



HØRSHOLM KOMMUNE

Boligreddegørelse

Udviklingspotentialer

2019

Boligredgørelse 2019

2. udgave

Udarbejdet af

Team Plan og Byudvikling
Center for By og Ejendomme
Hørsholm Kommune

Med bidrag fra

CFBO Aps
Store Torv 9, 8000 Aarhus C
Gothersgade 11, 1123 Kbh. K

Boligreddegørelse

Hvorfor en boligreddegørelse?

Boligudbygning skaber udvikling og vækst. For at kunne tiltrække de borgere, der skal forme Hørsholm Kommune i fremtiden, er det nødvendigt at opretholde et tidssvarende boligudbud.

Boligreddegørelsen har til formål at vise boligudviklingspotentialer i Hørsholm Kommune, ved at give overblik over tendenser i boligudviklingen, politiske ønsker og status på arealer til boligbyggeri. Redegørelsen giver således overblik over, hvor der er mulighed for større boligudbygninger, og hvor mange boliger disse områder kan rumme.

Boligreddegørelsen skal skabe et oplyst grundlag at træffe beslutninger om boligudvikling på. Den skal give et overblik for politikere samt en oversigt, hvor der til en hver tid kan slås op i og orienteres om aktuelle boligudviklingspotentialer.

Indholdet

Redegørelsen indledes med et afsnit om Hørsholms boligudbygningsmæssige rolle i en region i vækst. Det forventes, at Region Hovedstaden vokser kraftigt frem mod 2030. Hørsholm kan tage del i den vækst, hvis der planlægges for det.

Et blik på boligmarkedet i Hørsholm i dag set udefra er et stærkt afsæt for planlægningen, og derfor indeholder rapporten et afsnit om Hørsholms boligmarked i dag.

Herefter præsenteres 16 navngivne områder, der vurderes at have potentiale i forhold til boligudviklingen. Beliggenheden af områderne er vist på kortet på side 10.

Til hvert område er der lavet et enkelt opslag, der skal præsentere centrale oplysninger om området på en oversigtlig måde.

Hver beskrivelse starter med en tabel, der præsenterer de væsentligste oplysninger for den

beskrevne udvikling af området. De viste etagemeter for hvert område er etagemeter udelukkende til boligformål. Det vil sige, at eventuelle etagemeter reserveret til anden anvendelse ikke indgår.

De gældende planmæssige forhold bliver herefter opridset.

Følgende beskriver områdets nuværende karakter, hvor særlige kvaliteter og udfordringer ved de forskellige områder kortlægges.

Områdebeskrivelsen indeholder også et bud på, hvordan en fremtidig boligudbygning af det enkelte område kunne se ud, eller hvilke boligtyper området kan rumme. Denne vurdering er lavet på baggrund af tidligere forarbejde, plangrundlag og administrationens generelle kompetence.

Opmærksomhedspunkter

Hvor det er relevant beskrives herudover de særlige udfordringer ved udvikling af det pågældende område.

Herunder beskrives også, hvilke planmæssige ændringer der skal til for at give mulighed for boligbyggeri.

Stationsnære områder er et særligt fokus under opmærksomhedspunkter, da det er de eneste områder, hvor Fingerplanen giver mulighed for at planlægge for kontorerhverv over 1.500 m². Nogle områder er dog ikke egnede eller efterspurgt til kontorformål.

Derudover indeholder afsnittet med opmærksomhedspunkter kommentarer om klimatilpasning, støj og bevaringsværdige bygninger. Det skal her nævnes, at ingen af boligudviklingsområderne er placeret i risikoområderne udpeget i Klimatilpasningsplanen.

Hørsholms rolle i en region i vækst

Hørsholm - En del af Hovedstadsområdet

I Regeringens hovedstadsinitiativ "Danmarks Hovedstad - Initiativer til styrkelse af hovedstadsområdet" præsenteres en ambitiøs vision for, hvordan hovedstadsområdet samlet set bedst går fremtiden i møde og bliver rustet til den vækst, der forventes. Frem mod år 2030 forventes der op mod 200.000 nye borgere i Hovedstadsområdet, og 50.000 nye arbejdspladser. Det forventes, at der til alle disse nye borgere skal skabes ca. 67.000 nye boliger i Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, mens der vil være behov for ca. 31.000 nye boliger i de øvrige kommuner i Region Hovedstaden.

Vækst og fornyelse på boligmarkedet

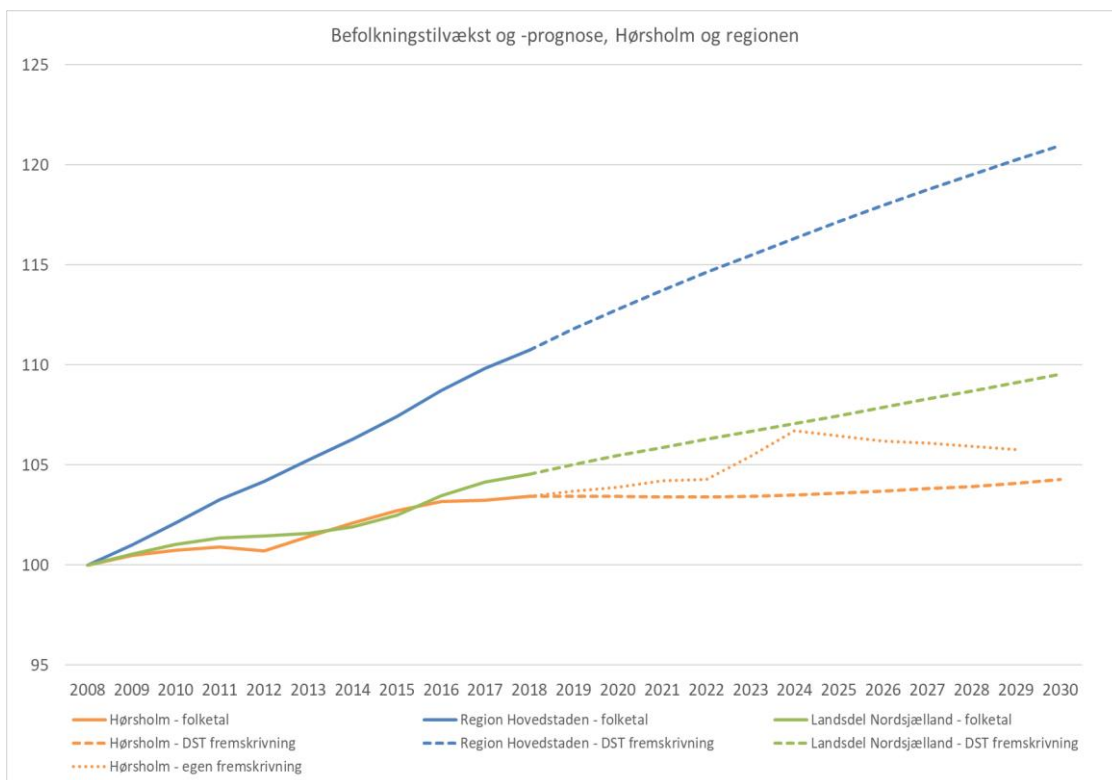
For Hørsholm er vækst i indbyggertallet og tiltrækning af flere børnefamilier en forudsætning for at skabe økonomisk råderum til service til alle befolkningsgrupper, og dermed at sikre økonomisk bæredygtighed i relation til kommunens økonomi. Antallet af ældre i kommunen stiger markant i de kommende år og andelen over 80 årige stiger. I dag er 20 pct. af borgerne mellem 65 og 80 år, mens 7 pct. er over 80 år. Om 10 år forventes det at 18% er mellem 65 og 80 år, mens 11 pct. vil være over 80 år. Der er behov for nye boligområder for at kunne imødekomme behovet for at tiltrække børnefamilier. Børnefamilier bidrager til livet i byen, skaber langsigtede tilhørsforhold og understøtter en levende bymidte. Kommunens servicestruktur rummer muligheder for at kommunen kan tiltrække flere børnefamilier. Der er kapacitet til flere børn end i dag på kommunens skoler. Flere børnefamilier kan dog kræve at der etableres flere daginstitutioner. Hørsholm Kommune er imidlertid en næsten fuldt udbygget kommune, hvor byudvikling overvejende sker ved omdannelse af eksisterende byområder. Hvis kommunen skal tage sin del af væksten i Region Hovedstaden, skal der derfor nytænking til.

Der er et politisk ønske i Hørsholm om at boligudbuddet skal være varieret: Ejerboliger til familier, ældre og singler. Familieboliger, der er til at

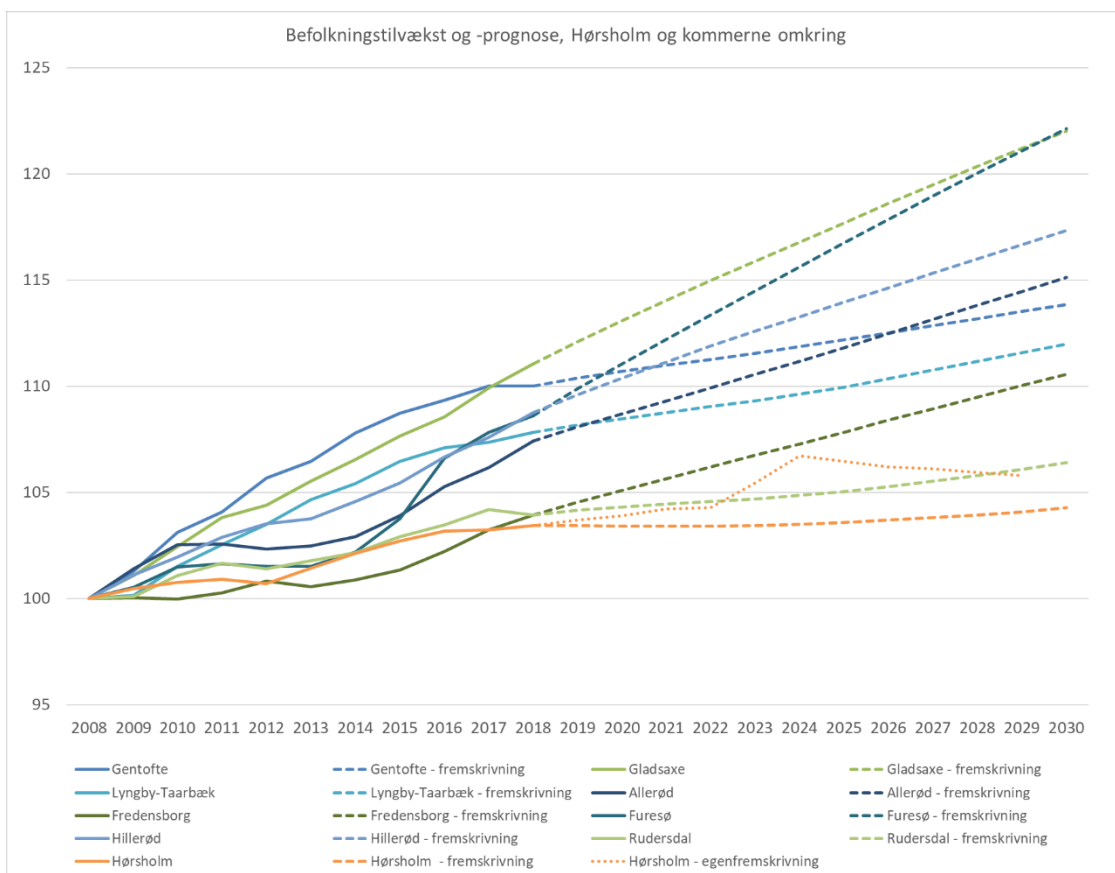
betale. Byggeri af centralt beliggende boliger til ældre, der frigør parcelhuse m.v. til børnefamilier. Almene boliger indgår også i planerne, for at sikre et alsidigt boligudbud for alle. For at kunne tilbyde boliger til alle, arbejdes der for en større variation i boligstørrelser, og der skal prioriteres mindre og mellemstore boliger. Geografisk tillader den linje, der er lagt for nye boligområder i Hørsholm, at der bygges tæt i bymidten og i de tættere byområder. Der ønskes samtidig åbnet op for byudvikling langs byens vestlige "kant" mod motorvejen, hvilket kan bidrage til et øget udbud af boliger til moderate priser for en bredere befolkningsgruppe.

Der er pres på Hovedstadsområdets boligmarked, og det giver Hørsholm Kommune muligheder for at skabe øget befolkningstilvækst, hvis der planlægges for det. Boligmarkedet i Hørsholm er dog præget af at være tæt på fuldt udbygget, og boligpriserne afspejler, at det er et attraktivt sted at bo. Historisk set har befolkningstilvæksten i Hørsholm Kommune haltet bagud i forhold til den samlede befolkningstilvækst i både Region Hovedstaden, men også set i forhold til Nordsjælland som helhed. Det samme gælder befolkningsfremskrivningerne: Hørsholm er det sted i regionen, hvor der forventes den laveste befolkningstilvækst frem mod 2030 set på tværs af nabokommuner, landsdelen og regionen, se grafer side 5. En central forklaring er det lave udbud af nye områder til boliger, da Hørsholm i høj grad er en udbygget kommune. En anden forklaring er, at der i kommunen er relativt få børnefamilier, og dermed relativt få fødsler, hvilket også bidrager til en lav vækst.

Hørsholm ligger godt i regionen, i overkommelig pendlingsafstand fra København, og tæt på de rekreative arealer i landskaberne nord for København. Hvis Hørsholm vil og kan vækste, vil det være et godt bidrag til regionens vækstambitioner. Det vil også være godt for Hørsholm, da det vil kunne give ny plads til nye borgere – især plads til nye børnefamilier er altafgørende for kommunens udvikling på sigt.



Befolkningsvækst i Hørsholm og regionen / landsdelen.
 Kilde: Hørsholm Kommune og Danmarks Statistik



Befolkningsvækst i Hørsholm og kommunerne nord for København
 Kilde: Hørsholm Kommune og Danmarks Statistik

Boligmarkedet i Hørsholm

Markedsføringsstrategien:

”Det er kongen at vokse op i Hørsholm”

I kommunens befolkningsprognose er den befolkningsgruppe som vokser mest frem mod år 2045 personer over 65 år. Der forventes i prognosen et fald i borgere i den erhvervsaktive alder. Den udvikling ønskes vendt, og derfor er den primære målgruppe for nye tilflyttere børnefamilier. Der er udarbejdet en markedsføringsstrategi, som skal få børnefamilier fra Københavns-, Frederiksberg-, Gentofte-, Rudersdal- og Fredensborg til at overveje Hørsholm som bosætningssted.

Kernefortællingen om Hørsholm i Markedsføringsstrategien lyder:

”Hørsholm Kommune er det bedste sted at vokse op i Københavnsområdet. Vi er en ambitiøs og veldrevet kommune med internationalt udsyn, der på alle måder skaber overskud i hverdagen. Vores skoler er kåret som Danmarks bedste, hvad angår trivsel og faglighed. Hverdagen foregår i et lokalt, levende og trygt byområde med smukke omgivelser, der er helt sit eget. Her har børn og unge alle muligheder for at få en sund og aktiv opvækst. De har direkte adgang til rekreative naturområder med skov, kyst, hav og havn samt sports- og fritidsfaciliteter i særklasse.

Vi har en attraktiv bymidte med en frisk puls i historiske rammer. Handelslivet er særdeles rigt og varieret, og kulturlivet er aktivt og har gode rammer såsom et kulturhus med et moderne bibliotek og et stort udbud af oplevelser. I Hørsholm Kommune er det meget trygt at bo og bevæge sig rundt. Vi passer godt på hinanden, og via sikre stier og veje er det nemt for børn og unge at komme til og fra skole og fritidsaktiviteter. Vi har attraktive arbejdspladser og mange internationalt orienterede virksomheder i området. Hørsholm tiltrækker højt kvalificeret arbejdskraft fra både ind- og udland og områdets internationale skole tager imod børn fra hele verden. Arbejder man længere væk, er der gode forbindelser via motorvejen og Kystbanen – og Københavns centrum er kun en halv time væk.”

Hvis målet om flere børnefamilier skal nås, skal boligmarkedet være attraktivt for målgruppen. Kommunen rummer mange af de kvaliteter tilflyttende børnefamilier leder efter i omgivelserne, men spørgsmålet er, om den aktuelle boligmasse i Hørsholm passer til det potentielle tilflyttere leder efter. Markedsføringsstrategien nævner at det er muligt for førstegangskøbere at købe bolig i Hørsholm – men hvilken type førstegangskøber kan man med rimelig sandsynlighed tiltrække? Er der behov for flere boliger af en bestemt type, og skal der bygges så man muliggør flere *kædeflytninger*, hvor ældre borgere flytter i en mere seniorvenlig bolig, og på den måde frigiver en attraktiv villa el.lign. til en tilflyttende børnefamilie? Det følgende afsnit giver et blik på boligmarkedet i Hørsholm.

Tendenser på ejendomsmarkedet

Ejendomsmarkedet i Hovedstadsområdet er dynamisk og rummer nogle komplicerede strukturer bl.a. på baggrund af demografi, prisudviklingen og områdernes individuelle attraktivitet.

Boligpriserne faldt kraftigt i perioden efter finanskrisen på baggrund af den konjunkturelle udvikling og en tilbageholdenhed fra banker og realkreditinstitutter. Prisfaldene var markante i hele hovedstadsområdet, men en underliggende befolkningstilvækst, opblødning af finansieringskildernes krav til boligkøberne sammen med et meget lavt renteniveau medførte at boligpriserne begyndte at stige i de centrale dele af København fra omkring 2012 og frem til begyndelsen af 2018.

Boligpriserne er i dag højere end før finanskrisen og de høje priser i København medførte først stigende priser i de nære omegnskommuner og efterfølgende i de øvrige kommuner i Hovedstadsområdet. Denne dynamik var også tilstede i perioden op til Finanskrisen og medførte nogle demografiske bevægelser, hvor boligkøbere på jagt efter større boliger blev presset længere væk fra de centrale dele af hovedstadsregionen. Det kan derfor være fornuftigt at sondre mellem boligkøbere og i særdeleshed børnefamilier, som har et eksplicit ønske om at bosætte sig i Hørsholm Kommune og på den anden side boligkøbere som reelt vil vælge en beliggenhed

tættere på København, hvis boligpriserne var lavere. Den sondring kan med fordel indgå i overvejelserne om hvilke boligtyper, som skal udvikles i kommunen, herunder om et ønske om udbud af "billigere" boliger er den rigtige langsigtede strategi.

Boligmarkedet i Hørsholm består objektivt set af 4 hovedområder med hver sin attraktivitet og prissætning:

- Rungsted og strækningen ned mod Vedbæk er et af de meget attraktive boligområder langs Øresundskysten og rumme nogle meget eftertragtede og dyre boliger. Et valg om at bosætte sig i dette område er typisk ikke forbundet med prisudviklingen, men i højere grad et ønske om at bo i netop dette område.
- Hørsholm omkring Kongevejen og den vestlige del af Rungstedvej rummer en mere blandet karakter med store parcelhusområder og områder med tæt/lav bebyggelse fra 1960'erne og frem. Disse områder er mere moderat prissatte og ligger ca. 20% lavere end Rungsted og Vedbæk. Området er attraktivt, men der findes mange tilsvarende områder i hele Nordsjælland, herunder områder med optimal adgang til offentlig transport (S-togsnettet).
- Området omkring Kokkedal Station er mere blandet og rummer en større andel almene boliger (primært i Fredensborg Kommune), der påvirker områdets attraktivitet. Prismæssigt vurderes dette område at ligge lidt under Hørsholm. Der kan være forskelle på attraktiviteten af specifikke grunde i dette område og dermed prissætningen.
- Det åbne land vest for Helsingørmotorvejen rummer også beboelse og er meget attraktivt med direkte adgang til rekreative områder. Boligmassen er begrænset set i forhold til de bebyggede områder øst for motorvejen. Prissætningen vurderes at ligge på linje med øvrige nordsjællandske åbne landområder.

Variationen i områdernes attraktivitet og prisniveau vurderes at være en styrke i forhold til at kunne tiltrække borgere til kommunen, men konkurrencen blandt de nordsjællandske kommuner er høj. Det skyldes, at stort set alle kommuner har samme

demografiske udfordringer og ønsker at tiltrække børnefamilier for at kunne finansiere de nødvendige velfærdsydelse.

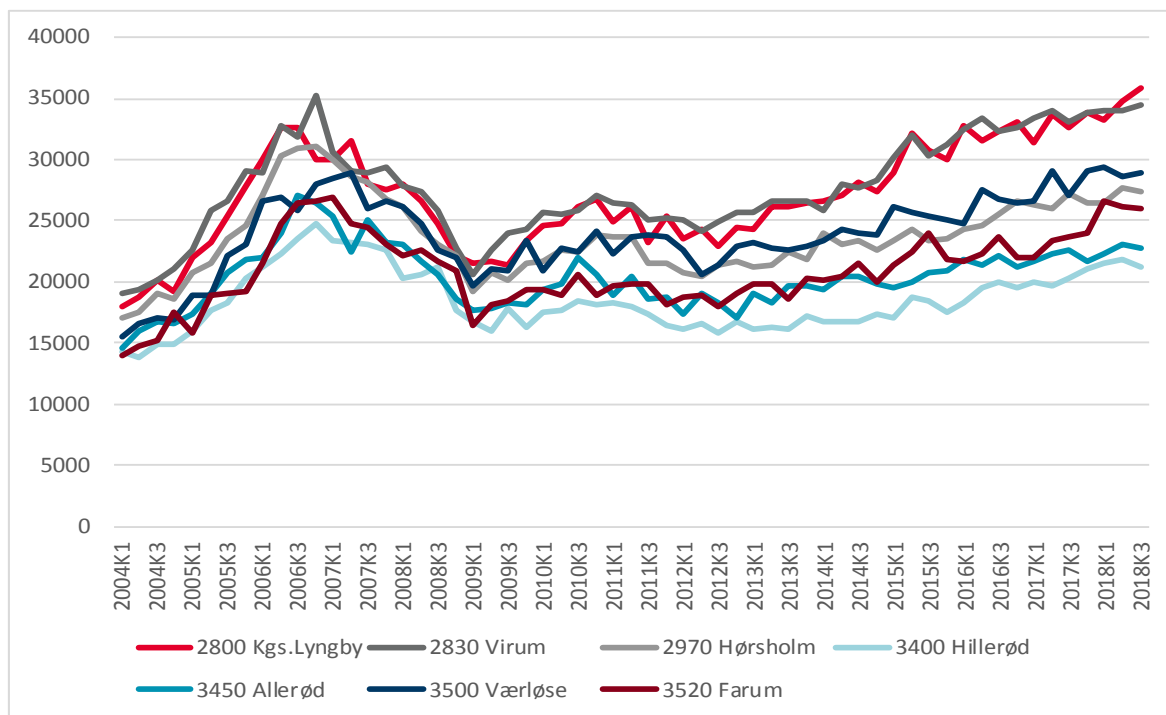
Konkurrencen om at tiltrække børnefamilier vurderes at være høj og de største konkurrenter er formentlig Hillerød Kommune, Allerød Kommune, Furesø Kommune og til dels Lyngby-Taarbæk Kommune, der dog ligger noget højere mht. boligpriser. Disse kommuner har en umiddelbar fordel ved at være beliggende langs S-togsnettet og dermed mere attraktivt beliggende i forhold til udbuddet af arbejdspladser i de centrale dele af København og de nære omegnskommuner. For børnefamilier vurderes følgende parametre at være centrale i deres valg af bosætningssted:

- Boligens funktion og størrelse
- Prisniveau
- Adgang til offentlig transport
- Kvaliteten af skole-, daginstitutions- og fritidstilbud
- Adgang til rekreative områder

De nævnte konkurrenter vurderes umiddelbart at kunne tilbyde boligområder med tilsvarende kvaliteter og i mange tilfælde til priser som er konkurrencedygtige, hvilket betyder at det rette udbud af boligtyper er vigtigt.

Når valget af boligtype, herunder funktionalitet og størrelse, er vigtig i en konkurrencesituation bliver det centralt løbende at kunne matche en bred vifte af boligkøbere. Det skyldes at børnefamilier er forskellige og dermed ikke blot retter deres efterspørgsel mod én type af bolig – eksempelvis et rækkehus eller et nybygget parcelhus. Muligheden for at kunne tiltrække børnefamilier vil derfor være afhængig af et princip om at have "alle varer på hylderne" således at Hørsholm Kommune kan tilbyde en attraktiv bolig uanset alder og økonomisk formåen. Det betyder, at der skal arbejdes bredt på at finde fortætningsmuligheder, områder med mulighed for nyudstykningsmuligheder af parcelhusgrunde samt grunde, hvor der kan opføres moderne rækkehusbebyggelser.

For at sikre et bredt udbud af boliger til børnefamilier kan der også med fordel ses på seniorernes mulighed for at finde en alternativ bolig i kommunen således at



Kilde: Danmarks Statistik

de frigiver en eksisterende bolig, der er velegnet til børnefamilier.

Boligbyggeri i Hørsholm

Helsingør-motorvejen deler kommunen i to områder: Et landområde og et byområde. Byområdet øst for motorvejen er ifølge Kommuneplan 2017-29 stort set uden restrummelighed til boliger: "Hørsholm Kommune har et byområde, der er stort set udbygget. Kommunens muligheder for byudvikling ligger således først og fremmest i de områder, der har potentiale for at kunne fortættes eller omdannes."

Udover fortætning og omdannelse, er der i de aktuelt undersøgte mulige nye boligområder en håndfuld områder som rummer særlige muligheder. Langs motorvejen er der undersøgt to boligområder, som dels vil kunne muliggøre boliger i en relativt lavere prisklasse, dels vil styrke byområdet omkring Cirkelhuset og Christianshus og dels vil kunne afhjælpe støjproblematikker i de omgivende boligområder langs motorvejen. Ved Kokkedal Station er der overvejelser om at konvertere to rammeområder udlagt til erhverv til stationsnært boligbyggeri, som i lyset af vurderingerne af efterspørgslen for erhvervslejemål ovenfor anses som mere attraktive som boliggrammer. Både områderne langs motorvejen og områderne ved Kokkedal Station er værdifulde i

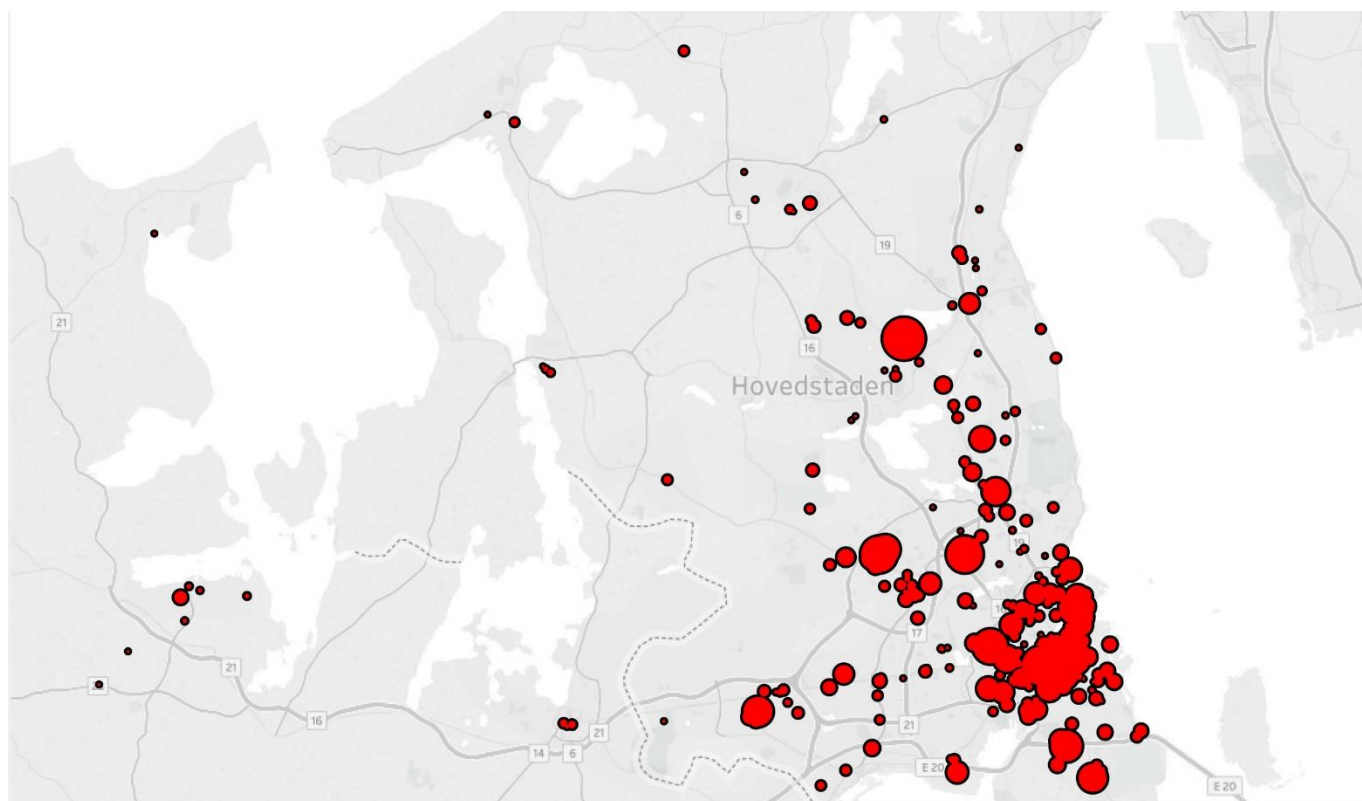
forhold til at skabe flere boliger i Hørsholm, og på den måde bidrage til væksten i Region Hovedstaden.

Konvertering af område ved Kokkedal Station fra erhverv til bolig

Hørsholm Kommune ønsker at konvertere et erhvervsområde ved Kokkedal Station til boliger, da efterspørgslen og behovet for boliger er større end for kontorerhverv. Efterspørgslen på kontorejendomme er stærkest i de centrale dele af København og de nære omegnskommuner, hvor adgangen til infrastruktur og et stort rekrutteringsopland er de primære drivere. Efterspørgslen på kontorlokaler i de mellemstore Nordsjællandske stationsbyer er begrænset fra lejernes side og dermed også fra investorerne. Investorerne er i dag aktive på kontormarkedet, men med et meget klart fokus på de centrale dele af håndfladen i Fingerplanen, hvor efterspørgslen er størst og risikoen for ikke at kunne genudleje er lav. Kortet nedenfor viser det samlede transaktionsvolumen for kontorejendomme de seneste 5 år. Her ses investorernes fokus på de centrale dele af håndfladen tydeligt. Efterspørgslen på nybyggede kontorer i Hørsholm Kommune vurderes at være meget begrænset med mindre, der er tale om offentlige byggerier. Derfor rummer det at konvertere et mindre erhvervsområde til boligområde ved Kokkedal Station som et vigtigt led i at kunne skabe muligheder for nye boligområder i Hørsholm, så

kommunen kan tage sin del af det regionale behov for nye boligområder. Et boligprojekt ved Kokkedal

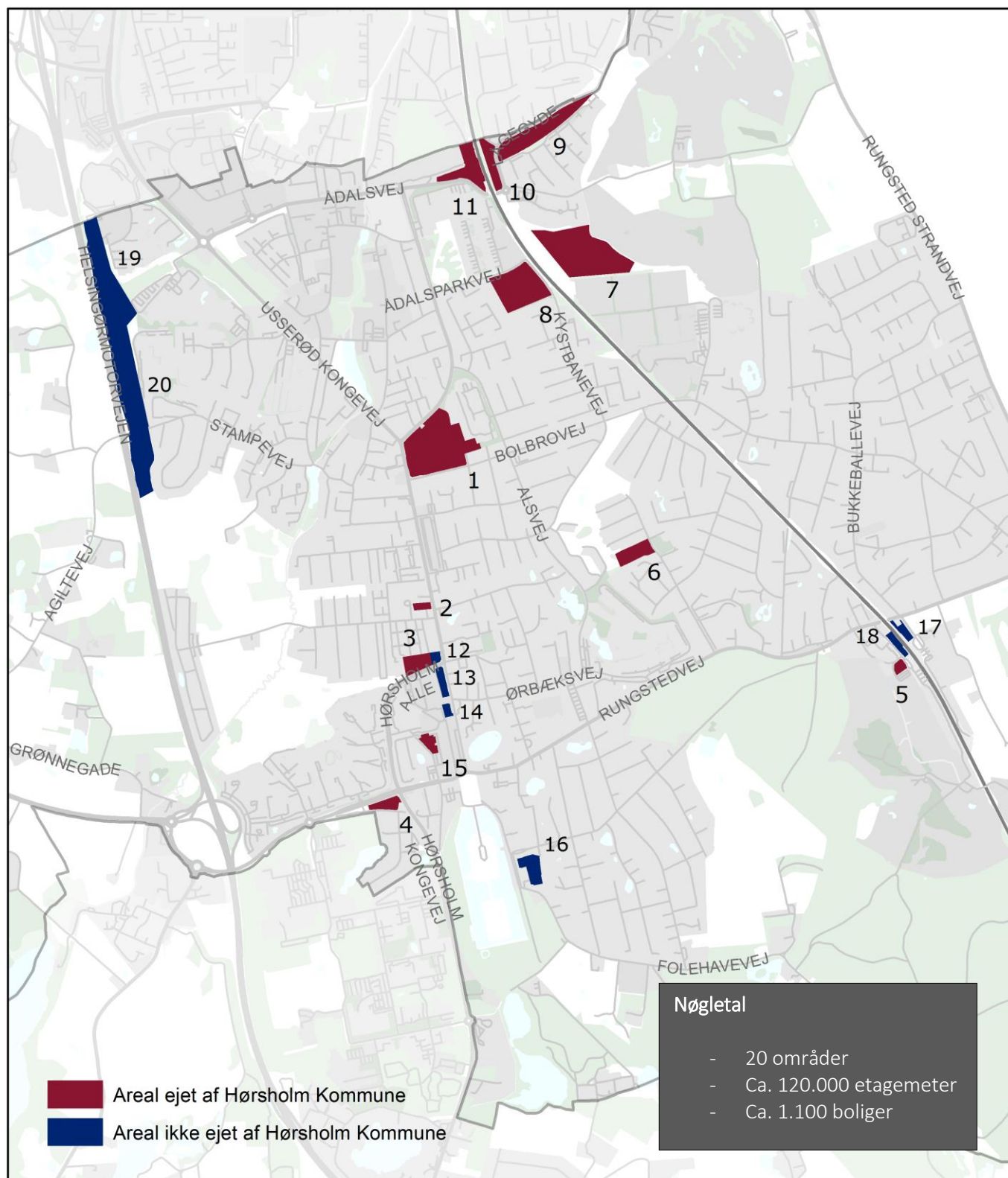
Station vil desuden kunne bidrage til at skabe mere bymæssighed og tryghed ved stationen.



Det samlede transaktionsvolumen for kontorejendomme de seneste 5 år.
Kilde: RED | Cushman & Wakefield

Boligområderne

Oversigtskort:



1. PH Park



Potentialer	
Skønnet antal boliger	Ca. 260-280
Etagemeter til boliger	Ca. 27.000 m ²
Forudsat bebyggelsesprocent	Ca. 50 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger, tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	56.906 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Ny byggeretsgivende lokalplan er under udarbejdelse, Lokalplan 170 for PH Park. Udviklingsplanen danner grundlag for lokalplanen.

Tilhørende Kommuneplantillæg 5 skal muliggøre byggeri i op til 6 etager, og fastholde en bebyggelsesprocent på 50 pct.

Områdebeskrivelse

Indtil 2011 blev området benyttet til sygehus. I 2016 blev bygningerne nedrevet for at give plads til fremtidig byudvikling.

Opmærksomhedspunkter

Klimatilpasning: Landskabsprojektet i udviklingsplanen og lokalplanen løser fremtidige klimamæssige udfordringer både på egen grund og i de omkringliggende områder.

Stationsnærhed: Området er beliggende i det stationsnære område omkring Kokkedal Station.

Trafik: Adgangsvejene (Bolbrovej, Højmosen m fl.) ind til PH park skal indrettes til svingende trafik. Der skal være fokus på trafiksikkerheden for cyklister og gående.

2. Usserød Kongevej 45



Potentialer	
Skønnet antal boliger	Ca. 20-30
Etagemeter til boliger	Ca. 2.000 m ²
Forudsat bebyggelsesprocent	Ca. 100 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger, tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	2.445 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.C2: Udlagt til boliger, Detailhandel med udvalgsvarer og møbelbutikker, kontor- og serviceerhverv. Byggeri i maksimalt 3 etager med udnyttelig tagetage og en bebyggelsesprocent på maksimalt 100 pct. Minimum grundstørrelse ved etagebebyggelse: 2.200 m² pr. parcel.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse har tidligere været anvendt til institutionsformål, men anvendes i dag til flygtningeboliger. Med en beliggenhed centralt i Hørsholm, vil en udvikling til boligformål være med til

at vitalisere og forskønne området omkring Usserød Kongevej.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Støjpåvirkning fra Usserød Kongevej skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Bevaringsværdige bygninger: Bygningen på Usserød Kongevej 45 er udpeget bevaringsværdig i kommuneplanen og temalokalplan 143 med en SAVEscore 3.

Planlægning: Udnyttelse til boligformål kræver at lokalplanlægning afhænger af om projektet vurderes til at være et 'større byggeri'. Planlægning kan med fordel ske for flere matrikler, således at der sikres en helhedsorienteret byudvikling.

Trafik: Udkørselsforholdene til Usserød Kongevej skal undersøges, da grunden ligger meget tæt på signalreguleret kryds.

3. Hørsholm Alle 4-6



Potentialer	
Skønnet antal boliger	Ca. 60-70
Etagemeter til boliger	Ca. 6.500
Forudsat bebyggelses pct.	Ca. 80-100 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger + tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	8.856 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.C2: Udlagt til boliger, Detailhandel med udvalgsvarer og møbelbutikker, kontor- og serviceerhverv. Byggeri i maksimalt 3 etager + udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocent på maksimalt 100 pct. Minimum grundstørrelse ved etagebebyggelse: 2200 m² pr. parcel.

Lokalplan 76: Området må ifølge lokalplan 76 kun benyttes til offentlige formål (politistation).

Lokalplan 134: Den eksisterende p-plads er omfattet af lokalplan 134, der udlægger området til boliger og biograf.

Områdebeskrivelse

Området rummer den tidligere politistation, og er beliggende på et skrånende terræn tæt på bymidten og et boligkvarter med tæt-lav bebyggelse.

Området bør ses og planlægges i sammenhæng med det tilstødende område 12, der er beskrevet på side 19 og som i dag er omfattet af lokalplan 134. I sammenhæng giver områderne en god mulighed for at etablere et boligområde med en stærk bymæssig karakter midt i Hørsholm.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Støjpåvirkning fra Hørsholm Alle skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Bevaringsværdige bygninger: Ingen.

Planlægning: Udnyttelse til boligformål kræver mindst ny lokalplanlægning.

Trafik: Ved udvikling af området skal de trafikale konsekvenser for Hørsholm Alle kortlægges og håndteres.

Hørsholm Alle er en af kommunens hovedfærdselsåre og har en årsdøgnstrafik på 16.600. Det skal overvejes, hvor udkørslen fra grunden skal placeres. Grunden ligger tæt på to signalregulerede kryds og med den størrelse ÅDT, vil det være hensigtsmæssigt at ligge udkørslen i det signalreguleret kryds Hørsholm Alle og Hørsholm Midtpunkt.

4. Møllevænget 5



Potentialer	
Skønnet antal boliger	Ca. 20-25
Etagemeter til boliger	Ca. 1.700 m ²
Forudsat bebyggelsespct.	30 pct.
Bebyggelsens karakter	Tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	5.644 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 2.B22: Området er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 35 pct. og bebyggelse må være i op til 2 etager.

Lokalplan 166: Lokalplanen udlægger området til 22 almene boliger

Områdebeskrivelse

Området har tidligere været anvendt til en institution, denne er nu nedrevet og ny planlægning for området muliggør boligbebyggelse. Området ligger i nær afstand til Bymidten og tæt på grønne rekreative områder.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Støjpåvirkningen fra Frederiksborgvej skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

5. Fritidshuset



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 15-20
Etagemeter til boliger	Ca. 2.000 m ²
Forudsat bebyggelsespct.	Ca. 70-100 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger
Fakta for området	
Samlet areal	2.548 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 2.BE4: Udlagt til boliger og offentlige formål. Den maksimale bebyggelsesprocent og åben-lav er 40 pct., for tæt-lav er 35 pct. og for anden anvendelse er 40 pct. Der må maksimalt bygges i 3 etager. Den minimale grundstørrelse er 2.200 m² pr parcel.

Lokalplan 32: Området må anvendes til boligformål, og matriklerne som dækker området "16. Fritidshuset" må anvendes til offentlige, sociale, undervisnings og lignende formål. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 pct. for etagebebyggelse, 25 pct. for parcelhuse og 40 pct. for offentlige formål.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse har været anvendt som fritidshus, men ultimo 2019 er anvendelse flyttet til andre kommunale bygninger.

En udviklingsplan for Rungsted Kyst Stationsområde er under udarbejdelse, og forventes politisk vedtaget medio 2019.

Udviklingsplanen skal være en strategisk plan for områdets langsigtede udvikling og består af et hovedgreb, strategier og beskrivelser af de enkelte delområders udviklingsmuligheder.

Udviklingsplanen danner grundlaget for, at der kan udarbejdes lokalplaner for de enkelte delarealer i området.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Vibrationer og støjpåvirkning fra jernbanen skal kortlægges.

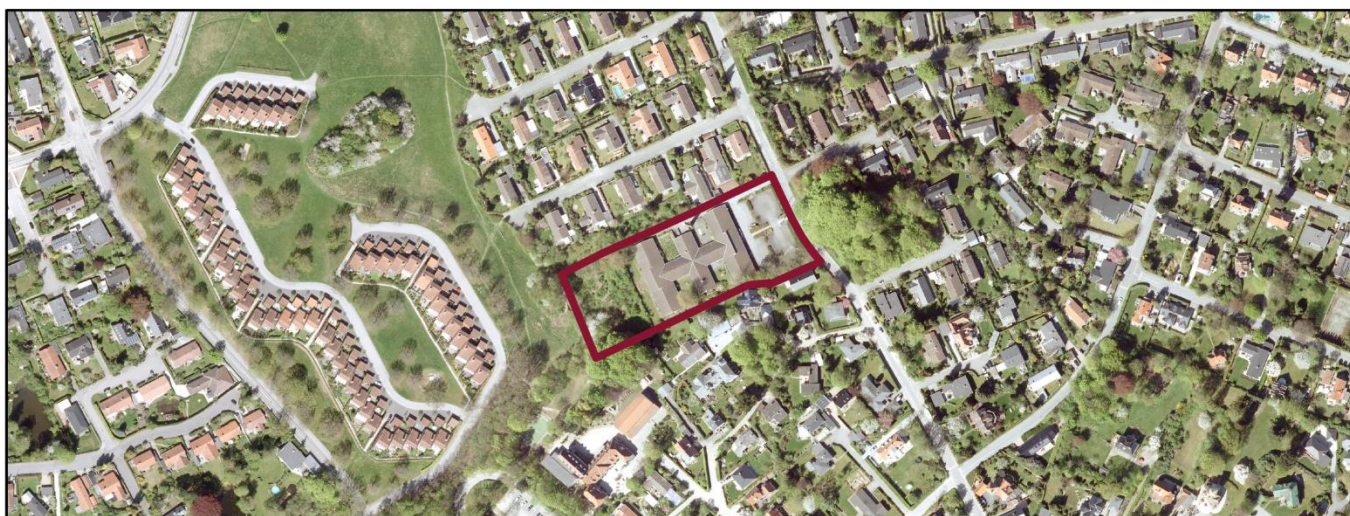
Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Bevaringsværdige bygninger: Ingen

Planlægning: Stationsnært kerneområde. Der arbejdes i øjeblikket på en udviklingsplan for området.

Ligger i område med særlige drikkevandsinteresser.

6. Louis Petersensvej 11



Potentialer	
Forventet antal boliger	Ca. 30
Etagemeter til boliger	Ca. 3.700 m ²
Forudsat bebyggelsesprocent	Ca. 35 pct.
Bebyggelsens karakter	Tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	10.565 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.O5: Udlagt til boliger og offentlige formål. Byggeri maksimalt 2 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 35 pct.

Lokalplan 166: Udlægger området til boligformål. Maksimal bebyggelsesprocent 35 pct. Maksimal bygningshøjde 8,5 m over terræn.

Områdebeskrivelse

Plejhjemsfunktionen blev nedlagt i 2012, da boligerne blev vurderet utidssvarende. På den baggrund er det sidenhen besluttet, at bygningerne kan nedrives med henblik på at udnytte områdets attraktive beliggenhed til en ny anvendelse til boligformål. Lokalplan 166 muliggør dette.

Området er beliggende på et skrånende terræn i et attraktivt og centralt beliggende område i Hørsholm Kommune.

7. Kokkedal Vest



Potentialer	
Skønnet antal boliger	Ca. 170
Etagemeter til boliger	Ca. 20.000 m ²
Forudsat bebyggelsesprocent	Ca. 30 pct.
Bebyggelsens karakter	Tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	Ca. 62.000 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.B37: Udlagt til boliger. Bebyggelsens karakter skal være tæt-lav eller etagebyggeri. Maksimal bebyggelsesprocent 35 pct. Min. grundstørrelse ved tæt-lav boliger: 400 m² og ved etagebyggeri: 2200 m² pr. parcel. Byggeri i maksimalt 3 etager.

Områdebeskrivelse

Området er det største byudviklingsområde beliggende i det principielle stationsnære kerneområde nær Kokkedal Station. Samtidig er området omgivet af smukke grønne områder og idrætsfaciliteter.

Området kan udnytte nærheden til rekreations- og idrætsfaciliteter til at give området en særlig identitet.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Vibrationer og støjpåvirkning fra jernbanen skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Planlægning: Udvikling af området til boligformål kræver ny lokalplan.

Stationsnærhed: Området er beliggende i det stationsnære område omkring Kokkedal Station.

Byggemodning: Der må påregnes udgifter til byggemodning.

Trafik: Området, hvor vejadgang påtænkes anlagt, er fredet. Fredningsforslag om omfordeling af fredede arealer muliggør vejadgang, dette er i proces ved fredningsnævnet.

8. Ådalsparkvej 2



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 50-100
Etagemeter til boliger	Ca. 8.000 m ²
Forudsat bebyggelsesprocent	Ca. 35-50 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger, tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	34.834 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.O11: Området Hørsholm Rådhus. Området anvendelse skal være offentlige formål og kontor-erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 pct. i maksimalt 2 etager.

Lokalplan 88: Lokalplan for "Det Nye Rådhus".

Områdebeskrivelse

Området rummer i dag Hørsholm Rådhus.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Vibrationer og støjpåvirkning fra jernbanen skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Bevaringsværdige bygninger: Ingen.

Planlægning: Udvikling af området forudsætter at der er truffet beslutning af placering af nyt rådhus, og at området omdannes til boligramme.

Byggemodning: Der må påregnes udgifter til byggemodning.

Trafik: I dag anvendes området til rådhus, hvilket i sig selv genererer en del trafik. Med en fremtidig anvendelse som boliger, vil det ikke generere yderligere trafik, dog bør der ses på cyklistforholdene på Ådalsparkvej, samt undersøge muligheden for en venstresvingbane på Højmosen.

9. Kokkedal Nordvest



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 75-80
Etagemeter til boliger	Ca. 8.000 m ²
Forudsat bebyggelsesprocent	Ca. 35 pct.
Bebyggelsens karakter	Tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	27.306 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Det planmæssige grundlag er til stede for den ovenstående udvikling af området.

Rammebestemmelse 1.B39: Udlagt til boliger. Bebyggelsens karakter skal være tæt-lav i højst 2 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 35 pct. Ved udstykning skal grundstørrelser minimum være 150 m².

Lokalplan 147: Udlægges området til boliger. Bebyggelsens karakter skal være tæt-lav i maksimalt 2 etager.

Områdebeskrivelse

Området ligger indenfor det stationsnære kerneområde, og har samtidig let adgang til store rekreative områder.

Området rummer i dag en række nyttehaver i den vestlige del. Disse skal ved byudvikling placeres et andet sted.

Opmærksomhedspunkter

Byggemodning: Der må påregnes udgifter til byggemodning.

Planlægning: Der skal tages stilling til eventuel genplacering/erstatning af nyttehaver.

Trafik: Udvikling af området forudsætter tilladelse til overkørsel til den private fællesvej Slotsbakken. Der bør indledes forhandlinger med vejejer om at opnå vejret til den private fællesvej.

10. Kokkedal Station Øst



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 50-70
Etagemeter til boliger	Ca. 6.000 m ²
Forudsat bebyggelsesprocent	Ca. 50-100 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger, tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	Ca. 9.500 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.E14: Erhvervsramme til erhverv, kontor og service. Den maksimale bebyggelsesprocent er 80 pct., med maksimalt 4 etager. Den minimale grundstørrelse er 1.000 m².

Lokalplan 147: Udlægger området til erhvervs- og stationsformål samt detailhandel. Der kan etableres erhvervsbebyggelse i form af kontorarbejdspladser. Maksimal bygningshøjde er 10 meter.

Områdebeskrivelse

Arealet mellem Lågegyde og Kystbanen anvendes i

dag til pendler parkeringspladser. Terrænet op mod 5 meter ned til baneområdet.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Vibrationer og støjpåvirkning fra jernbanen skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Planlægning: Udnyttelse af området til boligformål forudsætter omdannelse fra erhvervsramme til boligramme.

Dele af området omfattes af fredningskendelse. Ophævelse af fredningsbestemmelser er en forudsætning for ny bebyggelse.

Ligger i stationsnært kerneområde.

Ligger i område med særlige drikkevandsinteresser.

Trafik: Det eksisterende antal pendlerparkeringspladser skal bevares evt. i konstruktion.

11. Kokkedal Station Vest



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 40-50
Etagemeter til boliger	Ca. 4.500 m ²
Forudsat bebyggelsesprocent	Ca. 50-100 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger
Fakta for området	
Samlet areal	Ca. 17.300 m ²
Ejerforhold	Blandede ejerforhold

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.C4: Udlagt til butikker samt privat og offentlig service. Byggeri i 3 etager og en maksimal bebyggelsesprocent på 40 pct. Den minimale grundstørrelse er angivet til 2.200 m² pr. parcel til etagebebyggelse.

Rammebestemmelse 1.B27: Udlagt til etageboliger. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 pct. i maksimalt 3 etager. Den minimale grundstørrelse er 2.200 m² pr. parcel.

Områdebeskrivelse

Området anvendes i dag til parkeringspladser og indeholder en kommunalinstitution, "jobhuset". Området er i Kommuneplan 2017-29 udpeget til fortætningsområde. Der vurderes derfor at være et fortætningspotentiale i dette område.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Vibrationer og støjpåvirkning fra jernbanen skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Planlægning: Udnyttelse af området til boligformål forudsætter omdannelse en del af området fra erhvervsramme til boligramme.

Stationsnært kerneområde.

Ligger i område med særlige drikkevandsinteresser.

Trafik: Det eksisterende antal pendlerparkeringspladser skal bevares. Kokkedal station er en knudepunktstation, hvor mange passagerer benytter den som skift mellem busser og Kystbanen. Der skal derfor tages højde for en fornuftig arealindretning af stationsområdet med en trafiksikker afvikling af trafikken. Desuden er der adgang gennem stationsområdet til et boligområde i Fredensborg Kommune.

I forbindelse med skift fra fossile brændstoffer til emissionsfri eller fossilfri brændsel for busser, vil der muligvis skulle reserveres et areal til opladestander til busserne, specielt da de fleste af linjer, der stopper på Kokkedal station, har endestation her.

De eksisterende parkeringspladser er matrikuleret som vejareal, og skal ommatrikuleres for at kunne anvendes til udviklingsområde.

12. Usserød Kongevej 23



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 25
Etagemeter til boliger	Ca. 2.100 m ²
Forudsat bebyggelsesprocent	Ca. 100 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger
Fakta for området	
Samlet areal	2.171 m ²
Ejerforhold	Privat

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.C2: Udlagt til boliger, Detailhandel med udvalgsvarer og møbelbutikker, kontor- og serviceerhverv. Byggeri i maksimalt 3 etager + udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocent på maksimalt 100 pct. Minimum grundstørrelse ved etagebebyggelse: 2200 m² pr. parcel.

Lokalplan 134: Specificerer byggefelter og sætter begrænsning på etageantal. Der er endvidere begrænsninger på udnyttelsen til bestemte formål i de enkelte byggefelter.

Områdebeskrivelse

Området rummer en benzinstation og en parkeringsplads og ligger lige øst for område 2.

En sammenhængende udvikling af områderne 2 og 12 giver mulighed for at etablere et boligområdeområde med en stærk bymæssig karakter midt i Hørsholm.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Støjpåvirkning fra Hørsholm Alle skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Trafik: Ved udvikling af området skal de trafikale konsekvenser for Hørsholm Alle kortlægges og håndteres.

Området ligger lige i krydset Usserød Kongevej og Hørsholm Alle, der i forvejen er et meget belastet kryds med en årsdøgnstrafik på 15.300. Selvom den nuværende tankstation har udkørsel både til Usserød Kongevej og Hørsholm Alle, er det ikke hensigtsmæssigt, at der er udkørsler så tæt på et signalreguleret kryds i forhold til trafiksikkerhed. Det skal derfor undersøges, hvor og hvordan trafikken skal ledes ud fra området.

13. Område ved Hørsholm Midtpunkt



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 80-100
Etagemeter til boliger	Ca. 8.000 m ²
Forudsat bebyggelses pct.	Ca. 100-150 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger
Fakta for området	
Samlet areal	Ca. 4.300 m ²
Samlet areal for matrikel	26.700 m ²
Ejerforhold	Privat

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.C1: Udlagt til butikker, privat og offentlig service, kulturelle formål, boliger samt café og restaurant.

Byggeri i 3 etager + udnyttelig tagetage. For matriklerne 13z, 60m, 44 og 46a Hørsholm by, Hørsholm gælder dog at der må bygges i 4 etager. For

matrikel 17 Hørsholm By, Hørsholm gælder, at der må bygges i 5 etager.

Områdebeskrivelse

Området er parkeringsplads til Hørsholm Midtpunkt i dag. Området er udpeget i Fortætningsstrategien og rummer potentiale for fortætning.

Opmærksomhedspunkter

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Planlægning: Kræver ny planlægning.

Trafik: Antallet af parkeringspladser skal bevares evt. i konstruktion.

Udkørselsforholdene skal undersøges nærmere og skal løses, så de trækkes væk fra de signalregulerede kryds.

14. Område ved Apotekertorvet



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 40-50
Etagemeter til boliger	Ca. 3.600 m ²
Forudsat bebyggelsespct.	Ca. 100-150 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger
Fakta for området	
Samlet areal	Ca. 2.400 m ²
Samlet areal for matrikel	26.700 m ²
Ejerforhold	Privat

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.C1: Udlagt til butikker, privat og offentlig service, kulturelle formål, boliger samt café og restaurant.

Byggeri i 3 etager + udnyttelig tagetage. For matriklerne 13z, 60m, 44 og 46a Hørsholm by, Hørsholm gælder dog at der må bygges i 4 etager. For

matrikel 17 Hørsholm By, Hørsholm gælder, at der må bygges i 5 etager.

Områdebeskrivelse

Området er en del af Hørsholm Bymidte og rummer i dag den gamle apotekerbygning. Boligudbygning i området vil understøtte en levende bymidte ved fortætning. Området er udpeget i Fortætningsstrategien.

Opmærksomhedspunkter

Trafik: En del af området skal nedlægges som offentligt vejareal.

Der forefindes taxiholdepladser på privat areal. Det skal undersøges, om der kan findes en alternativ plads til taxier. Udkørselsforholdene skal undersøges nærmere.

15. Område ved Kammerrådensvej



Potentialer	
Planlagt antal boliger	30-50
Etagemeter til boliger	Ca. 3.200 m ²
Forudsat bebyggelsespct.	Ca. 80-100 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger, tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	4.411 m ²
Ejerforhold	Hørsholm Kommune

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.C1: Udlagt til butikker, privat og offentlig service, kulturelle formål, boliger samt café og restaurant.

Byggeri i 3 etager + udnyttelig tagetage. For matriklerne 13z, 60m, 44 og 46a Hørsholm by, Hørsholm gælder dog at der må bygges i 4 etager. For matrikel 17 Hørsholm By, Hørsholm gælder, at der må bygges i 5 etager.

Lokalplan 154: Området ligger i lokalplanens delområde C, og dækker byggefelterne 2, 3 og 4.

For Delområde C gælder, at der kun må bygges i de udlagte byggefelter.

I det nordligste byggefelt 2 må stuen og første sal ikke bruges til bolig, men alle etager over første skal bruges til bolig.

Byggefelt 3 og 4 må udelukkende benyttes til boliger.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med 6.200 etagemeter.

Områdebeskrivelse

Området er en del af Hørsholm Bymidte og rummer i dag et større parkeringsanlæg.

Boligudbygning i området vil understøtte en levende bymidte ved fortætning. Området er udpeget i Fortætningsstrategien.

Opmærksomhedspunkter

Trafik: En del af området skal nedlægges som offentligt vejareal.

Boliger og rådhus genererer mere trafik end den nuværende og et større behov for parkering. Dog kan der være en dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne i forhold til sammensætningen af boliger og rådhus. Dobbeltudnyttelsen kan forventes at give en reduktion på ca. 30 pct., og der skal derfor etableres parkeringspladser svarende til i dag plus behovet for parkering i forbindelse med boliger og rådhus.

16. Område bag Folehavevej 17-23



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 25-30
Etagemeter til boliger	Ca. 2.200 m ²
Forudsat bebyggelsespct.	Ca. 25 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger, tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	9.189 m ²
Ejerforhold	Privat

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 2.O2: Udlagt til Offentlige formål. Maksimal bebyggelsesprocent på 40 pct. Maksimale antal etager 2 + udnyttelig tagetage.

Lokalplan 104: Området er i Lokalplanen beliggende i Delområde M2, der kun må anvendes til offentlige formål herunder museer/udstilling, museumshave og institutioner med dertil knyttede underordnede funktioner så som undervisning, formidling, cafe med åbningstid som museet, butikker, kontorer, værksteder, aktivitetsområde og lignende formål. Opførelse af ny bebyggelse kan ske ved ny lokalplanlægning.

Områdebeskrivelse

Området er et rekreativt grønt område beliggende i kulturmiljø "Slotsbyen".

Opmærksomhedspunkter

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Kulturmiljø: Beliggende i Kulturmiljø 'Slotsbyen'. Udpeget som et af de væsentligste kulturmiljøer i Hørsholm Kommune.

Ny bebyggelse i området skal underordne sig de eksisterende fredede bygninger, der skal blive ved med at tegne sig som de mest markante bygninger i kulturmiljøet. Der skal foreligge grundige typologi- og terrænstudier, der forholder sig til de fredede bygninger og placering af nye bygninger i terræn i det fredede landskab.

Planlægning: Ligger indenfor Kirkebyggelinje.

Ligger i område med særlige drikkevandsinteresser.

Trafik: Parkeringspladser til boligerne skal tilpasses landskabet.

Tilkørselsforholdene og vejadgangen til Folehavevej skal undersøges nærmere.

17. Rungsted kyst station - Øst



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 30-40
Etagemeter til boliger	Ca. 3.300 m ²
Forudsat bebyggelses pct.	Ca. 100 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger
Fakta for området	
Samlet areal	3.387 m ²
Ejerforhold	DSB Ejendomsudvikling

Planmæssige forhold

Området er beliggende i landzone.

Rammebestemmelse 2.B21: Udlagt til boligformål. Bebyggelsens karakter skal være etagebyggeri med højst 4 etager og en maksimal bebyggelsesprocent på 110 pct. Min. grundstørrelse ved etagebyggeri: 2200 m² pr. parcel.

Områdebeskrivelse

Udvikling af grunden vil være med til at vitalisere området omkring Rungsted Kyst Station.

En udviklingsplan for Rungsted Kyst Stationsområde er under udarbejdelse, forventes politisk vedtaget ultimo 2019.

Udviklingsplanen skal være en strategisk plan for områdets langsigtede udvikling og består af et hovedgreb, strategier og beskrivelser af de enkelte delområders udviklingsmuligheder.

Udviklingsplanen danner grundlaget for, at der kan udarbejdes lokalplaner for de enkelte delarealer i området.

Inden for områdets afgrænsning skal der ud over etagemeterareal til boliger etableres parkering i konstruktion.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Vibrationer og støjpåvirkning fra jernbanen skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Bevaringsværdige bygninger: Ingen.

Planlægning: Udvikling af området forudsætter lokalplanlægning, der samtidig overfører området fra landzone til byzone.

Stationsnærhed: Området er beliggende i det stationsnære område omkring Rungsted Kyst Station.

Trafik: Adgangsvejen fra Østre Stationsvej bør flyttes væk fra krydset Rungstedvej og Østre Stationsvej for at forbedre trafikikkerheden. Østre Stationsvej er adgangsvej til stationen og skolen. Der skal tages hensyn til cyklister, gående og den kollektive trafik.

18. Rungsted kyst station - Vest



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 40-50
Etagemeter til boliger	Ca. 4.000 m ²
Forudsat bebyggelsespct.	Ca. 100 pct.
Bebyggelsens karakter	Etageboliger/Rækkehuse
Fakta for området	
Samlet areal	Ca. 3.400 m ²
Ejerforhold	DSB Ejendomsudvikling

Planmæssige forhold

Ramme 2.C1: Udlagt til butikker, privat og offentlig service, kulturelle formål og boliger. For dette delområde gælder: Bebyggelsesprocent på 90 pct. Byggeri i maksimalt 3 etager.

Byplan 55: Området er i Byplan 55 udlagt til parkering.

Områdebeskrivelse

Udvikling af grunden vil være med til at vitalisere området omkring Rungsted Kyst Station.

En udviklingsplan for Rungsted Kyst Stationsområde er under udarbejdelse, forventes politisk vedtaget medio 2019.

Udviklingsplanen skal være en strategisk plan for områdets langsigtede udvikling og består af et

hovedgreb, strategier og beskrivelser af de enkelte delområders udviklingsmuligheder.

Udviklingsplanen danner grundlaget for, at der kan udarbejdes lokalplaner for de enkelte delarealer i området.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Vibrationer og støjpåvirkning fra jernbanen skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Bevaringsværdige bygninger: Ingen.

Planlægning: Udvikling af området forudsætter ny lokalplan.

Stationsnærhed: Området er beliggende i det stationsnære område omkring Rungsted Kyst Station.

Trafik: Parkeringsforhold skal indtænkes i indretningen af området. Det kan evt. løses ved parkering i konstruktion. Der skal tages højde for adgangsvejen til stationen og til adgangsvejen til Piet Heins Vej.

19. Område ved Helsingørmotorvejen, nord



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 20-30
Etagemeter til boliger	Ca. 2.000 m ²
Forudsat bebyggelsesprocent	
Bebyggelsens karakter	Tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	52.568 m ²
Ejerforhold	Privat

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.E5: Udlagt til erhvervs – og kontorformål. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 pct. i maksimalt 2 etager. Den minimale grundstørrelse er 1.000 m².

Områdebeskrivelse

Området er i dag et erhvervsområde langs motorvejen, med Christianshus beliggende i områdets nordlige del og Cirkelhuset nord for området.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Byggeri langs Helsingørmotorvejen vil indebære at støjen fra vejen skal håndteres. Støjgenerne fra vejen skal kortlægges.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Bevaringsværdige bygninger: Ejendommen Christianshus er udpeget bevaringsværdig i kommuneplanen og temalokalplan 143 med en SAVEScore 3 for stuehuset og 4 for længerne.

Planlægning: Der skal ved byudvikling udarbejdes en helhedsplan for området der sikre friarealer og sammenhæng med omkringliggende bebyggelse, samt håndtere støj fra Helsingørmotorvejen.

Udnyttelse af området til boligformål forudsætter omdannelse fra erhvervsramme til boligramme.

Trafik: Der er i dag adgangsvej via Christianshusvej i Fredensborg Kommune. Der skal derfor laves aftaler med Fredensborg Kommune om adgangsvejen.

20. Område ved Helsingørmotorvejden, syd



Potentialer	
Planlagt antal boliger	Ca. 20-30
Etagemeter til boliger	Ca. 2.000 m ²
Forudsat bebyggelsespct.	
Bebyggelsens karakter	Tæt-lav
Fakta for området	
Samlet areal	62.867 m ²
Ejerforhold	Privat

Planmæssige forhold

Rammebestemmelse 1.L1: Området er beliggende i landzone og områdets anvendelse er fastsat til Landområde. Landzone kan ved lokalplanlægning og kommuneplantillæg overføres til byzone. Området ligger i område med særlige drikkevandsinteresser. Landområderammer kan ikke danne baggrund for lokalplanlægning, lokalplanlægning i områderne forudsætter kommuneplantillæg.

Områdebeskrivelse

Området er i dag et landområde langs Helsingørmotorvejen. Området grænser op til bebyggelsen Bakkehusene der er en tæt-lav bebyggelse i 2 etager.

Opmærksomhedspunkter

Støj: Byggeri langs Helsingørmotorvejen vil indebære at støjen fra vejen skal håndteres. Støjgenerne fra vejen skal kortlægges.

For at håndtere støjgenerne fra Helsingørmotorvejen skal der ved byudvikling som udgangspunkt etableres en støjvold. Ifølge Miljøstyrelsens vejledning må støjniveauet ikke overstige 58 dB.

Støjvoldens skråningsfod skal placeres minimum 15 meter fra motorvejens østlige skel og være ca. 9 meter høj.

Klimatilpasning: Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund. Området er ikke omfattet af Klimatilpasningsplan 2014.

Planlægning: Der skal ved byudvikling udarbejdes en helhedsplan for området der sikre friarealer og sammenhæng med omkringliggende bebyggelse.

Udvikling af området forudsætter lokalplanlægning, der samtidig overfører området til byzone.

Trafik: Der vil være adgangsvej via Agiltevej/Stampevej, der er en smal vej. Oversigtsforholdene skal undersøges nærmere.

Boligbyggeprogrammet

Med de boligområder, der er gennemgået i det forrige, vil Hørsholm Kommunes boligbyggeprogram indebære mulighed for etablering af ca. 1.100-1.330

nye boliger frem mod 2030. Den tidligere boligredegørelse fra 2015 indeholdt 730 boliger.

Nr.	Område	Antal boliger	min.	maks.
1	PH Park		260	280
2	Usserød Kongevej 45		20	30
3	Hørsholm Allé 4-6		60	70
4	Mølleværnet 5		20	25
5	Fritidshuset		15	20
6	Louis Petersensvej 11		30	30
7	Kokkedal Vest		170	170
8	Ådalsparkvej 2		50	100
9	Kokkedal Nordvest		75	80
10	Kokkedal Station Øst		50	70
11	Kokkedal Station Vest		40	50
12	Usserød Kongevej 23		25	25
13	Område ved Hørsholm Midtpunkt		80	100
14	Område ved Apotekertorvet		40	50
15	Område ved Kammerrådensvej		30	50
16	Område bag Folehavevej 17-23		25	30
17	Rungsted Kyst station øst		30	40
18	Rungsted Kyst station vest		40	50
19	Ved Helsingørmotorvej nord		20	30
20	Ved Helsingørmotorvej syd		20	30
	Sum		1100	1330

