

**Beslutning: Behandling af høringssvar fra § 23c-høring Bregnerød Kro**

Sagsnr. i ESDH: 22/3022

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

**Beslutningstema**

Forvaltningen har gennemført indkaldelse af idéer og forslag med henblik på at ændre kommuneplanrammen for Bregnerød Kro. Udvalget skal tage stilling til det videre arbejde med kommuneplantillæg og lokalplan.

**Sagsfremstilling**

Plan og Byudvikling besluttede på mødet den 8. februar 2022 at indkalde idéer og forslag med henblik på at udarbejde et nyt plangrundlag for området. Fønix A/S, der ejer Bregnerød Kro, ønsker at udvikle grunden med hotellejligheder. Projektet kræver en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 30 % til 65 % i kommuneplanramme 20B2 for området. Dette kræver en ændret kommuneplanramme for området omkring Bregnerød Kro, der muliggør bebyggelsesprocenten. Der ændres ikke på kommuneplanrammen for resten af Bregnerød.

Desuden kræver projektet, at begrænsningen på et maksimalt etageareal på 200 m<sup>2</sup> for den enkelte grund ændres i den nye ramme. Dette fremgik ikke specifikt af høringmaterialet, men vil indgå i høringmaterialet, når forslaget til kommuneplantillægget kommer i høring.

I høringsperioden, der løb fra 22. februar 2022 til 19. april 2022 er der indkommet fem høringssvar. Sammendrag af høringssvarene samt forvaltningens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Høringssvarene i deres fulde længde fremgår af bilag 2.

Høringssvarene omhandler særligt:

- Bekymring for højden af bygningerne mod syd
- Om der bliver tilstrækkeligt med parkeringspladser
- Krobygningens bevaringsværdi, og at denne ikke bør nedrives
- Ønsker fra naboer om, at der sker noget nyt på stedet
- Arkitekturens indpasning i landsbymiljøet
- Påvirkning af den nærliggende skov

Den 28. marts 2022 blev der afholdt et borgermøde om projektet som en del af høringsperioden. Her deltog repræsentanter fra Fønix A/S, lokale borgere og foreninger. Udviklers arkitekt Peder Elgaard præsenterede planerne, og der blev afholdt en workshop, hvor de deltagende udvekslede idéer og drøftede projektet. Referat fra borgermødet findes i bilag 3. Inden borgermødet afholdt ejerne af Bregnerød Kro åbent hus på kroen, hvor alle var velkomne til at komme ind og se bygningerne.

Forvaltningen vil arbejde videre med forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan ud fra det projekt udvalget tog stilling til ved igangsættelsessagen på mødet 8. februar 2022 jf. bilag 4.

Fønix A/S har bedt Center for Bygningsbevaring om at udarbejde en SAVE-vurdering af Bregnerød Kro. Kroen vurderes til at have en middel bevaringsværdi på 4/5. Der lægges vægt på, at kroens kulturhistorie trækker værdien op, men at bygningen ikke længere har en høj arkitektonisk værdi og at der ikke er meget af den originale bygning tilbage. Det bemærkes yderligere, at facaden mod

vejen, der fremstår gammel, i realiteten har færre historiske reminiscenser end det umiddelbart ser ud til. Derfor vil selv en vurdering udelukkende af facaden, som der eksempelvis er blevet foretaget på Farum Hovedgade, ikke løfte SAVE-værdien. Rapporten viser, at hvis bygningen skal føres op til moderne standard, er der en risiko for, at det vil kræve så store ombygninger, at der snarere vil være tale om en ny bygning.

SAVE-rapporten, analyse af parkeringsbehov og parkeringsmuligheder samt de indkomne høringsvar vil indgå i arbejdet.

Ejerne af kroen har givet udtryk for, at de stadig ønsker at have en funktion i kroen, som henvender sig til offentligheden som café eller lignende. Muligheden for dette begrænses dog af manglende arealer til det krævede antal parkeringspladser. Forvaltningen og ejeren er derfor ved at undersøge mulige løsninger på dette.

Da kroen er beliggende i landzone skal det undersøges hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan med bonusvirkning eller om der skal gives en efterfølgende landzonetilladelse.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Sammenhæng med 2030 mål og succeskriterier**

Udviklingen af Bregnerød Kro understøtter 2030 mål 5 om samarbejde med foreninger og civilsamfund, mål 6 om byudvikling med vægt på god arkitektur samt mål 7 om at sikre flere lokale arbejdspladser.

### **Borgerinddragelse**

Alle borgere har haft mulighed for at bidrage med deres idéer og forslag. I forbindelse med arbejdet med lokalplanforslaget inviteres til et åbent dialogmøde, hvor alle interesserede vil være velkomne. Når der foreligger et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, og hvis udvalget godkender dette, vil der blive afholdt endnu en offentlig høring.

### **Lovgrundlag**

Lov om planlægning.

### **Det videre forløb**

Forvaltningen påbegynder arbejdet på forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- de indkomne idéer og forslag fra høringen, projektbeskrivelsen samt den samlede SAVE-registrering indgår i grundlaget for det videre arbejde
- Bregnerød Kro ikke gøres bevaringsværdig.

### **Beslutning i Plan og Byudvikling den 14-06-2022**

Indstillingen blev tiltrådt af Socialdemokratiet og Venstre med anbefaling af, at forvaltningen undersøger, om der kan tilvejebringes flere parkeringspladser end i det foreliggende projektforslag. Konservative stemte imod med henvisning til ønsket om at bevare den røde facade langs vejen og den røde gavl mod syd.

## Plan og Byudvikling 14-06-2022

### Bilag:

1 - 2814478	Åben	Bilag 1: Høringsnotat - §23c høring Bregnerød Kro	(46667/22)	(H)
2 - 2826765	Åben	Bilag 2: Samlede høringssvar	(51605/22)	(H)
3 - 2825519	Åben	Bilag 3: Referat - Borgermøde Bregnerød Kro 28. marts 2022	(51230/22)	(H)
4 - 2840339	Åben	Bilag 4: Koncept for Bregnerød Kro	(55531/22)	(H)
5 - 2848596	Åben	SAVE-registrering Bregnerød Byvej 2 A	(59384/22)	(H)