggrund af en analyse af kommunen, hvor 'forbudsområder' som fx Natura 2000-områder, fredede områder, beskyttet natur, bevaringsværdige landskaber og værdifulde kulturmiljøer, beskyttelseslinjer og områder udpeget til boligudbygning er samlet.

Der er igangsat en landskabskarakteranalyse, der skal kvalificere de udpegninger af landskaber som er i kommuneplanen i dag, endvidere skal analyserne være med til at pege på, hvordan vi bedst muligt passer på de forskellige områder, samtidig med at vi udvikler kommunen. Analysen skal også bruges ifm. planlægningen, kvalificeringen og sagsbehandlingen af de konkrete planer og projekter i mulighedszonen. Landskabskarakteranalysen er den metode Staten anbefaler til denne type opgave.

Det endelige kort bliver en del af forslag til kommuneplan.

Hvordan inddrager vi interessenter og borgere

Som en del af at udarbejde Kommuneplanen inviteres borgere og øvrige interessenter til at komme med idéer og input til kommuneplanen tidligt i processen. Denne inddragelse forløber fra den 11. november til den 9. december 2024, hvor der kan indsendes skriftlige input. Endvidere afholdes der et dialogmøde den 2. december, hvor politikere og administration ønsker dialog og drøftelse om kommuneplanens emner.

Invitation til at komme med skriftlige input og dialogmøde annonceres på kommunens hjemmeside og sendes til råd og foreninger m.fl.

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til kommuneplanen vil der også blive afholdt et dialogmøde.

Den videre proces

11 november – 9. december 2024 - Indkaldelse af idéer på hjemmesiden

2. december 2024 - Dialogmøde i ideindkaldelsesperioden

Februar 2025 – Forsalg til Kommuneplan 2025 til politisk behandling

Marts - April 2025 – Høring af Forslag til Kommuneplan 2025

Maj 2025 – Behandling af Høringssvar

Juni 2025 – Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2025

Sagens tidligere behandling

30.09.2024 – Drøftelse af arealanvendelsesstrategien (KB)

18.03.2024 Proces for Arealanvendelsesstrategien (KB)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 24-10-2024

Byudviklingsudvalget indstillede orienteringen taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1_ Udkast til grønzone

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 3: Igangsættelse af lokalplanarbejde for Usserød Kongevej 29-33

24/5273

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

På mødet i Byudviklingsudvalget 22. februar 2024 godkendte udvalget administrationens forespørgsel om en lokalplan for Usserød Kongevej 29-33 kom på lokalplanprioriteringslisten. Udvalget havde følgende bemærkninger:

- Man ønskede ikke en dagligvarebutik på lokationen
- Bebyggelsesprocenten skulle sænkes til 100 procent
- Der skulle findes en tilfredsstillende samlet trafik- og parkeringsløsning.

Udvikler har siden revideret materialet iht. dette således, at projektet udelukkende rummer boliger, bebyggelsesprocenten er 100 procent, og parkeringsløsningen møder kommunens parkeringsnorm. På mødet i Byudviklingsudvalget 22. august 2024 blev projektet godkendt.

I denne sag skal der tages stilling til om stedsanalysen og startredegerørelsen kan godkendes som grundlæggende retning for den kommende lokalplan.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender:

1. At igangsætte en lokalplanproces for området Usserød Kongevej 29 - 33 i henhold til grundlaget beskrevet i startredegerørelsen og stedsanalysen.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet foreslås at omfatte matrikel 3e, 3f og 3g Usserød by, Hørsholm. Arealerne er reguleret af kommuneplanens ramme 1.C2 der rummer en bebyggelsesprocent på 100 procent for bl.a. Usserød Kongevej 29-33. Matriklerne har et areal på 2663 m².

Projektet består af en boligkarré med 29 lejligheder og 2663 m² fordelt på 4 etager. Matriklerne har dermed en bebyggelsesprocent på 100 procent. Dertil kommer parkeringsarealer og gårdhaverum, som findes på vestsiden af bebyggelsen.

Intentioner og opmærksomhedspunkter

Administrationen har udarbejdet en stedsanalyse og en startredegerørelse, vedhæftet som bilag 1 og 2. Disse dokumenter udgør grundlaget for udarbejdelse af lokalplanen. Stedsanalysen og startredegerørelsen indeholder administrationens anbefalinger til den videre udvikling. På baggrund af faglige vurderinger og undersøgelser præsenterer stedsanalysen således væsentligste emner, koblingen til kommunens gældende retningslinjer samt den strategiske udvikling af byen. Disse har ligget til grund for startredegerørelsen og anbefalingen er, at der skal arbejdes med følgende opmærksomhedspunkter i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen:

Arkitektur og tilpasning i området

- Sammenhæng med de omkringliggende bygninger både hvad angår skala, højde, udtryk og materialer

- Zoneopdeling fra det private til det offentlige rum
- Gode dagslysforhold for eksisterende og kommende ejendomme (inde og ude)

Byliv og landskabelige områder

- Der skal sikres gode adgangsforhold fra både Usserød Kongevej (øst) samt gårdsiden af bebyggelsen (vest)
- Der skal arbejdes med hvordan ejendommen forholder sig til det eksisterende terræn, naboer og Usserød Kongevej
- Der skal grundlæggende arbejdes med overgange frem for afskærmning

Trafik og parkering

- Projektet skal overholde parkeringsnormeringen i kommuneplanen på 1,5 parkeringsplads pr bolig, dog 1 parkeringsplads ved 1- og 2-rumsboliger
- Trafikløsningen skal udarbejdes, så det sikres, at den øgede aktivitet på matriklerne, kan afvikles på fornuftig vis sammen med den øvrige trafik til bl.a. tankstationen og busstoppestedet

Miljø og bæredygtighed

- Høj kvalitet i arkitekturen
- Høj kvalitet i det fremtidige byrum
- Høj kvalitet i sammenspillet mellem arkitekturen og byrummene
- Genbrug af materialer fra de nuværende ejendomme
- Spildevandshåndtering samt håndtering af overfladevand på egen grund



HØRSHOLM KOMMUNE

Den videre proces:

November/januar 2025: Udarbejdelse af lokalplan

Februar/marts 2025: Forslag til lokalplan

April/juni 2025: 8 ugers offentlig høring/ behandling af høringssvar

August/september 2025: Endelig vedtagelse af lokalplan

Økonomi/personale

.

Sagens tidligere behandling

BYU 22.2.2024 Lokalplanønske Usserød Kongevej 29-33

BYU 22.8.2024 Revideret projekt for Usserød Kongevej 29-33

Beslutning Byudviklingsudvalget den 24-10-2024

Byudviklingsudvalget godkendte administrationens anbefaling.

Bilag

Bilag 2. Startredegørelse

Bilag 1. Stedsanalyse

Bilag 3. Skitseprojekt

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 4: Planmæssig forespørgsel om anvendelse af Rungsted Strandvej 219

24/9216

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Ejer af Rungsted Strandvej 219, Sophienberg Slot, har rettet henvendelse til Hørsholm Kommune vedr. en mulig udnyttelse af den kompetencenorm, der er en del af den gældende lokalplan 82 for området. I denne sag skal der tages stilling til, om der skal gives en planmæssig dispensation til bolig for en person tilknyttet et selskab, der drives med erhvervsadresse på ejendommen Rungsted Strandvej 219, som i dag står tom.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget beslutter:

1) at der gives en planmæssig dispensation til anvendelse til bolig for en person tilknyttet et selskab, der drives med erhvervsadresse på ejendommen Rungsted Strandvej 219.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Rungsted Strandvej 219 ønsker ikke at arbejde med en ny lokalplan for området, med udgangspunkt i Kommunalbestyrelsens beslutning den 29. april 2024 vedr. projekt for Sophienberg Slot. Ejer ønsker for nuværende en aktivering af ejendommen inden for den gældende Lokalplan 82.

Ansøgning fra ejer af ejendommen

I ansøgers henvendelse fremgår det, at den hidtidige aktivitet som kursusvirksomhed ikke er bæredygtig, både henset til det bygningsmæssige såvel som af logistiske årsager. Den fredede hovedbygning er både utidssvarende og ineffektiv at drive som kursussted, og Sophienberg Slots placering langt fra togforbindelse og motorvej skaber svære rammebetingelser for at kunne fastholde denne aktivitet.

Ansøger ser en mulighed for at aktivere ejendommen ved at muliggøre, at en virksomhedsejer og dennes familie kan have bolig her, hvor ejeren er beskæftiget med administration af eksempelvis et holdingselskab, der har adresse på ejendommen. Det kunne også være en mindre administrationsvirksomhed eller liberalt erhverv, som kunne have et mindre antal ansatte på ejendommen i henhold til lokalplanens muligheder for erhvervsudnyttelse.

En sådan erhvervsanvendelse med tilknyttet bolig vil alt andet lige reducere omfanget af erhverv og dermed forventeligt også fx den trafikale belastning fra ejendommen, behov for parkering mv.

Administrationens vurdering

Lokalplan 82 fastlægger, at området kun må anvendes til erhvervsformål. Jf. lokalplanens § 3.2 kan kommunen dog tillade, at der opføres eller indrettes enkelte funktionærboliger, når disse har relation til ejendommens drift. Udnyttelse af en sådan kompetencenorm skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter planloven. Det er administrationens vurdering, at det er hensigtsmæssigt at give en planmæssig dispensation til den ansøgte udnyttelse af ejendommen, således ejendommen ikke vil stå tom. Ejendommen har siden den nuværende ejer overtog ejendommen i 2017 ikke været i anvendelse.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 24-10-2024

Byudviklingsudvalget godkendte administrationens indstilling.

Punkt 5: Orientering om afgørelse i Planklagenævnet vedr. Dronningvej

24/1245

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Der er truffet afgørelse i Planklagenævnet vedr. klagesag om Hørsholm Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan nr. 143-T3, Arbejderboligerne, Dronningvej.

Planklagenævnet giver ikke medhold i klagen. Dette betyder, at tillæg 3 til lokalplan 143 forsat gælder.

Forslag

Administrationen anbefaler at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Hørsholm Kommune vedtog den 27. november 2023 tillæg 3 til Lokalplan 143 for Arbejderboligerne på Dronningvej i Hørsholm Kommune. En gruppe beboere i planområdet klagede over planvedtagelsen.

Planklagenævnet har behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen i forbindelse med planvedtagelsen har overholdt lighedsgrundsætningen.
- Om kommunen i forbindelse med planvedtagelsen har overholdt officialprincippet.
- Om reglerne om partshøring er overholdt, jf. forvaltningslovens § 19.
- Om kommunen på grund af berettigede forventninger hos klageren var afskåret fra at vedtage lokalplanen.
- Om lokalplanen er i strid med den tidligere lokalplan.

Afgørelsen er vedhæftet som bilag 1. Planklagenævnet giver ikke medhold i nogle af klagepunkterne. Dette betyder, at tillæg 3 til lokalplan 143 forsat gælder.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 24-10-2024

Byudviklingsudvalget tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Afgørelse

Punkt 6: Initiativretsforslag: Revision af lokalplan 143

24/9554

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har på møde den 18. december 2023 drøftet et initiativretsforslag fra Venstre vedrørende revision af Lokalplan 143. Kommunalbestyrelsen besluttede, at Byudviklingsudvalget skal behandle sagen. Sagen er derfor på udvalgets dagsorden.

Forslag

Administrationen indstiller til Byudviklingsudvalget at beslutte:

1) at der ikke arbejdes videre med at revidere Lokalplan 143. Men at administrationen fortsat vejleder om hvilke muligheder der er ift. at energioptimere bevaringsværdige ejendomme.

Sagsfremstilling

Efter kommunestyrelseslovens § 11 og forretningsordenens § 3 – den såkaldte initiativret – kan ethvert medlem af Kommunalbestyrelsen indbringe ethvert spørgsmål om kommunens anliggender for Kommunalbestyrelsen samt fremsætte forslag til beslutninger herom.

Sagen har været forelagt Kommunalbestyrelsen, der på deres møde den 18.12.2023 besluttede at sende sagen til Byudviklingsudvalget til yderligere behandling.

Det konkrete initiativretsforslag:

Lokalplan 143 har desværre efter vedtagelse ikke altid formået at tage tilstrækkeligt hensyn til udviklingen i vores samfund, f.eks med hensyn til energiforbedrende tiltag. Den aktuelle Lokalplan 143 har i flere tilfælde utilsigtet skabt hindringer for renovering for ejere af bevaringsværdige huse i kommunen, hvor det bliver en hindring snarere end en støtte for hensigtsmæssige renoveringsinitiativer.

Venstre foreslår derfor en revision af Lokalplan 143 for at imødekomme nutidens behov, især med fokus på energiforbedrende tiltag som termoruder. Formålet er at give ejendomsbesiddere, f.eks Dronningvej, mulighed for modernisering og samtidig bevare lokal karakter. Venstre opfordrer Byudviklingsudvalget til ændring og inddrage revisionen af Lokalplan 143.

Forslag

Venstre stiller forslag om at Lokalplan 143 tages op til revision. Formålet er at muliggøre energiforbedrende tiltag, herunder etablering af termoruder, samt at undersøge, om byrder pålagt ejere af ejendomme omfattet af Lokalplan 143 kan reduceres uden væsentligt at påvirke ønsket om at bevare ejendommenes særlige træk. Byudviklingsudvalget anbefales at revisionen af Lokalplan 143 inddrages i den løbende prioritering af lokalplanprojekter.

Planloven og bevaringsværdige bygninger

Planloven stiller krav om, at kommuner skal varetage de kulturhistoriske interesser både i byerne og på landet. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer, der sikrer de udpegede kulturmiljøer, samt en oversigt over bevaringsværdige bygninger, mens lokalplaner kan præcisere og uddybe, hvilke hensyn der gælder for de enkelte kulturmiljøer og bygninger.

Der er udarbejdet en vejledning for lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet.
www.planinfo.dk/Media/637905272401826413/lokalplanlaegning_for_bearingsvaerdige_miljoer_i_byer_og_paa_landet.pdf

Bygningsreglementet

I bygningsreglementet er der en række krav til bygningers energiforbrug og klimapåvirkning. Bevaringsværdige bygninger omfattet af en bevarende lokalplan er dog undtaget fra energibestemmelserne knyttet til ændret anvendelse, ombygninger og udskiftninger. En kommune kan derudover benytte byggelovens § 22 til at dispensere fra gennemførelse af visse arbejder, hvis arkitektoniske hensyn taler herfor.

Selvom bevaringsværdige bygninger er undtaget fra energikravene, er der mange penge og meget CO₂-udledning at spare ved at mindske varmetabet og forbedre tekniske installationer. Mange tiltag kan udføres uden at kompromittere bevaringsværdierne på en bygning. Det er muligt at læse mere om i fx Energiguident, som er udarbejdet af foreningen Historiske Huse.

Lokalplan 143 – Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger

Den bevarende Temalokalplan 143 blev vedtaget i 2012, og § 3.1 fastlægger, at der ikke kan ske ændringer i bebyggelseens ydre uden godkendelse/dispensation. ”Ændringer i det ydre som ombygning, tilbygning, ændringer af vinduer, døre, tagmaterialer eller overfladebehandling kræver Kommunalbestyrelsens godkendelse”. Det er derfor tilladt at udskifte nuværende vinduer og døre med nye, hvis de nye er identiske med de gamle, og de gamle er etableret, før Lokalplan 143 trådte i kraft den 18. juni 2012. Dette betyder ligeledes, at hvis en ejer har fået etableret termovinduer før 2012, skal vedkommende ikke søge dispensation til at sætte et nyt termovindue i igen. Men det skal dokumenteres, at vinduet er fra før 2012.

Hvis man som ejer af et bevaringsværdigt hus omfattet af Lokalplan 143 gerne vil udskifte vinduer mhp. at energioptimere, kan man f.eks. udskifte til et snedkervindue med fortsats eller koblede rammer med energiglas. Herved opnår man både en 30-50% bedre isoleringsevne og længere levetid end termovinduer, der typisk har en levetid på 18-20 år.

En af udfordringerne ved termovinduer i bevaringsværdige ejendomme, er en tykkere og mere klodset vinduesrammekonstruktion, som ikke afspejler den oprindelige byggeskik, hverken historisk eller æstetisk.

Vedhæftet denne dagsorden er præsentation fra møde den 12. oktober 2023, hvor administrationen fortalte om praksis ift. at administrere Lokalplan 143.

Mulig proces ift. revision af Lokalplan 143

Hvis Lokalplan 143 skal revideres med henblik på at åbne op for, at der uden godkendelse kan ske ændringer i bygningers ydre, herunder vinduer og andre energiforbedrende tiltag, skal der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 143. Processen indeholder udarbejdelse af forslag, politisk behandling af forslag, høring af alle ejendomme omfattet af Lokalplan 143, behandling af høringssvar og endelig vedtagelse af tillægget. Processen tager ca. 1 år, og lokalplanen skal prioriteres i forbindelse med den politiske stillingtagen til, hvilke lokalplaner administrationen skal arbejde med.

Administrationens vurdering

Administrationen kan ikke anbefale at revidere Lokalplan 143 i retning mod, at der kan åbnes op for, at der uden godkendelse kan skiftes til termovinduer, idet bygningerne vil miste den bevaringsværdi, de har i dag.

Endvidere vil grundlaget, for at de er udpeget og er en del af Lokalplan 143, elimineres, og kulturarven vil over tid udgøre en mindre del af kommunens samlede bygningsmasse og identitet. De oprindelige, bevaringsværdige bygningsdele, og den byggeskik de formidler - historisk som æstetisk - kan nye vinduer ikke videreformidle. Bevaringsværdien vil gå tabt. Dette skal sammenholdes med, at eksisterende vinduer sagtens kan istandsættes og energioptimeres med et rigtig godt æstetisk resultat til følge.

Administrationen anbefaler at vi fortsætter med at vejlede om hvilke muligheder der er ift. at energioptimere et bevaringsværdigt hus, jf. ovenstående.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 24-10-2024

Byudviklingsudvalget stillede følgende ændringsforslag:

”Udvalget ønsker, at der udarbejdes en sag, der beskriver administrationspraksis, herunder typer af sager samt antal af sager. Formålet med sagen er, at udvalget tager stilling til gældende praksis. Der er dermed ikke taget stilling til behovet for revision af lokalplan 143. Udvalget ønsker også at drøfte evt. kommunikative indsatser.”

Byudviklingsforslaget godkendte enstemmigt ændringsforslaget, hvorved administrationens indstilling bortfaldt.

Bilag

Præsentation_BYU 2023

Punkt 7: Underskriftsark

23/13165

Sagens forløb:

BYU