

# REFERAT Miljø og Planlægningsudvalget d. 16-06-2020

**Mødedato**           Tirsdag d. 16. juni 2020 kl. 15:00

**Mødested**           Microsoft Teams

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

## **Indholdsfortegnelse**

Udvikling af Kokkedal stationsområde - Opsamling på borgerdialog.....	3
Udvikling af Kokkedal stationsområde - Udbuds- og Konkurrenceprogram.....	6

# Punkt 1: Udvikling af Kokkedal stationsområde - Opsamling på borgerdialog

19/5783

## Sagens forløb:

MPU - ØU - KB

## Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog i første kvartal af 2020, at der i forbindelse med forberedelsen af udbud af Kokkedal stationsområde, skulle gennemføres dialog og kommunikation med borgere og interessenter på baggrund af "Kommunikationsplan Kokkedal Stationsområde og Lågegyde", februar 2020. Formålet med dialogen har været at få input og synspunkter til udviklingen forud for en endelig politisk beslutning om udbudsmateriale. Materialet der har ligget til grund for dialogen har været "Rammer for udbud", der bestod af 3 mulige scenarier for udvikling af området,

Nærværende dagsordenspunkt indeholder en opsamling af input og synspunkter fra dialogen, samt administrationens vurdering og beskrivelse af, hvordan dette er indarbejdet i det aktuelle konkurrenceprogram (se andet dagsordenspunkt – Udbuds- og konkurrenceprogram).

### Vedr. tidsfrister

Ifølge kommunestyrelseslovens § 8, stk. 2, skal borgmesteren sørge for, at dagsordenen og det fornødne materiale, herunder eventuelle udvalgsberetninger, til bedømmelse af de sager, der er optaget på dagsordenen til et kommunalbestyrelsesmøde, eller udvalgsmøde, udsendes til medlemmerne senest 4 hverdage før inden mødet. Udvalgsberetningen fra sagen Udvikling af Kokkedal stationsområde vil ikke kunne overholde denne tidsfrist, hvilket der hermed gøres opmærksom på.

Det forcerede sagsforløb er begrundet i sagens uopsættelige karakter, idet der er vedtaget en tidsplan for processen. Som følge heraf kan udvalget træffe afgørelse i sagen, selvom tidsfristen ikke er overholdt, jf. kommunestyrelseslovens § 8, stk. 5.

## Forslag

Administrationen indstiller, at Miljø- og Planlægningsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler at vedtage at der i konkurrenceprogrammet:

1. stilles krav om minimum 250 gratis parkeringspladser på vestsiden, og at bedømmelseskriterierne udarbejdes sådan, at tilbudsgiver får flere point, jo flere gratis parkeringspladser – over de 250 pladser – som de kan levere.
2. stilles krav om et maksimalt etagemeterantal på 17.050 m<sup>2</sup>
3. stilles krav til den nye bebyggelse i forhold til kvalitet mm.
4. stilles krav til, at tilbud skal beskrive og vise, hvordan den nuværende grønne karakter for området fastholdes, og hvordan evt. nye grønne elementer indarbejdes i området
5. indarbejdes mulighed for at byrum skal kunne benyttes til events og midlertidige aktiviteter samt mulighed for kultur og café aktiviteter/funktioner

## Sagsfremstilling

På baggrund af forslag til "Rammer for udbud" har der i perioden 22. april 2020 til den 17. maj 2020 været afholdt borger- og interessentdialog. Dialogen med borgere og interessenter er sket på baggrund af Kommunikationsplan for Kokkedal Station og Lågegyde, men på grund af COVID 19 er størstedelen af dialogaktiviteterne foregået virtuelt. Alle aktiviteter, som indgår i Kommunikationsplanen, er blevet gennemført.

Der været følgende aktiviteter:

- Projektet har været på borgerlab, og der har været mulighed for at komme med idéer og input, se opsamling i bilag 1.
  - Et virtuelt borgermøde den 5/5 2020, se opsamling i bilag 2.
  - Der har været afholdt møder med repræsentanter for de nærmeste naboer (GF Slotsbakken, AB Skovkanten og Ådalsparken), se opsamling fra disse møder i bilag 3.
- Endvidere har der været:
- Sendt mails med materiale til øvrige grundejerforeninger tæt på området (GF Nordskrænten, Louiselund og Jellerød Have) med opfordring til at deltage på borgermødet og komme med input

- Kommunikation til interesserede investorer/developere og lokale interesseorganisationer som FDM, Handicaprådet og DN med opfordring til at deltage på borgermødet og komme med input
- Møder med aktører som Movia, DSB og Banedanmark
- Dialog med Fredensborg Kommune

På projektets hjemmeside (<https://kokkedalstationsomraade.horsholm.dk/>) har borgere og andre interesserede kunnet finde materiale om udviklingen, og den 5. maj 2020 blev der afholdt et virtuelt borgermøde med ca. 75 deltagere. Borgermødet kan genses i sin fulde længde via dette link: <https://www.youtube.com/watch?v=Se2gLTm1g0w&feature=youtu.be> og borgerlab kan tilgås via dette link: <https://borgerlab.horsholm.dk/da-DK/folders/udvikling-af-kokkedal-stationsomrade>

Overordnet kan resultatet af borger- og interessentdialogen opsummeres indenfor følgende temaer:

1. Bekymring om påvirkning af trafikken i området og parkeringsforhold
2. Modstand mod det foreslåede volumen og byggeriets højder
3. Ønske om større fokus på beplantning, grønne elementer og bevarelse af den grønne karakter i området
4. Ønsker og idéer til kultur- og caféliv, samt events og midlertidige aktiviteter

Administrationens bemærkninger til input og idéer

#### 1. Trafik og parkering

En trafikanalyse viser, at den fremtidige trafik vil kunne afvikles uden problemer, og at forenklingen af biltrafikken i området med et parkeringshus vil gøre det mere overskueligt for de bløde trafikanter.

Administrationen anbefaler at forslag til konkurrenceprogram indeholder en beskrivelse af, hvilken trafikafvikling der forventes i området og at programmet indeholder krav om, at tilbudsgiver skal levere en plan for trafikken for byggeperioden og permanent som en del af sit tilbud.

I forhold til offentlig parkering, anbefaler administrationen at der i forslag til konkurrenceprogram stilles krav om minimum 250 gratis p-pladser på vestsiden, og bedømmelseskriterierne er udarbejdet sådan, at tilbudsgiver får flere point, hvis der leveres flere end 250 pladser. Dette forudsætter at en del af parkeringsbehovet løses på østsiden, når etape 2 udbydes. I forlængelse af oplysninger om trafik og infrastruktur skal tilbudsgiver tillige redegøre for, hvordan projektet/tilbuddet vil forebygge gener i form af blandt andet støj, øget trafik mv. i udførelsesfasen.

#### 2. Volumen og højder

Administrationen anbefaler, at forslag til konkurrenceprogram indeholder et reduceret antal m<sup>2</sup> der må bebygges, i forhold til det der er vist i Rammer for udbud, som blev politisk vedtaget 30. marts 2020.

Administrationen anbefaler endvidere, at der i forslag til konkurrenceprogram er et skærpet fokus på at bebyggelsesplan og arkitektur skal skabe de bedst mulige bymæssige sammenhænge både internt i området, men også i sammenhæng med de omkringliggende boligbebyggelser har skærpet kravene til den nye bebyggelse i forhold til kvalitet, materialer mm.

#### 3. Beplantning og grønne elementer

Administrationen anbefaler, at der i forslag til konkurrenceprogram indarbejdes en mere uddybende beskrivelse af de grønne kvaliteter i området i dag, tilbudsgiver skal som en del af sit tilbud beskrive og vise, hvordan den nuværende grønne karakter kan fastholdes, og hvordan denne i øvrigt kan tilføre nye grønne elementer til området.

#### 4. Mere kultur-, café- og butiksliv, samt events og midlertidige aktiviteter

Der er i forslag til konkurrenceprogram indarbejdet mulighed for plads til fællesskaber både inde og ude i de tilstødende byrum med muligheder for caféliv og forskellige former for midlertidige events. Der er ikke stillet krav om det, men forslag skal belyses af tilbudsgiver.

Der er ikke stillet krav om særlige installationer i det offentlige rum, der understøtter kulturelle events, eller til kulturinstitutioner, da disse vil skulle finansieres af Hørsholm Kommune og ikke indgår i beslutningen om at udvikle området.

Proces- og tidsplan

Forventet overordnet tidsplan for udvikling af Kokkedal Station Vest:

- Udbud for Kokkedal Vest offentliggøres (primo juli 2020)
- Registrering af interesse (ultimo august 2020)

- Tilbudsfrist (medio oktober 2020)
- Bedømmelses- og forhandlingsperiode (ultimo oktober 2020-start januar 2021)
- Politisk godkendelse af indgåelse af kontrakt med developer (medio januar 2021-ultimo februar 2021)
- Projektering og lokalplan (primo marts 2021-ultimo januar 2022)
- Byggemodning/nedrivning af bygning (primo februar 2022-ultimo marts 2022)
- Byggeperiode (primo april 2022-september 2024)

## **Sagens tidligere behandling**

ØU den 25. februar 2019

KB den 7. juni 2018

ØU den 12. september 2019

KB den 28. oktober 2019

KB den 27. januar 2020 (MPU 12/12-19, ØU 16/1-20 - vision og proces)

KB den 24. februar 2020 (MPU 23/1-20, ØU 6/2-20 - udbudsstrategi og kommunikationsstrategi)

KB den 30. marts 2020 (MPU 20/2-20, ØU 18/3-20 – kommunikationsplan og rammer for udbud)

## **Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 16-06-2020**

Et flertal (Jan Klit (C), Bent Fabricius (C) og Charlotte Kirchheiner (C)) godkendte administrationens indstilling (punkterne 1-5), idet man samtidigt besluttede at indstille til ØU og KB, at både område Vest og Øst skal bringes i udbud samlet. Derfor ønsker flertallet, jf. pkt. 2, maksimalt etableret 25.050 etm. (17.050 etm. på vestsiden og 8.000 etm. på østsiden). Flertallet indstiller endvidere, jf. pkt. 2, at P-husets eller P-husenes kapacitet også tilpasses, at både område Vest og Øst udbydes samlet. Flertallet ønsker, at kommende P-hus(e) skal have klare kvaliteter i forhold til visionen for området, herunder at der i konkurrencen lægges vægt på, at der sikres mest mulig tryghed i/omkring parkeringshuset/-husene, og at P-huset/-husene fremstår æstetisk, smukt og passer ind i omgivelserne.

Et mindretal (Anne Ehrenreich (V) og Fritz Reuter(V)) stemte imod administrationen indstilling, idet de maksimalt ønsker området bebygget med 5.000 – 10.000 etm. af hensyn til områdets karakter. Mindretallet lægger vægt på, at et P-hus ikke bidrager til at skabe et tryghedsskabende miljø, og at der ikke er behov for ny dagligvarebutik i området, idet de mener, at dagligvarehandlen bør koncentreres i bymidten. Venstre ser gerne friplejehjemmet placeret på østsiden af stationen. Venstre efterlyste også en business case for kommunens involvering i det samlede projekt.

## **Bilag**

Bilag 2 - Opsamling fra borgermøde

Bilag 3 \_ Opsamling på møder med de nærmeste grundejerforeninger.pdf

Bilag 1 - Opsamling på input fra Borgerlab og mails

## Punkt 2: Udvikling af Kokkedal stationsområde - Udbuds- og Konkurrenceprogram

19/5783

### Sagens forløb:

MPU - ØU - KB

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog i første kvartal af 2020 en samlet vision for udviklingen af Kokkedal stationsområde, og på baggrund af overordnede rammer for udbud, der bestod af 3 scenarier for udvikling af området, inviterede Hørsholm Kommune alle interesserede til at komme med input, idéer og bemærkninger til den fremtidige udvikling. Disse rammer for udbud vedrørte både Kokkedal Station Øst og Vest. Borgerdialogen sluttede den 17. maj 2020 og input herfra er blevet opsamlet i dagsordenspunktet – opsamling på borgerdialog. Forslag til udbuds- og konkurrenceprogram for Kokkedal station Vest er vedlagt som bilag 1.

Vedr. tidsfrister

Ifølge kommunestyrelseslovens § 8, stk. 2, skal borgmesteren sørge for, at dagsordenen og det fornødne materiale, herunder eventuelle udvalgsberetninger, til bedømmelse af de sager, der er optaget på dagsordenen til et kommunalbestyrelsesmøde, eller udvalgsmøde, udsendes til medlemmerne senest 4 hverdage før inden mødet.

Udvalgsberetningen fra sagen Udvikling af Kokkedal stationsområde vil ikke kunne overholde denne tidsfrist, hvilket der hermed gøres opmærksom på.

Det forcerede sagsforløb er begrundet i sagens uopsættelige karakter, idet der er vedtaget en tidsplan for processen. Som følge heraf kan udvalget træffe afgørelse i sagen, selvom tidsfristen ikke er overholdt, jf. kommunestyrelseslovens § 8, stk. 5.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Miljø- og Planlægningsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefaler:

- 1) at vedtage konkurrenceprogram for Kokkedal Station Vest, vedhæftet som bilag 1
- 2) at vedtage en parkeringsnorm for området på 1 parkeringsplads pr bolig og 0,7 pr. Plejebolig/ungdoms- og ældrebolig
- 3) at vedtage, at udbuddet af Kokkedal Station Vest offentliggøres primo juli 2020

### Sagsfremstilling

Med konkurrenceprogram for Kokkedal station Vest ønskes det at se forslag til, hvordan området kan udvikles til et nyt grønt og bæredygtigt byområde der understøtter følgende målsætninger:

- Byområdet skal bidrage til at skabe byliv og bedre bymæssige sammenhænge, herunder attraktive og trygge byrum
- Byområdet skal indeholde et friplejehjem, en dagligvareforretning, et parkeringshus samt attraktive boliger
- Byområdet skal skabe bedre forhold for både biler, cykler og gående

De indkomne input og forslag fra den offentlige dialog har givet anledning til at justere i forhold til de viste 3 scenarier. Således er omfang af bebyggelse og volumener i konkurrenceprogrammet reduceret i forhold til ”rammer for udbud” - der dannede grundlag for borgerdialogen. Specifikt handler det om de etage m<sup>2</sup> der udbydes og den samlede bebyggelsesprocent for området samlet. Se yderligere i dagsordenspunkt vedr. opsamling på borgerdialog.

Det samlede areal for konkurrencen er 15.500 m<sup>2</sup> inklusive vejareal, og der må maksimalt bygges 17.050 etage m<sup>2</sup> indenfor området svarende til en bebyggelsesprocent på maksimalt 110 %. Bebyggelsesplan og arkitektur skal både skabe bedre bymæssige sammenhænge på tværs af de store skalaspring, som findes i området i dag, og i mødet mellem den nye og den eksisterende bebyggelse.

Der er store terrænforskellemønstre samt store forskelle i nabobyggerierne, som der skal tages højde for i planen. Det er ønsket, at der i det nye område indgår varierende højder og volumener i op til 5 etager. Byggeri skal tilpasse sig de omkringliggende omgivelser, og der skal skabes interessante muligheder for indretning og brug af tagene og rummene mellem husene.

Konkurrenceprogrammet indeholder krav om opførelse af et friplejehjem med mellem 50-80 plejeboliger, et parkeringshus til minimum 250 gratis parkeringspladser samt en dagligvareforretning på maksimalt 1.200 m<sup>2</sup>. Derudover gives der mulighed for at supplere området med boliger samt kultur- og caféfunktioner.

#### Bedømmelseskriterier:

Idet Hørsholm Kommune har et stort ønske om at modtage tilbud hvor bebyggelse og byrum har en høj kvalitet, samt sikre en styring af hvilke funktioner, der skal indpasses i området, er tildelingskriteriet ”bedste forhold mellem pris og kvalitet” valgt.

Administrationen anbefaler, at ambitionen om, at kvalitet skal vægtes højt skærpes. Derfor foreslås det i konkurrenceprogrammet, at bedømmelsen af projekterne vægtes med 'Tilbudspris' (pris) 40 %, og 'Projekt' (kvalitet) 60 %. Dette er en ændring i forhold til udbudsstrategien hvor der var lagt op til en vægtning, hvor pris vægtede 50 % og kvalitet 50 %.

I forbindelse med bedømmelsen af underkriteriet 'Tilbudspris' lægges der vægt på:

a) Tilbudsprisen (30 %)

Højeste Tilbudspris vægter tungest

b) Driftsoptionsprisen - Option på drift og vedligeholdelse af parkeringshus (70 %)

Laveste Driftsoptionspris vægter højest.

I forbindelse med bedømmelsen af underkriteriet 'Projekt' lægges der vægt på:

a) Illustrationer af projektet

b) Projektbeskrivelse

c) Overordnet tids- og gennemførelsesplan med beskrivelse af udførelsen

De anførte delkriterier under 'Projekt' vægtes ligeligt.

Under 'Projekt' vurderes konkurrenceforslagenes overensstemmelse med Hørsholm Kommunes vision og de beskrevne krav og ønsker for de nye bebyggelser, parkering og i hvilket omfang den foreslåede bebyggelse vurderes at bidrage til området som helhed under hensyn til de i konkurrencematerialet på forhånd fastsatte rammer.

I bedømmelsen vurderes, hvorledes forslaget understøtter ønsket om et nyt - grønt og bæredygtigt - byområde i tilknytning til Kokkedals Station, der understøtter målsætningerne om, at:

1. Byområdet bidrager til at skabe byliv og bedre bymæssige sammenhænge, herunder attraktive og trygge byrum, herunder:

- At projektets bebyggelsesplan og arkitektur skaber de bedst mulige bymæssige sammenhænge både internt i området, men også i sammenhæng med de omkringliggende boligbebyggelser
- At arkitektur fremstår i høj kvalitet og understøtter og fremmer byliv i området, skaber åbenhed og fællesskaber, herunder indeholder byrum, der inviterer til forskellige typer af ophold
- At byrummene fremstår med bedst muligt mikroklima, hvor der både er taget hensyn til lys, læ, lyd, udsyn og privat- og offentligt liv i området, herunder et ”levende” møde mellem bebyggelse og udearealer (i kanzonen)
- At byrummene indeholder grønne elementer, der understøtter biodiversiteten i området, materialer, der patinerer smukt og kræver minimal vedligeholdelse samt håndtering af klimatilpasning, der passer til dette sted
- At byområdet er indrettet, så det føles trygt at færdes i for beboere, handlende, pendlere, cyklister og andre brugere af området

2. Byområdet skal indeholde et friplejehjem, en dagligvareforretning, et parkeringshus samt attraktive boliger, herunder:

- At projektet understøtter kommunens ønsker og krav til plejeboligerne, så beboerne sikres tryghedsskabende rammer, hjemlig stemning, individuel frihed samt attraktive udendørsarealer, og at projektet sikres de fornødne input til indretning fra Hørsholm Kommune.
- At projektet indeholder en dagligvareforretning med visuel kontakt mellem butik og byrum med velfungerende kantzone og imødekommende adgang til forretningen
- At projektet skaber de fornødne parkeringspladser på en måde, som sikrer et spændende og tiltrækkende byrum (såfremt tilbuddet angiver flere gratis parkeringspladser end de 250 vægtes dette højt.
- At projektet indeholder et forslag til attraktive boliger, som understøtter ønsket om et levende, bæredygtigt og grønt boligområde, hvor der er plads til fællesskaber både inde og ude i de tilstødende byrum med muligheder for caféliv og forskellige former for midlertidige events

3. Byområdet skal skabe bedre forhold for både biler, cykler og gående, herunder:

- At projektet opgraderer området med en velfungerende trafikterminal, der understøtter og fremmer en let og tryk adgang til den offentlige transport
- At projektet sikrer let adgang og gode parkeringsmuligheder for både bilister og cyklister. At der er sikre og korte afstande mellem de forskellige transportformer, således at det føles nemt og trykt at udnytte de mange muligheder for skift i transportform. Der skal være god tilgængelighed for alle og indretningen understøtte tryghed – også for de bløde trafikanter.

Derudover lægger kommunen vægt på:

- At tids- og gennemførelsesplanen er realistisk og viser en gennemtænkt og praktisk realisering af projektet med størst muligt hensyn til områdets beboere, aktører og brugere i forhold til trafik, støj og andre byggegener.

Bedømmelse:

Administrationen foreslår, at der nedsættes en bedømmelseskomité med repræsentanter fra både Miljø- og Planlægningsudvalget og Økonomiudvalget. Bedømmelsesudvalget bistås af en ekstern fagdommer.

Bedømmelsesudvalget vil tillige modtage input fra relevante følgegrupper, herunder Fredensborg Kommune og de vigtigste trafikale aktører i området (DSB, Movia, Banedanmark).

Efter modtagelse af tilbud, afholdes et indledende bedømmelsesmøde uden tilbudsgiverne på ca. 3-4 timer for gennemgang af alle indkomne forslag med en fagdommer. [Ultimo oktober 2020]

På et efterfølgende bedømmelsesmøde vil kommunen invitere tilbudsgiverne til at fremlægge deres projekter på ca. 45 min. Bedømmelseskomiteen vil ligeledes have lejlighed til at stille spørgsmål til tilbudsgiverne. [Primo november 2020]

Herefter udpeger bedømmelseskomiteen de 1-3 bedste forslag, som kommunen går i videre forhandlinger med. [Ultimo november 2020]

Administrationen anbefaler, at der lægges op til en præmiering med fordeling af i alt kr. 150.000 mellem de 1-2 bedste forslag, hvor tilbudsgiveren har ladet sin interesse registrere senest 31. august 2020, og som ikke vinder konkurrencen.

Hørsholm Kommunes kvalitetsparametre

I forlængelse af Hørsholmstrategien er der udarbejdet et katalog over 40 kvalitetsparametre, der skal danne grundlag for en dialogbaseret tilgang til byudviklingsprojekter i Hørsholm med de involverede parter. Sammen med investorerne, interessenter og byens borgere er det Hørsholm Kommunes intention at invitere til nytænkning i kvalitetsløsninger i byudviklingen. De 40 kvalitetsparametre udspringer af indsatserne i Hørsholmstrategien og er vedlagt som bilag 2.

De 40 kvalitetsparametre er helt konkret en række funktions- og proceskrav, der dels er udtryk for vores høje krav til, hvordan byudvikling skal være med til at skabe en endnu bedre by for Hørsholms borgere, og dels skal danne grundlag for dialog mellem de involverede parter.

Under evalueringen af 'Projekt' vurderes forslag til løsning af opgaven under hensyn til de beskrevne krav og ønsker i konkurrenceprogrammet. Derudover skal der endvidere tages hensyn til Hørsholm Kommunes generelle kvalitetsparametre til byudvikling, jf. bilag 2.

Andet

Konkurrenceprogrammet suppleres af en række tekniske bilag, disse vil blive uploadet på projektets hjemmeside i forbindelse med offentliggørelse af udbud.

Parkeringsnormer i konkurrenceprogrammet afviger fra normen i Kommuneplan 2017-29, hvor normen er:

- Tæt-lav boliger: 2 parkeringspladser pr. bolig
- Etageboliger: 1,5 parkeringsplads pr. bolig
- Ungdoms- og ældreboliger og lign.: 1 parkeringsplads pr. bolig

Idet området er beliggende yderst stationsnært, foreslår administrationen en reduceret parkeringsnorm for området Kokkedal station Vest:

- Boliger:

- Tæt-lav boliger: 1 parkeringsplads pr. bolig

- Etageboliger: 1 parkeringsplads pr. bolig
  - Ungdoms- og ældreboliger og lign.: 0,7 parkeringspladser pr. bolig
- Friplejehjem: 0,7 parkeringsplads pr. bolig

Parkeringsnormen for dagligvareforretningen er i overensstemmelse med Kommuneplanen og er på 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

Der skal i tilbuddet redegøres for, hvordan tilbudsgiver tilbyder at opføre parkeringshuset for Hørsholm Kommune, herunder hvordan denne påtænker at overdragelsen/tilbageoverdragelsen af parkeringshuset til Hørsholm Kommune skal foregå.

Såfremt tilbudsgiver afgiver et ordinært tilbud, gives der mulighed for, at tilbudsgiver kan aflevere ét alternativt tilbud under en række vilkår beskrevet i konkurrenceprogrammet. Det bemærkes, at muligheden for at afgive et alternativt tilbud påtænkes at udstrækkes til også omfatte den mulighed, at tilbudsgiverne – som et alternativ – kan afgive ét samlet tilbud på hele Vest- og Øst-delen af Kokkedal Station.

Der er konstateret forurening på et lille areal ved Kokkedal Station Vest. Der pågår nærmere undersøgelser heraf. Afsnittet om jord/vandforurening i konkurrenceprogrammet vil derfor blive opdateret, når nærmere afklaring foreligger.

#### Proces- og tidsplan

Forventet overordnet tidsplan for udvikling af Kokkedal Station Vest:

- Udbud for Kokkedal Vest offentliggøres (primo juli 2020)
- Registrering af interesse (ultimo august 2020)
- Tilbudsfrist (medio oktober 2020)
- Bedømmelses- og forhandlingsperiode (ultimo oktober 2020-start januar 2021)
- Politisk godkendelse af indgåelse af kontrakt med developper (medio januar 2021-ultimo februar 2021)
- Projektering og lokalplan (primo marts 2021-ultimo januar 2022)
- Byggemodning/nedrivning af bygning (primo februar 2022-ultimo marts 2022)
- Byggeperiode (primo april 2022-september 2024)

### Sagens tidligere behandling

ØU den 25. februar 2019

KB den 7. juni 2018

ØU den 12. september 2019

KB den 28. oktober 2019

KB den 27. januar 2020 (MPU 12/12-19, ØU 16/1-20 - vision og proces)

KB den 24. februar 2020 (MPU 23/1-20, ØU 6/2-20 - udbudsstrategi og kommunikationsstrategi)

KB den 30. marts 2020 (MPU 20/2-20, ØU 18/3-20 – kommunikationsplan og rammer for udbud)

### Beslutning Miljø og Planlægningsudvalget den 16-06-2020

Et flertal (Jan Klit (C), Bent Fabricius (C) og Charlotte Kirchheiner (C)) godkendte administrationens indstilling (punkterne 1-3), idet flertallet besluttede at indstille til ØU og KB, at der også udarbejdes konkurrenceprogram for Kokkedal Station Øst med udgangspunkt i de samme principper som for Vest og med de tilføjelser, der er nævnt i MPU dagsordens pkt. 1 om opsamling fra borgerdialog, således at både Kokkedal Station Øst og Vest udbydes primo juli 2020. Flertallet ønsker, at kommende P-hus(e) skal have klare kvaliteter i forhold til visionen for området, herunder at der i konkurrencen lægges vægt på, at der sikres mest mulig tryghed i/omkring parkeringshuset, og at det fremstår æstetisk, smukt og passer ind i omgivelserne.

Et mindretal (Anne Ehrenreich (V) og Fritz Reuter (V)) stemte imod administrationens indstilling, idet de maksimalt ønsker området bebygget med 5.000 – 10.000 etm. af hensyn til områdets karakter. Mindretallet lægger vægt på, at et P-hus ikke bidrager til at skabe et tryghedsskabende miljø og at der ikke er behov for ny dagligvarebutik i området, idet de mener, at dagligvarehandlen bør koncentreres i bymidten. Venstre ser gerne friplejehjemmet placeret på østsiden af stationen. Venstre efterlyste også en business case for kommunens involvering i det samlede projekt.

Et samlet MPU indstiller til ØU og KB, at der ikke etableres almene boliger i hverken område Vest eller Øst.

## **Bilag**

Bilag 2 - Kvalitetsparametre

Bilag 1 - Konkurrenceprogram for Køkkedal stationsområde