

# REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 14-12-2023

**Mødedato** Torsdag d. 14. december 2023 kl. 07:30

**Mødested** MC14

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

## **Indholdsfortegnelse**

Principbeslutning - Forslag til Lokalplan 183 for den nordlige del af Bymidten.....	3
Arealoverførsel Vallerød Banevej 14D.....	7
Meddelelser.....	9
Underskriftsark.....	10

# Punkt 1: Principbeslutning - Forslag til Lokalplan 183 for den nordlige del af Bymidten

23/1258

## Sagens forløb:

BYU

## Baggrund

Grundlaget for Lokalplan 183 for den nordlige del af Bymidten blev besluttet på Byudviklingsudvalgsmødet den 15.12.2022. Der er sket en del ændringer ift. dette. Der skal derfor tages beslutning om, hvordan ønsker til ændringer i projektgrundlaget skal indarbejdes i lokalplanen. Der redegøres i dette dagsordenspunkt for status ift. lokalplanarbejdet, samt hvorledes de nye ønsker påvirker planen og processen.

## Forslag

Administrationen anbefaler at Byudviklingsudvalget godkender:

Enten

1. at der skal arbejdes videre med scenarie 1 på Usserød Kongevej 7

eller

2. at der skal arbejdes videre med scenarie 4 på Usserød Kongevej 7

og

3. at der i projektet skal arbejdes videre med følgende punkter:

- a. At der skal skabes en mere inviterende bebyggelse og mere synlig og tydelig indgang til Bymidten fra Usserød Kongevej for at skabe bedre sammenhæng i byen, særligt ift. passagen mellem Apotekerbygningen (bygning 1) og Hørsholm Midtpunkt (bygning 2) samt via gårdrummet i hjørnebebyggelsen (bygning 4) til Hørsholm Midtpunkt (bygning 2).
- b. At der skabes attraktive byrum og kantzoner med fokus på hvordan de besøgende bevæger sig i byen med bede og træer, mulighed for ophold og leg samt god tilgængelighed og cykelparkering, både for boligerne i området og for de besøgende.
- c. At Apotekerbygningen mod nord skal reduceres, for at gøre indgangen til Bymidten bredere, evt. blot i stue og 1 sal (som et portmotiv)
- d. At der arbejdes videre med en række tekniske forhold, herunder brand og redning, affaldshåndtering og regnvandshåndtering

## Sagsfremstilling

Administrationen har i 2023 haft en god og konstruktiv dialog med ejer og ejers rådgivere omkring de opmærksomhedspunkter, der var en del af den politiske godkendelse. På Byudviklingsudvalgsmøde den 15.12.2022 blev det besluttet at:

- der ikke kan etableres yderligere erhvervsareal udenfor Hovedgadeaksen i Bymidten og de centrale gadestrøg. Dvs. erhvervsareal i bygning 3 kan ikke accepteres.
- der skal udarbejdes et skitseprojekt for trafikafvikling og tilkørselsforhold, særligt langs Hørsholm Alle. Konsekvensen kan blive en reduktion af bygning 3.
- der skal redegøres yderligere for fælles opholdsarealer, så de opfylder krav i Kommuneplanen. Konsekvensen kan blive en reduktion af bygning 3.

- at opmærksomhedspunkterne håndteres i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan
- at parkeringsudbuddet reduceres i forhold til kommunens parkeringsnorm idet der regnes med dobbeltudnyttelse i forhold til funktioner.

Arbejdet med udarbejdelse af lokalplanen har ikke holdt den tidsplan, der tidligere er blevet fremlagt. Dette skyldes dels manglende leveringer fra ejer/rådgivers side ift. det materiale, som administrationen skal bruge til behandling og udarbejdelse af lokalplanforslaget og dels løbende tilretninger af større karakter, der har ændret projektet væsentligt. I nedenstående redegøres der for projektet samt de større ønsker til ændring, som er kommet siden behandling i Byudviklingsudvalget den 15.12.22. Endvidere kan ændringer ses i bilag 1 side 4 og 5.

Ændringer i projektet:

- Projektet er tilrettet så hele boligprojektet ved parkeringshuset vest for Hørsholm Midtpunkt (bygning 3) er udgået.
- Det samlede projekt rummer nu ca. 170 boliger (inkl. UK 7)
- Parkering er reduceret ift. antal boliger.

Usserød Kongevej 7

Ejer er i proces omkring mulighederne for at erhverve Usserød Kongevej 7, for at indarbejde grunden i det samlede projekt. Usserød Kongevej 7 er i dag almene boliger ejet af Boligkontoret Danmark og huser 12 familieboliger og et erhvervslejemål. Boligerne foreslås nedlagt iht. Almenboliglovens §27. Denne hjemmel gør en afhændelse mulig, når en byudvikling har en væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan.

Nedlæggelse af almene boliger kræver Kommunalbestyrelsens godkendelse. Derfor vil der senere i forløbet blive fremlagt en separat sag for Kommunalbestyrelsen, såfremt det besluttes at der skal nedlægges almene boliger jf. Almenboliglovens §27.

Ejer har udarbejdet forslag til, hvordan hhv. den eksisterende bygning og en ny bebyggelse på dette sted kan se ud. Alle scenarier er med en bebyggelse på i alt ca. 2.400 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 2.000 m<sup>2</sup> til boliger (25 boliger) og ca. 400 m<sup>2</sup> til erhverv. Bilag 1 viser de 4 scenarier ift. mulig placering af ny bebyggelse på Usserød Kongevej 7. Herunder fremgår administrationens vurdering af de 4 forskellige scenarier.

Administrationen vurderer, at en samlet løsning for området inkl. Usserød Kongevej 7 vil være positivt for udviklingen af området i sin helhed og kunne bidrage til at skabe en bedre overgang mellem Usserød Kongevej og Bymidten, særligt ift. at sikre bedre ankomstforhold og trafiksikkerhed for bløde trafikanter. Bilag 2 beskriver muligheder og udfordringer omkring den eksisterende ejendom på Usserød Kongevej 7, bl.a. ift. at ejendomme står med nogle store vedligeholdes- og renoveringsudgifter, som vil kræve en betydelig huslejstigning. Notatet er udarbejdet af Boligkontoret Danmark. Bilag 3 er NREPs overvejelser om scenarierne for bevaring og nybyg.

Scenarie 1 (Bevaring)

Set ud fra et arkitektonisk og et miljømæssigt bæredygtighedsperspektiv vil det være positivt hvis bebyggelse kan bevares i en fremtidig plan. Dog vil en bevaring, hvor bebyggelsen ikke indarbejdes i det samlede projekt, men fortsat fremstår som en heget grund med bebyggelsen mod Usserød Kongevej, ikke bidrage med at åbne byen mere om og skabe bedre ankomstforhold og trafiksikkerhed for bløde trafikanter.

Der henvises i øvrigt til bilag 1 og 2 ift. at beskrive muligheder og udfordringer omkring den eksisterende ejendom på Usserød Kongevej 7.

Administrationen bemærker desuden, at ved en nedrivning foreslås det, at materialer genbruges i det omfang, det er muligt.

#### Scenarie 2 (Den runde)

Bygningen indikerer ikke retning ind i Bymidten og placerer sig som en prop imellem Apotekerbygningen (bygning 1) og hjørnebebyggelsen (bygning 4) i stedet for at invitere ind. Bygningens runde form inviterer ikke til ophold langs stueetagen og gode byrum ift. de omkringliggende bygninger.

#### Scenarie 3 (Den firkantede)

Bygningen indikerer ikke retning ind i Bymidten, og bygningen er afvisende ift. de omkringliggende byrum.

#### Scenarie 4 (Den kileformede)

Bygningen indikerer en tydelig retning og sigtelinje ind i Bymidten og skaber et godt ankomstrum mellem Apotekerbygningen (bygning 1) og den nye bygning (bygning 5) og med mulighed for en god udnyttelse af kantzonen langs den nye bygning til fx ophold, cykelparkering m.m. Bygningen er arkitektonisk tilpasset det øvrige formsprog særligt i forhold til hjørnebebyggelsen (bygning 4).

#### Administrationens samlede vurdering

Ift. de viste scenarier i bilag 3 er det administrationens vurdering, at det er scenarie 4, der kan løse de udfordringer, der er på dette sted særligt ift. at skabe en mere synlig og inviterende forbindelse mellem Usserød Kongevej og Bymidten. Dog anbefaler administrationen, at der arbejdes med muligheden for mod nord at korte en del af Apotekerbygningen (bygning 1) af, enten i sin helhed eller i de nederste etager for at skabe et bredere indgangsparti ind til Bymidten mellem Apotekerbygningen (bygning 1) og Hørsholm Midtpunkt (bygning 2). Administrationen anbefaler desuden, at det samlede projektmateriale stadig bearbejdes ift. punkterne i 3.a-c listet i indstillingen.

#### Forslag til fremadrettet proces

En forudsætning, for at der kan ske fremdrift som foreslået i nedenstående, er, at ejer arbejder i december på punkterne i 3.a-c listet i indstillingen og at der primo januar forelægger et samlet projekt godkendt af Hørsholm Kommune, der kan danne grundlag for lokalplanen.

#### Foreløbig tidsplan:

- Januar – marts: Lokalplan udarbejdes
- April – maj: politisk vedtagelse af forslag til lokalplan
- Juni – aug.: Høring (inkl. del af juli)
- Sep. – okt.: Behandling af høringssvar
- Nov. – dec.: politisk vedtagelse af endelig Lokalplan

#### **Økonomi/personale**

## **Kommunikation**

BYRUMMET, et pop-up lokale i Bymidten er blevet etableret, for at give mulighed for dialog med borgere og interessenter. Lokalet blev i første omgang tilbudt af NREP. Lokalet er nu lejet ud og et nyt midlertidigt lokale søges til pop-up.

## **Sagens tidligere behandling**

23-09-2021 Startredegørelse – Den Nordlige del af Bymidten (MPU)

31-05-2021 Principgodkendelse vedr byudvikling ved Hørsholm Midtpunkt (MPU)

22-09-2022 Lokalplan for den Nordlige del af Bymidten, beslutning om anvendelse (BYU-ØU-KB)

15-12-2022 Godkendelse af projektgrundlag for Den Nordlige del af Bymidten (BYU)

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 14-12-2023**

1) Byudviklingsudvalget godkendte ikke administrationens forslag

2) Byudviklingsudvalget godkendte ikke administrationens forslag

Byudviklingsudvalget besluttede, at der skal arbejdes videre med scenarie 2 – Den runde, under forudsætning af følgende:

- at bygningens udtryk gøres slankere og at etagearealet reduceres.
- at der skal sikres et levende, inviterende og åbent byrum omkring bygningen.
- at det sikres at området som trafikalt knudepunkt understøttes, og bl.a. også indeholder taxaholdepladser og cykelparkering.

3 og 3a-d: Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag. Udvalget havde yderligere to opmærksomhedspunkter:

- at der skal sikres god trafikafvikling og vareindlevering ved bygning 3. Særligt skal krydset Hørsholm Alle og indkørsel til Hørsholm Midtpunkt fremtidssikres ift. den øgede trafikmængde udvidelsen af parkeringshuset medfører.
- at der skal sikres friarealer til de nye boliger.

## **Bilag**

Bilag 1\_Volumenstudier\_UK7

Bilag 2 - Baggrundsnotat om renoveringsbehov Usserød Kongevej 7A-7B

Bilag 3 - Usserød Kongevej 7 - notat NREP

**Fraværende** Jan Klit (C)

## **Punkt 2: Arealoverførsel Vallerød Banevej 14D**

23/6300

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Administrationen har modtaget en ansøgning om arealoverførsel på Vallerød Banevej 14D. Sagen fremlægges, idet den har principiel karakter ift. forslag til Lokalplan 180 for et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst, der er til politisk beslutning.

### **Forslag**

Administrationen indstiller at Byudviklingsudvalget godkender, at der udstedes et §14 forbud ift. arealoverførsel på Vallerød Banevej 14D.

### **Sagsfremstilling**

Ejer af ejendommene Vallerød Banevej 14C og Vallerød Banevej 14D ønsker at arealoverføre mellem to grunde, så den ene grund tilføres areal i en smal strimmel. Oprindelig ansøgning om arealoverførsel er vedhæftet som bilag 1 og en et revideret forslag er vedhæftet som bilag 2.

Ejendommen er beliggende i det område, der er omfattet af forslag til Lokalplan 180 for et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst, der er til politisk beslutning. Lokalplanforslaget udgør en del af den gamle Byplan 6, hvor der er truffet politisk beslutning om at revidere plangrundlaget. Når forslaget er vedtaget i Kommunalbestyrelsen, skal det sendes i høring i 8 uger.

Et af de parametre, der lå til grund for udarbejdelsen af de nye lokalplaner for Byplan 6-området var et ønske om at sikre, at matrikulære ændringer inden for området sikrede en hensigtsmæssig udformning af de vedrørende grunde. Derfor blev der med de to første lokalplaner inden for byplanområdet fastlagt et princip for matrikulære ændringer, som sikrer, at der på hver grund kan indtegnes et kvadrat på 20 x 20 m inden for 2,5 m fra sti- og naboskel og 5 m fra vejskel. Samme princip er med i forslaget til Lokalplan 180. Princippet skal sikre regulære grunde ved matrikulære ændringer og gode muligheder for at opføre bebyggelse med afstand til skel.

Administrationen bemærker, at grundejers ønske til arealoverførelsen ikke lever op til bestemmelsen i lokalplanforslaget. Kvadratet som beskrevet ovenfor vil således ikke kunne indtegnes på den ene af de to grunde.

Administrationen anbefaler på denne baggrund, at der udstedes et §14 forbud ift. arealoverførsel på Vallerød Banevej 14D.

Administrationen bemærker desuden, at arealoverførelsessagen kan give anledning til, at der sker yderligere justeringer af bestemmelsen om de matrikulære ændringer, som sikrer mod arealoverførelser med smalle strimler, der leder væk fra grunden og ikke bidrager til at skabe regulære grunde. Dette kan ske i forbindelse med behandling af hørings svar og justeringer til lokalplanen i relation hertil.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 16-11-2023**

Udsat til næste møde.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 14-12-2023**

1) Byudviklingsudvalget godkendte ikke administrationens forslag, idet udvalget besluttede at godkende ansøgning om arealoverførsel jf. bilag 2.

Begrundelsen for tilladelsen er grundens særlige udformning og trafiksikkerhed på Vallerød Banevej.

### **Bilag**

Bilag 1 - Oprindelig ansøgning

Bilag 2 - Revideret forslag

**Fraværende** Jan Klit (C)

## **Punkt 3: Meddelelser**

22/17024

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 14-12-2023**

Spørgsmål vedr.

- Placering af den midlertidige mast på Nattergaleengen.
- Initiativretsforslag omkring lokalplan 143.

**Fraværende** Jan Klit (C)

## **Punkt 4: Underskriftsark**

22/17031

**Sagens forløb:**

BYU

**Fraværende** Jan Klit (C)