

# REFERAT Miljø og Planlægningsudvalget d. 04-02-2021

**Mødedato** Torsdag d. 04. februar 2021 kl. 17:00

**Mødested** Teams

**Mødedeltagere** Jan H. Klit (C), Charlotte Kirchheiner (C), Anne Ehrenreich (V), Fritz Reuther (V), Bent Fabricius (C)

## **Indholdsfortegnelse**

Fornyset høring af lokalplan 173 for den nordlige del af Rungsted.....	3
Fornyset høring af Forslag til Lokalplan 176 for et område nord for Rungstedvej langs Rungsted Ky	7
Fornyset høring af Forslag til Lokalplan 172 for boligområdet Folehavekvarteret.....	11

# Punkt 1: Fornyet høring af lokalplan 173 for den nordlige del af Rungsted

20/6995

## Sagens forløb:

MPU

## Baggrund

Forslag til Lokalplan 173 for den nordlige del af Rungsted har været sendt i høring fra den 15. maj til 11. august 2020. Nærværende dagsordenspunkt fremlægger høringssvar, administrationens bemærkninger og forslag til ændringer til lokalplanforslaget. Det er administrationens vurdering, at de foreslåede tilrettelser har et omfang og en karakter der gør, at der skal udsendes et nyt revideret lokalplanforslag jf. planlovens § 27, stk. 2.

## Forslag

Administrationen indstiller, at Miljø- og Planlægningsudvalget beslutter:

1) at godkende at Lokalplan 173 for den nordlige del af Rungsted inkl. servitutgennemgang (bilag 1) tilrettes med nedenstående ændringer med henblik på offentliggørelse og ny udsendelse i offentlig høring i fire uger (inkl. vinterferien).

a) §1 - Ændres til følgende ordlyd:

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre områdets anvendelse til helårsboligformål
- at fastlægge ensartede retningslinjer for de enkelte delområder i lokalplanen
- at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for delområderne i lokalplanen
- at sikre områdets åbne bebyggelsesstruktur og grønne karakter gennem fastsættelse af bebyggelsesprocent og mindstegrundstørrelser ved udstykning
- at sikre muligheden for at bevare områdets grønne vejbillende ved at fastsætte byggeplaner til vejskel

b) § 3.5 og § 4.2 Mindstegrundstørrelsen for dobbelthuse fastsættes til 2.000 m<sup>2</sup>.

c) § 4 - Der tilføjes følgende nye bestemmelser for Delområde A og B:

- Grunde, som selvstændigt kan bebygges og som arealoverføres til eller opstår som følge af udstykning, skal have en hensigtsmæssig form ift. adgangsforhold og indplacering af ny bebyggelse.
- Ved matrikulære ændringer skal der på både på den afgivende og modtagende grund kunne indtegnes et kvadrat på minimum 20 x 20 m inden for 2,5 m fra sti- og naboskel og 5 m fra vejskel eller vejlinje ved udlagt vej i matriklen.
- Kvadratet må ikke indtegnes på vejareal eller søareal.
- Adgangsveje til grunde skal have en bredde på mindst 4 m.

d) §6 - Der tilføjes følgende nye bestemmelse:

Ingen sekundære bygninger må opføres i mere end én etage.

e) §7.3 og § 7.4 Bestemmelse om at der ikke må anvendes zink m.m. udgår.

f) §7.8 - Ordlyden i bestemmelsen ændres til "Der må der alene anvendes brune tagsten kun i matte og ikke-blanke eller ikke-reflekterende materialer."

g) §8 - Der tilføjes følgende ny bestemmelse for Delområde A og B:

- Mindst 50% af grundarealet må ikke fremstå med faste belægninger. Arealet skal fremstå som have med græs, beplantning el. lign. Ved ejendomme med koteletben indgår den del af grunden, der udgør koteletbenet, ikke i opgørelsen.

h) § 8.1 og 9.1 Bestemmelser om regnvand udgår.

i) §9 Der tilføjes følgende nye bestemmelser:

- Individuelle antenner og paraboler skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og 5 meter fra vejskel. Antenner og paraboler må ikke placeres på tagflader og skal placeres så intet punkt er højere end tagryggen.
- Tekniske installationer som ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o. lign. skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes. Der må ikke etableres vindmøller.

j) Servitutbilaget opdateres med de ændrede forhold i lokalplanen, tilføjelse af evt. manglende servitutter samt ift. forhold i servitutter omkring hegn, beplantning, omfang og typer af parkering, der ikke aflyses for de servitutter, hvor der er andre påtaleberettigede end Hørsholm Kommune. Servitutter, hvor det primære indhold er at regulere erhverv fx forbud

mod fabrik, hospital og sanatorier, der fortsat ikke vil være tilladt efter lokalplanens vedtagelse, aflyses ikke. For de servitutter, hvor eneste påtaleberettigede er Hørsholm Kommune, vurderes forholdet for hver enkelt servitut.

## Sagsfremstilling

Det er administrationens vurdering, at de foreslåede tilrettelser har et omfang og en karakter der gør, at der skal udsendes et nyt revideret lokalplanforslag jf. planlovens § 27, stk. 2. Vurderingen beror særligt på, at høringssvarene har foranlediget at administrationen foreslår, at formålsbestemmelsen uddybes, at mindstegrundstørrelsen for dobbelthuse ændres samt at der fastsættes princip for matrikulære ændringer. Administrationen foreslår, at det nye reviderede lokalplanforslag udsendes i offentlig høring i 4 uger i overensstemmelse med planlovens § 24 stk. 5-7. Det nye reviderede planforlaget fremsendes med markerede ændringer i lokalplanforslagets bestemmelser. Administrationen vurderer, at fristen på 4 uger tillader tid til afgivelsen af høringssvar.

Administrationen har modtaget 12 høringssvar i offentlighedsperioden, alle høringssvar er vedhæftet som bilag 2. I bilag 3 ses en oversigt der indeholder høringssvarene kort refereret, samt administrationens bemærkninger og forslag til ændringer. Forslag til Lokalplan 173 er udarbejdet sideløbende med, at Tillæg 5 til Partiel byplan nr. 6 er blevet udarbejdet og politisk behandlet. Høringssvarene hertil er derfor medtaget.

Høringssvarene kan kategoriseres inden for følgende temaer:

- Lokalplanens formål, herunder aflysning af servitutter og bevaring af områdets karakter,
- Anvendelse, grundstørrelser og matrikulære ændringer
- Ubebyggede arealer og miljø
- Skatteforhold/ekspropriation

Administrationens bemærkninger til ovenstående temaer samt forslag til ændringer følger:

1. Lokalplanens formål, herunder aflysning af servitutter og bevaring af områdets karakter  
Høringssvar nr. 1, 2 (flere underskrivere), 3, 4, 5 (flere underskrivere), 6, 7, 8, 10 og 12 (flere underskrivere).

I et høringssvar stilles der spørgsmål til, hvorvidt sikring af et ensartet og gennemsigtigt administrationsgrundlag er et gyldigt emne i formålsbestemmelsen i en lokalplan med reference til Forslag til Lokalplan 176. To indsigere bemærker det som problematisk at den eksisterende byplan deles op i flere mindre planer, fordi der med det aktuelle forslag træffes nogle beslutninger, som vil blive ført med videre i de kommende lokalplaner. En indsiger bemærker desuden, at der ifm. dialogfasen forud for lokalplanudarbejdelsen blev meldt ud, at lokalplanen ikke ville omfatte området omkring Lange-Müllers Allé, og at indsiger, sammen med flere øvrige indsigere, ønsker at bevare den eksisterende servitut, der regulerer området. Fra høringsperioden for Tillæg 5 opponerer 2 mod aflysning af områdernes servitutter generelt. Tre indsigere ønsker at bebyggelsesprocenten fastsættes til 30, mens indsigere for Lange-Müllers Allé ønsker at servituttens, der foreskriver en udnyttelsesgrad på 20, bevares. Én indsiger bemærker, at lokalplanforslaget giver mulighed for et større fodaftryk end iht. den eksisterende byplan, hvilket ikke stemmer overens med lokalplanens formål om at bevare en åben og grøn karakter. Fra høringsperioden for Tillæg 5 er der 12 henvendelser omkring bebyggelsens omfang, bl.a. omkring ønsker til en bebyggelsesprocent på mellem 25-32,5.

Administrationens bemærkninger

For Partiel byplan nr. 6 opdeles området i flere mindre lokalplanområder med dertilhørende lokalplaner. Dette sker for at sikre overskuelige planer, der tager udgangspunkt i de enkelte underområders særlige forhold. Administrationen bemærker, at de nye lokalplaner på nogle områder ligner hinanden, mens de på andre områder vil adskille sig fra hinanden i kraft af de stedsspecifikke forhold.

Administrationen bemærker, at lokalplanområdet i dag er reguleret af en stor mængde servitutter, hvor flere ikke er tidssvarende i forhold til nutidig regulering og desuden indeholder forhold, som kommunen ikke håndhæver i dag. Flere forhold er derudover reguleret uens servitutterne imellem. På denne baggrund har Kommunalbestyrelsen besluttet at igangsætte planlægningen for området og i samme ombæring at aflyse/delafløse flere af de eksisterende servitutter. Den planlægningsmæssige begrundelse er at sikre klare retningslinjer for fremtidigt byggeri og udviklingen af områderne som helhed samt at sikre områdets åbne bebyggelsesstruktur og grønne karakter.

Ved at aflyse/delafløse servitutterne gives der mulighed for at realisere de rammer, som lokalplanen fastsætter og synliggøre hvilke forhold, kommunen fremadrettet vil håndhæve for området. Administrationen vurderer, at aflysningerne af servitutterne vil sikre en større gennemsigtighed og et mere enkelt og ensartet grundlag for områdets udvikling.

Ift. hvorvidt sikring af et ensartet og gennemsigtigt administrationsgrundlag er et gyldigt emne i formålsbestemmelsen i en lokalplan, anerkender administrationen, at formuleringen ikke er tydelig. Administrationen anbefaler derfor, at formuleringen tilrettes til følgende ordlyd: at fastlægge ensartede retningslinjer for de enkelte delområder i lokalplanen. Administrationen anbefaler desuden, at følgende tilføjes formålsbestemmelsen, for i endnu højere grad at synliggøre

lokalplanens hensigt: at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for delområderne i lokalplanen.

Ift. hvilke formål en lokalplan kan have, bemærker administrationen, at det fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om lokalplanlægning, at formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i lokalplanens mere detaljerede regler, og at formålsbestemmelsen skal dække de mål og hensigter, der er lagt til grund for bestemmelserne i planen. Administrationen vurderer, at det er et gyldigt planmæssigt mål at fastsætte ensartede retningslinjer for reguleringen af et område.

Administrationen foreslår ændringer jf. pkt. j) ovenfor ift. servitutterne.

Administrationen anbefaler som følge af de indkomne høringssvar følgende tilføjelser til lokalplanen, der kan bidrage til at bevare den åbne bebyggelsesstruktur og det grønne udtryk:

- Princip for matrikulære ændringer, der skal sikre hensigtsmæssige grundformer
- Mindstegrundstørrelsen for dobbelthuse fastsættes til 2.000 m<sup>2</sup>
- Regulering af grundens andel af faste belægnings og beplantede områder

Administrationen foreslår desuden, at ingen sekundære bygninger må opføres i mere end én etage eller være højere end 3 meter.

## 2. Anvendelse, grundstørrelser og matrikulære ændringer

Høringssvar nr. 3 og 9.

En indsigelse ønsker at grundstørrelsen for dobbelthuse og tofamiliehuse sænkes til 1.400/1.500 m<sup>2</sup>, mens en indsigelse for dobbelthuse ønsker at hæve den til 2.000 m<sup>2</sup>. Fra høringsperioden for Tillæg 5 opponerer tre indsigere mod muligheden for at opføre dobbelthuse mens 7 ønsker at de kommende lokalplaner muliggør dem. To bemærker, at det ikke bør være muligt, at der kan opstå grunde mindre end 1.000 m<sup>2</sup> heller ikke ved evt. arealoverførsler og sammenlægninger.

Administrationens bemærkninger

Administrationen tager til de mange høringssvar, der er indkommet mod dobbelthuse, til efterretning. Såfremt der i endnu højere grad skal tages højde for de ændrede forhold som dobbelthuse medfører særligt omkring mindre grundstørrelser og de ekstra områder med faste belægnings, som disse medfører i lokalplanområdet, anbefaler administrationen at mindstegrundstørrelsen for dobbelthuse fastsættes til 2.000 m<sup>2</sup>.

Administrationen bemærker, at der tillades grunde mindre end mindstegrundstørrelsen i de tilfælde hvor en eksisterende grund får arealoverført yderligere areal fra en tilstødende grund, så længe grunden, der overføres fra, ikke er eller efterfølgende bliver mindre end mindstegrundstørrelsen. Administrationen anbefaler at forholdene omkring udstykning og arealoverførelse fortsat reguleres som foreslået i lokalplanforslaget, men at der til lokalplanen ligeledes tilføjes et princip, der ved matrikulære ændringer sikrer hensigtsmæssige grunde ift. adgangsforhold og indplacering af ny bebyggelse.

## 3. Ubebyggede arealer og miljø

Høringssvar 2, 6 og 11.

Indsigere stiller spørgsmålstejn til, hvorfor der ikke må bruges zink, bly eller kobber samt spørgsmål til afledning og spildevandforhold. Fra høringsperioden for Tillæg 5 omhandler 2 høringssvar emnerne.

Administrationens bemærkninger

Administrationen anbefaler på baggrund af høringssvarene, at der fastsættes bestemmelse om grundens andel af faste belægnings og beplantede områder for i endnu højere grad at sikre det grønne udtryk i området. Administrationen anbefaler, at indsigeres bemærkninger giver anledning til, at forholdene omkring materialer og håndtering af regnvand/spildevand udtages af lokalplanen.

## 4. Skatteforhold/ekspropriation

Høringssvar nr. 1 og 3

To indsigere ønsker, at kommunen forholder sig til, hvilke skattemæssige og erstatningsretslige forhold, som lokalplanen kan medføre. Fra høringsperioden for Tillæg 5 omhandler fire høringssvar emnerne.

Administrationens bemærkninger

Administrationen bemærker, at de foreslåede ændringer i det nye plangrundlag er et udtryk for sædvanlig planmæssig regulering, som falder inden for rammerne af den almindelige erstatningsfri regulering, og der kan dermed ikke kræves økonomisk kompensation for eventuelle værdiforringelser. Der er i forbindelse med lokalplanprocessen blevet redegjort for de skattemæssige og erstatningsretslige konsekvenser ved vedtagelsen af lokalplanen. Der henvises til bilag 4 - Notat om skattemæssige og erstatningsretslige forhold.

Videre proces

Når forslag til lokalplan på ny har været sendt i supplerende høring, vil høringssvar, administrationens bemærkninger og evt. yderligere forslag til ændringer til lokalplanforslaget blive politisk behandlet.

## **Sagens tidligere behandling**

27.04.20: Godkendelse af servitutgennemgang ifm. Forslag til Lokalplan 173 for den nordlige del af Rungsted (MPU - ØU- KB)

30.03.20: Endelig vedtagelse af Tillæg 5 til Partiel Byplan nr. 6 (MPU - ØU - KB)

24.02.20: Forslag til Lokalplan 173 for den nordlige del af Rungsted (MPU - ØU- KB)

21.11.19: Orientering om analyse af område omfattet af Partiel byplan 6 (MPU)

25.11.19 Forslag til Tillæg 5 til Partiel Byplan nr. 6 (MPU - ØU - KB)

26.08.19 Initiativret - Tofamilieshuse i Hørsholm (KB)

Budgetaftale 2018-21 – Midler afsat til fornyelse af dele af plangrundlaget, herunder Byplan 6.

## **Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 04-02-2021**

1a)-1j): Et flertal (Jan H. Klit (C), Charlotte Kirchheiner Hansen (C), Bent Fabricius (C)) godkendte administrationens indstilling. Med beslutning om, at grundstørrelse for tofamilieshuse i § 3.3 og 3.4 ændres til 1450 m<sup>2</sup>, samt § 4.1 – 4.4 ændres til at både den modtagne og afgivne grund ved arealoverførsel skal overholde mindstestørrelsen.

Et mindretal (Anne Ehrenreich (V) og Fritz Reuter (V)) stemte imod, og ønskede nedenstående protokolleret:

Venstre stemmer imod forslaget til reviderede lokalplaner for område 173. Vi anerkender, at administrationen på baggrund af høringen har forbedret lokalplanerne på en række punkter baseret på borgernes input. Vi finder dog fortsat ikke, at løsningerne om bl.a. servitutter, dobbelthuse og arealoverførsler sikrer borgernes ønsker og rettigheder godt nok.

## **Bilag**

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 173 for den nordlige del af Rungsted

Bilag 2: Høringssvar samlet

Bilag 3: Administrationens bemærkninger til høringssvar

Bilag 4: Notat om skattemæssige og erstatningsretslige konsekvenser

## Punkt 2: Fornyet høring af Forslag til Lokalplan 176 for et område nord for Rungstedvej langs Rungsted Kyst

20/6984

### Sagens forløb:

MPU

### Baggrund

Forslag til Lokalplan 176 for et område nord for Rungstedvej langs Rungsted Kyst har været sendt i høring fra den 11. september til 20. november 2020. Nærværende dagsordenspunkt fremlægger høringssvar, administrationens bemærkninger og forslag til ændringer til lokalplanforslaget. Det er administrationens vurdering, at de foreslåede tilrettelser har et omfang og en karakter der gør, at der skal udsendes et nyt revideret lokalplanforslag jf. planlovens § 27, stk. 2.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Miljø- og Planlægningsudvalget beslutter:

1) at godkende at Forslag til Lokalplan 176 for et område nord for Rungstedvej langs Rungsted Kyst inkl. servitutgennemgang (bilag 1) tilrettes med nedenstående ændringer med henblik på offentliggørelse og ny udsendelse i offentlig høring i fire uger (inkl. vinterferien).

a) §1 - Ændres til følgende ordlyd:

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre områdets anvendelse til helårsboligformål samt offentlige og rekreativ formål
- at fastlægge ensartede retningslinjer for de enkelte delområder i lokalplanen
- at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for delområderne i lokalplanen
- at sikre områdets åbne bebyggelsesstruktur og grønne karakter gennem fastsættelse af bebyggelsesprocent og mindstegrundstørrelser ved udstykninger

b) §3.5 og §4.2 - Tilrettes så mindstegrundstørrelsen for fritliggende enfamiliehuse fastsættes til 1.200 m<sup>2</sup> og dobbelthuse 2.000 m<sup>2</sup>.

c) §4 - Der tilføjes følgende nye bestemmelse for Delområde A:

- Grunde, som selvstændigt kan bebygges og som arealoverføres til eller opstår som følge af udstykning, skal have en hensigtsmæssig form ift. adgangsforhold og indplacering af ny bebyggelse.
- Ved matrikulære ændringer skal der på både på den afgivende og modtagende grund kunne indtegnes et kvadrat på minimum 20 x 20 m inden for 2,5 m fra sti- og naboskel og 5 m fra vejskel eller vejlinje ved udlagt vej i matriklen.
- Kvadratet må ikke indtegnes på vejareal.
- Adgangsveje til grunde skal have en bredde på mindst 4 m.

d) §6.2 – Byggelinjen i den vestligste del af lokalplanområdet ændres fra 5 m til 6,5 m.

e) §6 - Der tilføjes følgende nye bestemmelse:

Ingen sekundære bygninger må opføres i mere end én etage.

f) §7.3 – Bestemmelse om at der ikke må anvendes zink m.m. udgår.

g) §8 - Der tilføjes følgende nye bestemmelse for Delområde A:

- Mindst 50% af grundarealet må ikke fremstå med faste belægninger. Arealet skal fremstå som have med græs, beplantning el. lign. Ved ejendomme med koteletben indgår den del af grunden, der udgør koteletbenet, ikke i opgørelsen.

h) Der tilføjes følgende nye bestemmelser under overskriften Tekniske anlæg:

- Individuelle antenner og paraboler skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og 5 meter fra vejskel. Antenner og paraboler må ikke placeres på tagflader og skal placeres så intet punkt er højere end tagryggen.
- Tekniske installationer som ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o. lign. skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes. Der må ikke etableres vindmøller.

i) Servitutbilaget opdateres med de ændrede forhold i lokalplanen, tilføjelse af evt. manglende servitutter samt ift. forhold i servitutter omkring hegn, beplantning, omfang og typer af parkering, der ikke aflyses for de servitutter, hvor der er andre påtaleberettigede end Hørsholm Kommune. Servitutter, hvor det primære indhold er at regulere erhverv fx forbud

mod fabrik, hospital og sanatorier, der fortsat ikke vil være tilladt efter lokalplanens vedtagelse, aflyses ikke. For de servitutter, hvor eneste påtaleberettigede er Hørsholm Kommune, vurderes forholdet for hver enkelt servitut.

## Sagsfremstilling

Det er administrationens vurdering, at de foreslåede tilrettelser har et omfang og en karakter der gør, at der skal udsendes et nyt revideret lokalplanforslag jf. planlovens § 27, stk. 2. Vurderingen beror særligt på, at høringssvarene har foranlediget at administrationen foreslår, at formålsbestemmelsen uddybes, at grundstørrelserne for enfamiliehuse ændres fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>, at mindstegrundstørrelsen for dobbelthuse ændres samt at der fastsættes princip for matrikulære ændringer. Administrationen foreslår, at det nye reviderede lokalplanforslag udsendes i offentlig høring i 4 uger i overensstemmelse med planlovens § 24 stk. 5-7. Det nye reviderede planforlaget fremsendes med markerede ændringer i lokalplanforslagets bestemmelser. Administrationen vurderer, at fristen på 4 uger tillader tid til afgivelsen af høringssvar.

Administrationen har modtaget 24 høringssvar, se bilag 2. I bilag 3 er henvendelserne refereret med administrationens bemærkninger og forslag til ændringer.

Høringssvarene kan kategoriseres inden for nedenstående temaer. Se bilag 3 for øvrige forhold.

- Lokalplanens formål, herunder aflysning af servitutter og bevaring af områdets karakter
- Anvendelse, grundstørrelser og matrikulære ændringer
- Bebyggelsen
- Ubebyggede arealer og Vej-, sti- og parkeringsforhold
- Tekniske anlæg
- Skattemæssige og erstatningsretslige konsekvenser

Administrationens bemærkninger til ovenstående temaer samt forslag til ændringer følger:

A. Lokalplanens formål, herunder aflysning af servitutter og bevaring af områdets karakter

Høringssvar nr.: 3, 6, 8 (flere underskrivere), 10, 11, 12, 14, 17, 22, 24

Flere indsigere stiller spørgsmål til, hvorvidt sikring af et ensartet og gennemsigtigt administrationsgrundlag er et gyldigt emne i formålsbestemmelsen i en lokalplan.

Flere indsigere ønsker ikke, at de eksisterende servitutter med dertilhørende påtaleret aflyses. Én indsiger stiller spørgsmålstegn til hvorvidt en specifik servitut mangler i oversigten.

Flere indsigere mener, at lokalplanen ikke lever op til sit formål om at sikre det grønne og åbne udtryk, herunder bl.a. ift. at undgå de facto opdeling af grunde. Flere indsigere mener, at lokalplanen stopper udviklingen i forsøget på at bevare områdets karakter.

Administrationens bemærkninger

Administrationen bemærker, at lokalplanområdet i dag er reguleret af en stor mængde servitutter, hvor flere ikke er tidssvarende i forhold til nutidig regulering og desuden indeholder forhold, som kommunen ikke håndhæver i dag. Flere forhold er derudover reguleret uens servitutterne imellem. På denne baggrund har Kommunalbestyrelsen besluttet at igangsætte planlægningen for området og i samme ombæring at aflyse/delaflyse flere af de eksisterende servitutter. Den planlægningsmæssige begrundelse er at sikre klare retningslinjer for fremtidigt byggeri og udviklingen af områderne som helhed samt at sikre områdets åbne bebyggelsesstruktur og grønne karakter.

Ved at aflyse/delaflyse servitutterne gives der mulighed for at realisere de rammer, som lokalplanen fastsætter og synliggøre hvilke forhold, kommunen fremadrettet vil håndhæve for området. Administrationen vurderer, at aflysningerne af servitutterne vil sikre en større gennemsigthed og et mere enkelt og ensartet grundlag for områdets udvikling.

Ift. hvorvidt sikring af et ensartet og gennemsigtigt administrationsgrundlag er et gyldigt emne i formålsbestemmelsen i en lokalplan, anerkender administrationen, at formuleringen ikke er tydelig. Administrationen anbefaler derfor, at formuleringen tilrettes til følgende ordlyd: at fastlægge ensartede retningslinjer for de enkelte delområder i lokalplanen. Administrationen anbefaler desuden, at følgende tilføjes formålsbestemmelsen, for i endnu højere grad at synliggøre lokalplanens hensigt: at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for delområderne i lokalplanen.

Ift. hvilke formål en lokalplan kan have, bemærker administrationen, at det fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om lokalplanlægning, at formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i lokalplanens mere detaljerede regler, og at formålsbestemmelsen skal dække de mål og hensigter, der er lagt til grund for bestemmelserne i planen. Administrationen vurderer, at det er et gyldigt planmæssigt mål at fastsætte ensartede retningslinjer for reguleringen af et område.

Administrationen foreslår ændringer jf. pkt. h) ovenfor ift. servitutterne.

Administrationen anbefaler som følge af de indkomne høringssvar følgende tilføjelser til lokalplanen, der kan bidrage til at bevare den åbne bebyggelsesstruktur og det grønne udtryk:

- Princip for matrikulære ændringer, der skal sikre hensigtsmæssige grundformer
- Ændring af mindstegrundstørrelser for enfamiliehuse til 1.200 m<sup>2</sup> og dobbelthuse til 2.000 m<sup>2</sup>
- Regulering af grundens andel af faste belægnings og beplantede områder

#### B. Anvendelse, grundstørrelser og matrikulære ændringer

Høringssvar nr. 1, 5, 6, 7, 8 (flere underskrivere), 9, 12, 17, 21, 23

Flere indsigere har bemærkninger til hvorvidt der skal tillades tofamiliehuse og dobbelthuse, hvoraf flest ønsker, at det fremadrettet ikke skal være muligt. Flere indsigere ønsker, at grundstørrelser og udstykningsforbud fra servitutterne bibeholdes. Flere indsigere ønsker, at der skal være yderligere begrænsninger for arealoverførelser og udstykninger, herunder retningslinjer for matrikulære ændringer.

#### Administrationens bemærkninger

Administrationen tager til de mange høringssvar, der er indkommet mod dobbelthuse, til efterretning. Såfremt der i endnu højere grad skal tages højde for de ændrede forhold som dobbelthuse medfører særligt omkring mindre grundstørrelser og de ekstra områder med faste belægnings, som disse medfører i lokalplanområdet, anbefaler administrationen at mindstegrundstørrelsen for dobbelthuse fastsættes til 2.000 m<sup>2</sup>.

Ift. fritliggende enfamiliehuse anbefaler administrationen pga. høringssvarene, at mindstegrundstørrelsen for delområde A fastsættes ensartet for hele området til 1.200 m<sup>2</sup> svarende til en overførsel af grundstørrelsen fra en stor del af områdets eksisterende servitutter med mindstegrundstørrelse på 1.182 m<sup>2</sup> (3.000 kvadratalen).

Administrationen bemærker, at det i lokalplanen ift. udstykning og arealoverførelse reguleres, at der ikke må ske udstykninger eller arealoverførelser, som medfører, at grunde, der afgiver areal, bliver mindre end de angivne mindstegrundstørrelser, ligesom der ikke må opstå nye grunde med mindre grundstørrelser end det gældende. Administrationen anbefaler, at forholdene omkring udstykning og arealoverførelse fortsat reguleres som foreslået i lokalplanforslaget, men at der til lokalplanen ligeledes tilføjes et princip, der ved matrikulære ændringer sikrer hensigtsmæssige grunde ift. adgangsforhold og indplacering af ny bebyggelse.

#### C. Bebyggelsen

Høringssvar nr. 5, 6, 7, 8 (flere underskrivere), 9, 11, 13, 17, 18, 19, 20, 23

Flere indsigere har ønsker til bl.a. antal etager og bygningshøjder, yderligere afstande til skel, tagudformning, materialer og omfanget af sekundære bebyggelser. Mange ønsker, at antal etager, højder, udformning af kviste skal begrænses, men der er også flere indsigere, der ønsker at det fortsat skal være muligt at bygge varieret og i to etager. Ift. bebyggelsesprocent er der både ønsker om højere og lavere bebyggelsesprocent end foreslået i lokalplanforslaget.

#### Administrationens bemærkninger

Administrationen anbefaler, at antal etager og højdeforhold bevares som foreslået i lokalplanen. Ved at bibeholde muligheden for bebyggelse i op til 2 etager sikres muligheden for et mindre fodaftryk af boligen end ved bebyggelse i 1 etage, og derved friholdes et større ubebygget areal, som kan være med til at fastholde områdets grønne karakter og åbne bebyggelsesstruktur. Ligeledes sikres det, at der fortsat gives gode muligheder for på den enkelte ejendom at kunne indrette sig med gode lysforhold. Administrationen foreslår dog, at det i lokalplanforslaget præciseres, at sekundær bebyggelse kun må opføres i 1 etage. Administrationen bemærker, at ud over hvad, der reguleres i lokalplanen, vil BR18 være gældende ift. bl.a. regulering af højde/afstandsforhold ift. naboer m.m. Administrationen anbefaler, at indsigeres bemærkninger giver anledning til, at materialer så som zink muliggøres.

#### D. Ubebyggede arealer og Vej-, sti- og parkeringsforhold

Høringssvar nr. 6, 8 (flere underskrivere), 17

Flere indsigere ønsker bl.a. regulering af hvor meget af grundene, der må belægges med fliser o. lign., regulering af hegn samt bevaringsværdige træer. Desuden ønsker flere indsigere, at servitutternes eksisterende byggelinjer bibeholdes.

#### Administrationens bemærkninger

Administrationen anbefaler på baggrund af høringssvarene, at der fastsættes bestemmelse om grundens andel af faste belægnings og beplantede områder for i endnu højere grad at sikre det grønne udtryk i området. Administrationen bemærker, at hegn i naboskel og højde på træer m.m. ikke er forhold kommunen har et planmæssigt ønske om at regulere. Administrationen anbefaler dog på baggrund af de indkomne høringssvar, at forholdene ikke aflyses i de servitutter, hvor der er andre påtaleberettigede end Hørsholm Kommune. Ift. bevaringsværdige træer bemærker administrationen, at Hørsholm Kommune på baggrund af Hørsholmstrategien fra 2020 er ved at udarbejde retningslinjer og kriterier for bevaringsværdige træer som del af den kommende Kommuneplan/træpolitik.

Administrationen anbefaler at byggelinjen til vejskel i den vestlige del af lokalplanområdet overføres til lokalplanforslaget.

## E. Tekniske anlæg

Administrationen foreslår, at der tilføjes bestemmelser til lokalplanforslaget om placering af varmepumper og andre tekniske installationer samt antenner og lign.

## F. Skatteforhold/ekspropriation

Høringssvar nr. 4, 7, 8 (flere underskrivere), 10, 11

4 indsigere ønsker ikke, at lokalplanen udarbejdes således, at den ikke får skattemæssige konsekvenser for grundejerne.

Én indsiger (11) mener, at en begrænsning på bebyggelsesprocenten kan betegnes som ekspropriation.

### Administrationens bemærkninger

Administrationen bemærker, at de foreslåede ændringer i det nye plangrundlag er et udtryk for sædvanlig planmæssig regulering, som falder inden for rammerne af den almindelige erstatningsfri regulering, og der kan dermed ikke kræves økonomisk kompensation for eventuelle værdiforringelser. Der er i forbindelse med lokalplanprocessen blevet redegjort for de skattemæssige og erstatningsretlige konsekvenser ved vedtagelsen af lokalplanen. Der henvises til Bilag 4 Notat om skattemæssige og erstatningsretlige forhold.

### Videre proces

Når forslaget til lokalplan på ny har været sendt i høring, vil høringssvar, administrationens bemærkninger og evt. yderligere forslag til ændringer til lokalplanforslaget blive politisk behandlet.

## Sagens tidligere behandling

- 31.08.20: Forslag til Lokalplan 176 for et område nord for Rungstedvej langs Rungsted Kyst (MPU - ØU - KB)
- 30.03.20: Endelig vedtagelse af Tillæg 5 til Partiel Byplan nr. 6 (MPU - ØU - KB)
- 21.11.19: Orientering om analyse af område omfattet af Partiel byplan 6 (MPU)
- 25.11.19 Forslag til Tillæg 5 til Partiel Byplan nr. 6 (MPU - ØU - KB)
- 26.08.19 Initiativret - Tofamilieshuse i Hørsholm (KB)
- Budgetaftale 2018-21 – Midler afsat til fornyelse af dele af plangrundlaget, herunder Byplan 6

## Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 04-02-2021

1a)-1i) Et flertal (Jan H. Klit (C), Charlotte Kirchheiner Hansen (C), Bent Fabricius (C)) godkendte administrationens forslag. Med beslutning om, at grundstørrelse for tofamilieshuse i § 3.4 og 4.2 ændres til 1650 m<sup>2</sup>, samt § 4.1 til 4.3 ændres til at både den modtagne og afgivne grund ved arealoverførsel skal overholde mindstegrundstørrelsen.

Et mindretal (Anne Ehrenreich (V) og Fritz Reuter (V)) stemte imod, og ønskede nedenstående protokolleret:

Venstre stemmer imod forslaget til reviderede lokalplaner for område 176. Vi anerkender, at administrationen på baggrund af høringen har forbedret lokalplanerne på en række punkter baseret på borgernes input. Vi finder dog fortsat ikke, at løsningerne om bl.a. servitutter, dobbelthuse og arealoverførsler sikrer borgernes ønsker og rettigheder godt nok.

## Bilag

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 176 for et område nord for Rungstedvej langs Rungsted Kyst

Bilag 2: Høringssvar samlet

Bilag 3: Administrationens bemærkninger til høringssvar

Bilag 4: Notat om skattemæssige og erstatningsretlige konsekvenser

# Punkt 3: Fornyet høring af Forslag til Lokalplan 172 for boligområdet Folehavekvarteret

20/6979

## Sagens forløb:

MPU

## Baggrund

Forslag til Lokalplan 172 for boligområdet Folehavekvarteret har været sendt i høring fra den 15. september til 18. november 2020. Nærværende dagsordenspunkt fremlægger høringssvar, administrationens bemærkninger og forslag til ændringer til lokalplanforslaget. Det er administrationens vurdering, at de foreslåede tilrettelser har et omfang og en karakter der gør, at der skal udsendes et nyt revideret lokalplanforslag jf. planlovens § 27, stk. 2.

## Forslag

Administrationen indstiller, at Miljø- og Planlægningsudvalget beslutter:

- 1) at forslag til Kommuneplantillæg 7 til rammeområde 2.B4 sendes i offentlig høring i 4 uger (inkl. vinterferien)
- 2) at godkende at Forslag til Lokalplan 172 inkl. servitutgennemgang (bilag 1) tilrettes med nedenstående ændringer med henblik på offentliggørelse og ny udsendelse i offentlig høring i fire uger (inkl. vinterferien).

a) §1 - Ændres til følgende ordlyd:

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre områdets anvendelse til helårsboligformål og offentlige formål i form af institutioner
- at fastlægge ensartede retningslinjer for de enkelte delområder i lokalplanen
- at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for delområderne i lokalplanen
- at sikre områdets åbne bebyggelsesstruktur og grønne karakter gennem fastsættelse af mindstegrundstørrelser ved udstykning, maksimale etageantal og bebyggelsesprocent

b) § 3.5/3.14 og 4.4/4.11 – Mindstegrundstørrelsen for dobbelthuse fastsættes til 2.000 m<sup>2</sup>.

c) §4 - Der tilføjes følgende nye bestemmelser for delområde A, B og C:

- Grunde, som selvstændigt kan bebygges og som arealoverføres til eller opstår som følge af udstykning, skal have en hensigtsmæssig form ift. adgangsforhold og indplacering af ny bebyggelse.
- Ved matrikulære ændringer skal der på både på den afgivende og modtagende grund kunne indtegnes et kvadrat på minimum 20 x 20 m inden for 2,5 m fra sti- og naboskel og 5 m fra vejskel eller vejlinje ved udlagt vej i matriklen.
- Kvadratet må ikke indtegnes på vejareal, søareal eller fredskovsareal udlagt i matriklen.
- Adgangsveje til grunde skal have en bredde på mindst 4 m.

d) §4 - Der tilføjes følgende nye bestemmelse:

Matrikel 3eh Hørsholm By, Hørsholm må ikke ved arealoverførelse reduceres i størrelse.

e) §6 - Der tilføjes følgende nye bestemmelser:

- Det samlede omfang på altaner, balkoner og tagterrasser og lignede havede opholdsarealer må ikke overstige 30 m<sup>2</sup> på den enkelte ejendom. Den enkelte altan, balkon og tagterrasse må ikke være større end 20 m<sup>2</sup>.
- Ingen sekundære bygninger må opføres i mere end én etage.

f) §7.4 Bestemmelse om at der ikke må anvendes zink m.m. udgår.

g) §7.7 Der tilføjes ny bestemmelse for Delområde C om at tage skal udføres som rygningstage med en taghældning på 20-40 grader og for bebyggelsen beliggende Slettevang 15-27 tilrettes taghældningen til ca. 15 grader.

h) §8 Der tilføjes følgende nye bestemmelse for Delområde A, B og C:

Mindst 50% af grundarealet må ikke fremstå med faste belægninger. Arealet skal fremstå som have med græs, beplantning el. lign. Ved ejendomme med koteletben indgår den del af grunden, der udgør koteletbenet, ikke i opgørelsen.

i) §8.1 og § 9.1 Bestemmelser om regnvand udgår.

j) §9 Der tilføjes følgende nye bestemmelser:

- Individuelle antenner og paraboler skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og 5 meter fra vejskel. Antenner og paraboler må ikke placeres på tagflader og skal placeres så intet punkt er højere end tagryggen.

- Tekniske installationer som ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o. lign. skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes. Der må ikke etableres vindmøller.

k) Servitutbilaget opdateres med de ændrede forhold i lokalplanen, tilføjelse af evt. manglende servitutter samt ift. forhold i servitutter omkring hegn, beplantning, omfang og typer af parkering, der ikke aflyses for de servitutter, hvor der er andre påtaleberettigede end Hørsholm Kommune. Servitutter, hvor det primære indhold er at regulere erhverv fx forbud mod fabrik, hospital og sanatorier, der fortsat ikke vil være tilladt efter lokalplanens vedtagelse, aflyses ikke. For de servitutter, hvor eneste påtaleberettigede er Hørsholm Kommune, vurderes forholdet for hver enkelt servitut.

## Sagsfremstilling

Det er administrationens vurdering, at de foreslåede tilrettelser har et omfang og en karakter der gør, at der skal udsendes et nyt revideret lokalplanforslag jf. planlovens § 27, stk. 2. Vurderingen beror særligt på, at høringssvarene har foranlediget at administrationen foreslår, at formålsbestemmelsen uddybes, at mindstegrundstørrelsen for dobbelthuse ændres samt at der fastsættes princip for matrikulære ændringer. Administrationen foreslår, at det nye reviderede lokalplanforslag udsendes i offentlig høring i 4 uger i overensstemmelse med planlovens § 24 stk. 5-7. Det nye reviderede planforlaget fremsendes med markerede ændringer i lokalplanforslagets bestemmelser. Administrationen vurderer, at fristen på 4 uger tillader tid til afgivelsen af høringssvar.

Administrationen har modtaget 44 høringssvar i offentlighedsperioden, se bilag 2. I bilag 3 er henvendelserne refereret med administrationens bemærkninger og forslag til ændringer.

Høringssvarene kan kategoriseres inden for nedenstående temaer. Se bilag 3 for øvrige forhold.

- Lokalplanens formål, herunder aflysning af servitutter og bevaring af områdets karakter,
- Anvendelse, grundstørrelser og matrikulære ændringer
- Bebyggelsen
- Ubebyggede arealer og Vej-, sti- og parkeringsforhold
- Tekniske anlæg
- Skattemæssige og erstatningsretslige konsekvenser

Administrationens bemærkninger til ovenstående temaer samt forslag til ændringer følger:

A. Lokalplanens formål, herunder aflysning af servitutter og bevaring af områdets karakter

Høringssvar nr.: 2, 6, 10, 14, 15, 17, 19, 20, 23, 25, 26, 31, 32, 33, 37, 43

Fire høringssvar omhandler aflysning af servitutter, hvoraf to bemærker, at de eksisterende servitutter sikre gode rammer ift. at sikre det luftige og grønne udtryk. Grundejerforeningen Slettevang 15-27 ønsker at en række af forholdene i deres servitut enten overføres til lokalplanen eller ikke aflyses i servitутten. Én indsigelse stiller spørgsmål til hvorvidt en specifik servitut mangler i oversigten. Flere indsigere gør opmærksom på, at det er vigtigt at bevare områdets kvaliteter og bevare det grønne udtryk.

Administrationens bemærkninger

Administrationen bemærker, at lokalplanområdet i dag er reguleret af en stor mængde servitutter, hvor flere ikke er tidssvarende i forhold til nutidig regulering og desuden indeholder forhold, som kommunen ikke håndhæver i dag. Flere forhold er derudover reguleret uens servitutterne imellem. På denne baggrund har Kommunalbestyrelsen besluttet at igangsætte planlægningen for området og i samme ombæring at aflyse/delaflyse flere af de eksisterende servitutter. Den planlægningsmæssige begrundelse er at sikre klare retningslinjer for fremtidigt byggeri og udviklingen af områderne som helhed samt at sikre områdets åbne bebyggelsesstruktur og grønne karakter.

Ved at aflyse/delaflyse servitutterne gives der mulighed for at realisere de rammer, som lokalplanen fastsætter og synliggøre hvilke forhold, kommunen fremadrettet vil håndhæve for området. Administrationen vurderer, at aflysningerne af servitutterne vil sikre en større gennemsigtighed og et mere enkelt og ensartet grundlag for områdets udvikling.

Administrationen anbefaler, at følgende tilføjes formålsbestemmelsen, for i endnu højere grad at synliggøre lokalplanens hensigt:

- at fastlægge ensartede retningslinjer for de enkelte delområder i lokalplanen.
- at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for delområderne i lokalplanen.

Administrationen foreslår ændringer jf. pkt. 1) ovenfor ift. servitutterne.

Administrationen anbefaler som følge af de indkomne høringssvar følgende tilføjelser til lokalplanen, der kan bidrage til at bevare den åbne bebyggelsesstruktur og det grønne udtryk:

- Princip for matrikulære ændringer, der skal sikre hensigtsmæssige grundformer
- Mindstegrundstørrelsen for dobbelthuse fastsættes til 2.000 m<sup>2</sup>
- Regulering af grundens andel af faste belæggninger og beplantede områder.

## B. Anvendelse, grundstørrelser og matrikulære ændringer

Høringssvar nr. 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40

Flere indsigere har bemærkninger til hvorvidt der skal tillades tofamiliehuse og dobbelthuse, hvoraf flest ønsker, at det fremadrettet ikke skal være muligt. Flere indsigere ønsker, at der skal være yderligere begrænsninger for arealoverførelser og udstykninger.

### Administrationens bemærkninger

Administrationen tager til de mange høringssvar, der er indkommet mod dobbelthuse, til efterretning. Såfremt der i endnu højere grad skal tages højde for de ændrede forhold som dobbelthuse medfører særligt omkring mindre grundstørrelser og de ekstra områder med faste belægnings, som disse medfører i lokalplanområdet, anbefaler administrationen at mindstegrundstørrelsen for dobbelthuse fastsættes til 2.000 m<sup>2</sup>.

Administrationen bemærker, at grundstørrelser og udstykningsforbud er videreført fra områdets eksisterende servitutter jf. §4. Det bemærkes, at arealoverførelser tillades i delområde A og B, så længe den afgivende grund ikke er eller efterfølgende bliver mindre end den gældende mindstegrundstørrelse. For rækkehusbebyggelsen på Stolbergsvej anbefaler administrationen, at det tilføjes, at grunden ikke må reduceres i størrelse ved arealoverførelse. Administrationen anbefaler at forholdene omkring udstykning og arealoverførelse fortsat reguleres som foreslået i lokalplanforslaget, men at der til lokalplanen ligeledes tilføjes et princip, der ved matrikulære ændringer sikrer hensigtsmæssige grunde ift. adgangsforhold og indplacering af ny bebyggelse.

## C. Bebyggelsen

Høringssvar nr. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 41

Indsigerne har ønsker til bl.a. antal etager og bygningshøjder, tagudformning og materialer samt tagterrasser. Mange ønsker, at antal etager og højder skal begrænses, men der er også flere indsigere, der ønsker, at det fortsat skal være muligt at bygge i to etager særligt ifm. parterre.

### Administrationens bemærkninger

Administrationen anbefaler at antal etager og højdeforhold bevares som foreslået i lokalplanen. Ved at bibeholde muligheden for bebyggelse i 1 ½ etage i flere af delområderne og muligheden for at opføre en parterreetage på udpegede grunde sikres muligheden for et mindre fodaftryk af boligen end ved bebyggelse i 1 etage, og derved friholdes et større ubebygget areal, som kan være med til at fastholde områdets grønne karakter og åbne bebyggelsesstruktur. Muligheden for at opføre en parterreetage sikrer desuden at ny bebyggelse på skrånende kan placeres ned og ind i terrænet. Dog fastsættes en grænse for altan og terrasser. Administrationen bemærker, at ud over hvad, der reguleres i lokalplanen, vil BR18 være gældende ift. bl.a. regulering af højde/afstandsforhold. Administrationen anbefaler, at indsigeres bemærkninger giver anledning til, at materialer så som zink muliggøres samt at tagudformningen i Delområde C ændres.

## D. Ubebyggede arealer

Høringssvar nr. 2, 9, 17, 24, 26, 27, 29, 33, 41, 44

Flere indsigere ønsker, at lokalplanen i højere grad sikrer det grønne udtryk samt at forhold omkring hegn reguleres, bl.a. i forhold til hegn mellem naboer samt hvilke typer hegn, der må opstilles. Flere indsigere ønsker, at såfremt lokalplanen ikke regulerer forholdene, at de respektive forhold fra servitutterne ikke aflyses. Flere indsigere har ligeledes ønsker til opførelse af mindre konstruktioner som fx affaldsskjulere inden for arealet mellem byggelinjen og vejskel ift. hvad der må opføres og begrønningen heraf. Flere indsigere stiller desuden spørgsmålstejn ved regnvandshåndteringen og regulering af hvor meget vand, der må afledes.

### Administrationens bemærkninger

Administrationen anbefaler på baggrund af høringssvarene, at der fastsættes bestemmelse om grundens andel af faste belægnings og beplantede områder for i endnu højere grad at sikre det grønne udtryk i området for Delområde A, B og C. Administrationen bemærker, at hegn i naboskel og højde på træer m.m. ikke er forhold kommunen har et planmæssigt ønske om at regulere. Administrationen anbefaler dog på baggrund af de indkomne høringssvar, at forholdene ikke aflyses i de servitutter, hvor der er andre påtaleberettigede end Hørsholm Kommune. Administrationen anbefaler at indsigeres bemærkninger giver anledning til, at håndtering af regnvand udtages af lokalplanen. Planlægningen og implementering af affaldshåndtering er ikke afsluttet i Hørsholm Kommune endnu. Derfor er det administrationens vurdering, at det er for tidligt at lave varig planlægning, der gerne skal holde i mange år vedr. dette.

## E. Tekniske anlæg

Høringssvar nr. 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 28, 33, 34

Indsigerne ønsker, at der i lokalplanen tages højde for placering af varmepumper og regulering af støjgener.

### Administrationens bemærkninger

Administrationen tager indsigers bemærkninger til efterretning og foreslår på denne baggrund, at der tilføjes en bestemmelse til lokalplanen om placering af varmepumper, antenner m.m. Administrationen gør opmærksom på, at en lokalplan ikke kan regulere forhold omkring støj.

#### F. Skatteforhold/ekspropriation

Høringssvar nr. 7/22 (samme indsiger)

Én indsiger påpeger, at lokalplanen vil medføre økonomisk tab på hans ejendom i kraft af at bebyggelsesprocenten nedsættes.

#### Administrationens bemærkninger

Administrationen bemærker, at de foreslåede ændringer i det nye plangrundlag er et udtryk for sædvanlig planmæssig regulering, som falder inden for rammerne af den almindelige erstatningsfri regulering, og der kan dermed ikke kræves økonomisk kompensation for eventuelle værdiforringelser. Der er i forbindelse med lokalplanprocessen blevet redegjort for de skattemæssige og erstatningsretslige konsekvenser ved vedtagelsen af lokalplanen. Der henvises til Bilag 5 Notat om skattemæssige og erstatningsretslige forhold.

#### Kommuneplantillæg

Administrationen bemærker, at muligheden for at opføre bebyggelser med parterreetage allerede eksisterer flere steder i lokalplanområdet i dag i kraft af servitutterne. Administrationen anbefaler, at forholdet ensrettes for grunde med store terrænforskelle og der på denne baggrund udarbejdes et tillæg til kommuneplanramme 2B.4 i Kommuneplan 2017-29 i forhold til at muliggøre det, der er beskrevet i lokalplanforslaget vedr. parterreetage. Forslag til kommuneplantillæg 7 præciserer, at der i området må opføres parterreetage på grunde med store terrænforskelle. Forslag til kommuneplantillæg er vedhæftet som Bilag 2.

#### Videre proces

Når forslaget til lokalplan på ny har været sendt i høring, vil høringssvar, administrationens bemærkninger og evt. yderligere forslag til ændringer til lokalplanforslaget blive politisk behandlet.

### Sagens tidligere behandling

- 25.05.20: Godkendelse af servitutgennemgang ifm. Forslag til Lokalplan 172 for boligområdet Folehavekvarteret (MPU - ØU- KB)
- 26.08.19 Initiativret - Tofamilieshuse i Hørsholm (KB)
- Budgetaftale 2018-21 – Midler afsat til fornyelse af dele af plangrundlaget, herunder Byplan 6.

### Noter til bilag

Et billede er udtaget af bilag 3, på baggrund af anmodning fra borger.

### Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 04-02-2021

1): Et flertal (Jan H. Klit (C), Charlotte Kirchheiner Hansen (C), Bent Fabricius (C)) godkendte administrationens forslag.

2a)-2k) Et flertal (Jan H. Klit (C), Charlotte Kirchheiner Hansen (C), Bent Fabricius (C)) godkendte administrationens forslag. Med beslutning om, at grundstørrelse for tofamilieshuse i § 3.3, 3.4, 3.12 og 3.13 ændres til 1550 m<sup>2</sup>, samt § 4.3 til 4.12 ændres til at både den modtagne og afgivne grund ved arealoverførsel skal overholde mindstegrundstørrelsen.

Et mindretal (Anne Ehrenreich (V) og Fritz Reuter (V)) stemte imod, og ønskede nedenstående protokolleret:

Venstre stemmer imod forslaget til reviderede lokalplaner for område 172. Vi anerkender, at administrationen på baggrund af høringen har forbedret lokalplanerne på en række punkter baseret på borgernes input. Vi finder dog fortsat ikke, at løsningerne om bl.a. servitutter, dobbelthuse og arealoverførsler sikrer borgernes ønsker og rettigheder godt nok.

### Bilag

Bilag 1: Forslag til Lokalplan 172 for boligområdet Folehavekvarteret

Bilag 2: Forslag til Kommuneplantillæg 7

Bilag 3: Høringssvar samlet redigeret

Bilag 4: Administrationens bemærkninger til høringssvar

Bilag 5: Notat om skattemæssige og erstatningsretlige konsekvenser