

# REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 22-02-2024

**Mødedato** Torsdag d. 22. februar 2024 kl. 07:30

**Mødested** MC14

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

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Byggesagsområdet 2024 - status og udvikling.....	4
Prioritering af sager på byggesagsområdet.....	8
Tidsbegrænset dispensation til midlertidig telemast på Nattergaleengen.....	10
Proces for Arealanvendelsesstrategien.....	15
Ny drifts- og pleje for Kokkedal- og Sophienberg Jorderne.....	17
Principbeslutning - projekt for ny idrætspark.....	20
Lokalplanønske - Usserød Kongevej 29-33.....	23
Ådalsparkvej 2 - opsamling fra temamødet november 2023.....	25
Evaluering af borgerinddragelse ifm. med Hørsholmstrategien.....	29
Budget 2025-2028: Indledende nøgletalsdrøftelse.....	30
Underskriftsark.....	31

## **Punkt 1: Meddelelser**

23/13172

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024**

Administrationen orienterede om:

- Fældning af træer på NGG-grunden
- Klagesag om tillæg 3 til Lokalplan 143 for Dronningevej.

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

## Punkt 2: Byggesagsområdet 2024 - status og udvikling

24/369

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

Byggesagsområdet har fortsat en stor bevågenhed i Hørsholm Kommune. Dette dagsordenspunkt orienterer om status, udvikling og muligheder i forhold til den aktuelle situation, hvor antallet af byggesager er stigende igen.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget drøfter sagen.

### Sagsfremstilling

Byudviklingsudvalget blev på mødet den 25. august 2022 orienteret om en let faldende udvikling i antallet af indkomne byggesager grundet nedgang efter Corona-pandemien samt krigen i Ukraine og medfølgende usikkerheder, prisstigninger mv. I alt 9 kvartaler i træk (fra 2. kvartal 2021 til og med 2. kvartal 2023) kom der færre sager ind sammenlignet med kvartalet før.

Nu er udviklingen dog vendt. I 3. og 4. kvartal 2023 er der indkommet flere sager end samme kvartaler i 2022 (+11 % og +22 %). Med de nuværende ressourcer på området kan de flere sager og komplekse sager betyde en længere sagsbehandlingstid.

En grafisk oversigt over udviklingen i antal byggesager er vedlagt som bilag 1.

### Udvikling i sagsbehandlingstider

Administrationen har opgjort de aktuelle sagsbehandlingstider i byggesager. Datagrundlaget har været i alt 340 byggesager, hvor der er givet byggetilladelse i 2021-2023. Det drejer sig hovedsageligt om nybyggeri af og tilbygning til enfamiliehuse.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid som borgeren/ansøgeren oplever den fra administrationen modtager ansøgningen om byggetilladelse, til afgørelsen er truffet, er fortsat høj. En grafisk oversigt over udviklingen i sagsbehandlingstider er vedlagt som bilag 2. De sager, der er afgjort i de sidste tre kvartaler af 2023, har haft en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på ca. 160 kalenderdage.

Samtidig har den gennemsnitlige sagsbehandlingstid som defineret i vores servicemål, fra administrationen registrerer ansøgningen som fyldestgørende, til afgørelsen er truffet, været svingende i 2023. Det fremgår også af bilag 2. Den aktuelle sagsbehandlingstid på 45 kalenderdage for seneste kvartal opfylder det af kommunalbestyrelsen fastsatte servicemål på 9 uger for enfamiliehuse. Servicemålet er defineret ved at medregne sagsbehandlingstiden, fra ansøgningen er fyldestgørende, og den reelle sagsbehandling kan begynde til byggetilladelse er givet. I henhold til aftalen mellem Regeringen og KL fra 2015 er det fælles, nationale servicemål 40 dage (fra ansøgningen er fuldt oplyst).

Tallene betyder samlet set, at ansøgerne oplever en lang ventetid fra straks-afklaring, til administrationen når til sagsbehandling og dialog om mangler (3-4 måneder). Selve byggesagsbehandlingen tager mellem 1-2 måneder, fra ansøger indsender mangler, og sagen er fuldt oplyst.

Administrationen oplever fortsat et væsentligt antal klagesager, aktindsigter, spørgsmål fra Kommunalbestyrelsen samt dispensationer og helhedsvurderinger (hvor byggeri er i strid med byggeretten). Tidsforbrug til disse sager går fra de mange regulære byggeansøgninger, hvor lovgivningen er overholdt, og som 'bare' skal have en byggetilladelse.

## Status ift. indsatser

Administrationen har gennem de seneste par år haft fokus på en række indsatser for at forbedre, optimere og effektivisere sagsbehandlingen. Byudviklingsudvalget er løbende blevet orienteret om indsatserne. Indsatserne har bl.a. været følgende:

- Fokus på kommunikation

Hjemmesiden er opdateret med en mere brugervenlig tilgang, og snarligt bliver aktuelt, opdateret indhold lagt op. Derudover er der fokus på at møde ansøger tidligt og forventningsafstemme, herunder med bl.a. kvitteringsmails (hvor er din sag henne). Flere borgere klager endvidere over, at de ikke hører noget, når de henvender sig med forespørgsler eller andet på e-mail. Her vil administrationen have fokus på procedurer og forbedring af kommunikation.

- Straks-afklaring

Fokus på prioritering af sager. Forhåndsdialoger og forespørgsler fordeles til sagsbehandling inden for 1-2 uger. Ansøgninger om byggetilladelse bliver hurtigt screenet for formelle mangler (fuldmagt, tegninger, erklæringer mv.). Ansøgere får en hurtig tilbagemelding og betrygges i, at deres ansøgning er gennemgået for umiddelbare fejl og mangler

- Afslutning af gamle sager

Fokus på oprydning/afslutning af gamle sager. Gamle sager gennemgås jævnlige, og der foretages opfølgning med henblik på afslutning af sagerne.

- Prioritering af byggesager fremfor klagesager

Dette vil betyde, at egentlige byggesager prioriteres, mens klagesager vil få længere sagsbehandlingstider. En konsekvens heraf kan blive et øget antal klager fra borgere samt rykkere for svar på klager.

- Reduktion fra 5 til 3 åbningsdage i byggesagsvagttelefonen

Færre timer til telefonbetjening betyder, at flere timer kan benyttes til sagsbehandling af indsendte sager. Der er gennemsnitligt ca. 12 opkald pr. dag, og der er generel tilfredshed fra borgere ift. åbningstid.

## Mulige nye indsatser

Der er en række muligheder for at vende udviklingen ift. det stigende antal byggesager og de ressourcer, administrationen har til rådighed. Det er:

- a. At afsætte flere midler til byggesagsbehandling og afledt myndighedsbehandling i relation hertil.
- b. At undersøge om AI kan optimere byggesagsbehandlingen i Hørsholm Kommune

Ad a. Afsætte flere midler til byggesagsbehandling og afledt myndighedsbehandling i relation hertil

En mulighed er at afsætte midler til at opnormere området i Budget 2025-2028. For at løse flere byggesager er det administrationens vurdering, at det er en byggesagsbehandler mere, der vil have den største effekt på hurtigere byggesagsbehandling. Administrationen bemærker, at der i relation til byggesagsbehandlingen er andre myndighedsområder, som fx spildevand- og vejmyndighedsopgaver, der ressourcemæssigt skal følge med ift. behandlingen af byggesager.

Ad b. Undersøge om AI kan optimere byggesagsbehandlingen i Hørsholm Kommune

Brug af kunstig intelligens (AI) og erfaringerne med det bliver flere og flere, men der er endnu ikke kommuner, der bruger AI til at udfærdige afgørelser. Administrationen vurderer, at det er relevant at indgå i større samarbejder med andre kommuner eller i KL-regi.

Hørsholm Kommune har en frontløber-gruppe, der beskæftiger sig med, hvordan vi kan arbejde med AI i relation til kommunens opgaver, herunder myndighedsområdet. Administrationen anbefaler, at det i den forbindelse undersøges, hvordan man kan bruge AI på andre områder. Men det bemærkes, at det er en investering, og derfor skal der afsættes midler til området, hvis det skal prioriteres dybdegående.

## **Status ift. byggesagsgebyr**

Hørsholm Kommune opkræver med hjemmel i byggeloven gebyr for at sagsbehandle byggesager, hvor der træffes afgørelse efter byggeloven og bygningsreglementet. En afgørelse kan fx være en byggetilladelse, en nedrivningstilladelse, midlertidige og tidsbegrænsede tilladelser, ibrugtagningstilladelser, påbud og afslag. Administrationen kan omvendt ikke opkræve gebyr for afgørelser efter fx planloven og naturbeskyttelsesloven samt for aktindsigter, forespørgsler, forhåndsdialoger, landzonesager, matrikulære sager og lign.

Timeprisen beregnes efter de faktiske omkostninger, som kommunen har i forbindelse med sagsbehandlingen af en byggesag. Målet er en delvis brugerfinansiering af kommunens udgifter til byggesagsbehandling. Taksten er 858 kr./time i 2024 mod 824 kr./time i 2023. Gebyret opgøres som faktisk anvendt tidsforbrug med mindsteenhed på et minut.

Den samlede gebyrindtægt i 2023 er opgjort til ca. 521.000 kr. Indtægtskravet i Budget 2023 var på 980.000 kr. Budget 2024 er nedskrevet til 530.000 kr.

## **Sagens tidligere behandling**

15-12-2022, BYU, Byggesagsområdet – status ift. nednormering

25-08-2022, BYU, Status på byggesagsområdet

10-02-2022, BYU, Byggesagsområdet – introduktion og status

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024**

1) Byudviklingsudvalget drøftede sagen.

### **Bilag**

Bilag 1 - Udvikling i antal byggesager

Bilag 2 - Udvikling i sagsbehandlingstid

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

## Punkt 3: Prioritering af sager på byggesagsområdet

24/369

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

På møde i Byudviklingsudvalget den 4. januar 2024 blev sagsbehandlingstiden for ansøgninger, der kan være med til at fremme byliv i Bymidten, samt ansøgninger, der kan fremme kapacitetsudfordringen på dagtilbudsområdet, drøftet. Udvalget ønskede at se forslag til, hvordan disse områder kan prioriteres. Byudviklingsudvalget skal beslutte, om der er sagstyper, der skal prioriteres fremfor andre.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget godkender:

- 1) At følgende byggesager har et fast track og prioriteres før andre:
  - a. Byggesager, der kan fremme byliv i Bymidten
  - b. byggesager vedr. daginstitutioner
  - c. byggesager vedr. enfamiliehuse

### Sagsfremstilling

En mulighed for at imødekomme et ønske om, at nogle sager prioriteres fremfor andre, er at indføre et fast track. Dvs. at sager, der ikke kræver dispensation, helhedsvurdering og i det hele taget holder sig inden for lovgivningens rammer, prioriteres, når det handler om sager i Bymidten, byggesager vedr. daginstitutioner eller byggesager vedr. enfamiliehuse og tilbygninger til enfamiliehuse.

### Byggesager, der kan fremme byliv i Bymidten

Der er jævnligt forespørgsler og sager i Bymidten. Dette er fx sager om byggetilladelse til ændret anvendelse, ombygninger og forbedringer (fx på tilgængelighedsområdet), skiltning og lign. Det skal bl.a. sikre, at nye iværksættere kan indrette tomme lejemål og dermed bidrage til mere liv og aktivitet i Bymidten uden at skulle vente meget længe på byggesagsbehandling. Dette understøtter Hørsholmstrategiens fokus på byliv og bymidten, og det er desuden i overensstemmelse med Erhvervsstrategi 2020-2025, som øger ambitionsniveauet for Hørsholm Kommune som en erhvervsvenlig kommune. Der kommer generelt set ikke mange sager i denne kategori men sagerne er ofte ressourcekrævende grundet byggelovgivningens krav.

### Byggesager vedr. daginstitutioner

Som følge af kapacitetsudfordringen på daginstitutionsområdet er der jævnligt sager vedr. dette. Det kan være ombygninger, tilbygninger osv. Disse sager får lige nu en længere realiseringsperiode pga. sagsbehandlingstiderne.

### Byggesager vedr. enfamiliehuse

Administrationen oplever, at mange borgere og ansøgere spørger til status på deres ansøgning om nyt enfamiliehus eller tilbygning til enfamiliehus og samt til forventet sagsbehandlingstid. Sagsbehandlingstiden er p.t. 5-6 måneder fra indsendt ansøgning til udstedt byggetilladelse.

## **Konsekvens for øvrige sager på byggesagsområdet**

Hvis byggesager omhandlende Bymidten, daginstitutioner og enfamiliehuse prioriteres, vil det medføre længere sagsbehandlingstid på de andre typer af sager, fx sager om dispensationer, klager, landzonetilladelser, lovliggørelser (herunder håndhævelsessager med påbud/politianmeldelse) og matrikulære sager. Det kan have den konsekvens, at flere af disse sager får en samlet sagsbehandlingstid på over 6 måneder.

Administrationen oplever, at der indkommer et væsentligt antal meget ressourcekrævende klager. Det er både klager over lovligheden af et forhold og klager over afgørelser (fx en byggetilladelse). Nogle af sagerne ender også som klagesager hos et af klagenævnene med endnu mere ressourceforbrug til følge. Baggrunden for klagerne over afgørelser er, at de ikke umiddelbart anerkendes af ansøgere eller klagerne/naboer. Det er til tider tunge processer, hvor der går uforholdsmæssigt meget tid med dialog om forståelse og tolkning af lovgivning mv., både før og efter der er truffet afgørelse, herunder for at undgå, at det bliver til en klage hos et af klagenævnene.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024**

1) og 1a)-1c) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag, idet det præciseres for pkt. 1c) at fasttrack gælder de sager, der er i overensstemmelse med gældende plangrundlag og byggeretten.

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

## **Punkt 4: Tidsbegrænset dispensation til midlertidig telemast på Nattergaleengen**

23/13765

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

KM Telecoms ansøgning om opsætning af en midlertidig telemast i den østlige del af Nattergaleengen har været i naboorientering, da den kræver en tidsbegrænset dispensation fra Lokalplan 156. Der er indkommet 42 høringssvar fra 34 borgere. Ét af høringssvarene er afsendt på vegne af 172 borgere. Byudviklingsudvalget skal beslutte, om der skal arbejdes videre med den midlertidige telemast-placering.

### **Forslag**

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget beslutter:

enten

1) at der skal arbejdes videre med en midlertidig telemast på Nattergaleengen

eller

2) at der ikke skal arbejdes videre med en midlertidig telemast på Nattergaleengen.

### **Sagsfremstilling**

I foråret 2023 henvendte KM Telecom sig til kommunen med ønske om dialog om placering af telemast i Rungsted. Den 24. august 2023 godkendte Byudviklingsudvalget, at administrationen opstartede en proces for opsætning af en midlertidig telemast/mobilmast i den østlige del af Nattergaleengen.

En midlertidig mast kræver en dispensation fra Lokalplan 156, der med anvendelsesbestemmelsen i § 3.9 fastlægger, at master kan placeres i lokalplanområdet med kommunens særlige tilladelse. Udnyttelse af en sådan kompetencenorm skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter planloven.

Forud for en dispensation skal administrationen sende ansøgningen i naboorientering i 2 uger efter planlovens § 20. Administrationen gav de 1.183 borgere og virksomheder i lokalplan-området 4 uger til at fremsende bemærkninger. Ansøgningen om en midlertidig telemast på Nattergaleengen (matr.nr. 6ex, Vallerød By, Hørsholm) blev sendt i naboorientering den 5. december 2023.

Ved fristens udløb den 3. januar 2024 var der indkommet 42 høringssvar fra 34 borgere. Ét af høringssvarene er sendt på vegne af 172 borgere (først 155 borgere og siden yderligere 17). Alle høringssvarene er vedlagt som bilag 1.

Administrationen har på tværs af høringssvarene identificeret 9 temaer/emner. De er præsenteret nedenfor sammen med administrationens bemærkninger til temaet.

#### **1. PROCES**

Flere borgere er utilfredse med manglende gennemsigtighed af processen, den forløbne tid mellem beslutning og naboorientering samt manglende indsigt i, hvordan den endelige placering og udformning er valgt.

Administrationens bemærkninger:

Efter Byudviklingsudvalgets beslutning den 24. august 2023 har administrationen været i tæt dialog med ansøger KM Telecom om den endelige placering, maste-type, højde, udformning, visualiseringer mv. Planlovens § 20 sikrer, at planområdets beboere får mulighed for at komme med bemærkninger, og disse indgår i sagens behandling. Således forholder administrationen sig i nedenstående til de høringssvar og spørgsmål, der er indkommet.

## 2. SKYGGER OG VISUEL PÅVIRKNING

14 borgere samt de 172 borgere i forening har anført, at opsætningen af telemasten vil resultere i uønsket skyggepåvirkning og negativ visuel påvirkning på engen.

Administrationens bemærkninger:

Det er administrationens vurdering, at masten er placeret på engen, så den visuelt syner mindst muligt. Masten vil være synlig, ligesom andre master i byen er det. Der er i valg af placering lagt vægt på, at masten er placeret i udkanten af området og i nærheden af eksisterende store træer og beplantning, hvor den kamufleres bedst muligt. Administrationen bemærker, at en let gittermast ikke kaster store skygger, da det er den mest gennemsigtige mastetype, der benyttes i dag.

## 3. FORRINGELSE AF EJENDOMSVÆRDI

10 borgere samt de 172 borgere i forening har anført, at opsætningen af telemasten vil have en negativ indvirkning på ejendomsværdien i området.

Administrationens bemærkninger:

Værditab for omkringboende er ikke et hensyn, som planloven (og byggeloven) varetager. Administrationen kan derfor ikke sagligt lade værditab indgå i vurderingen af sagen.

## 4. SUNDHEDSMÆSSIGE BEKYMRINGER

10 borgere har udtrykt en sundhedsmæssig bekymring ved en telemast tæt på boliger.

Administrationens bemærkninger:

Sundhed i relation til telekommunikation er ikke et hensyn, som planloven (og byggeloven) varetager. Administrationen kan derfor ikke sagligt lade det indgå i vurderingen af sagen.

Administrationen bemærker, at Sundhedsstyrelsen udtaler, at der ikke er nogen sundhedsfare forbundet med radiobølger fra mobilmaster, så længe masterne er opsat, så eksponeringsniveauerne, der hvor mennesker opholder sig, ligger under de fastsatte grænseværdier. Det er Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur, der giver mobiloperatørerne tilladelse til anvendelse af sende- og modtagefrekvenser. Det er herefter operatørernes ansvar at sikre, at eksponeringsniveauerne overholder de fastsatte grænseværdier. Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur fører tilsyn med, at grænseværdierne overholdes.

## 5. PLACERING AF MAST

5 borgere ønsker indsigt i, hvordan den endelige placering af telemasten er fremkommet. 2 borgere anfører, at tidsperioden er uklar, og de er bekymret for en permanent løsning. 18 borgere samt de 172 borgere i forening gør indsigelse mod placeringen i grønt, rekreativt område. Og 20 borgere samt de 172 borgere i forening henstiller til eller peger til alternative placeringer.

### Administrationens bemærkninger:

Der er tale om en midlertidig mast, der giver ansøger mulighed for at have en mast stående i 3 år. I de 3 år er det politisk besluttet på Byudviklingsudvalgets møde den 24. august 2023, at der skal arbejdes med permanente løsninger. Der er udpeget seks placeringsmuligheder, der skal undersøges yderligere. Placeringen på Nattergaleengen er en af de seks placeringer. En permanent løsning kræver tilsvarende en dispensation fra Lokalplan 156 og en proces med naboorientering mv.

## 6. DÆKNING

13 borgere anfører, at mobildækningen i området er tilfredsstillende, og de udfordrer i den forbindelse nødvendigheden af en ny mast. 2 borgere anfører omvendt, at der er sket en forringelse af dækningen, efter antennerne på Hannebjerg er nedtaget.

### Administrationens bemærkninger:

I forbindelse med sagen er der blevet udarbejdet dækningskort fra de tre teleoperatører (TDC NET, TT-Netværket og Hi3G). Dækningskortene er vedhæftet som bilag 2. Dækningskortene viser efter administrationens vurdering, at der i området omkring Nattergaleengen er udfordringer med den eksisterende dækning. Lokalt er der kun dækning udendørs og i biler, men ikke indendørs. Dækningskortene viser, at en mast på Nattergaleengen vil afhjælpe dette.

I simuleringerne er det også indgået, hvilken indvirkning på dækningen genopsætning af TT-Netværkets panelantener i Opnæsgårds skorsten vil få (hvor TDC NET allerede har panelantener). Dækningskortene fra TT-Netværket viser umiddelbart, at opsætningen vil have en positiv indvirkning. Udviklingen fra før til efter for de forskellige teknologier (LTE low-band, LTE mid-band og GSM) kan ses på bilagets side 16-17, 18-19 og 21-22. Simuleringerne viser umiddelbart, at der kan opnås en acceptabel indendørs dækning i hele området. TT-Netværket har oplyst til administrationen, at opsætningen afventer den endelige underskrift fra bygningsejer. Herefter vil der forventeligt gå 6-8 måneder, inden antennerne er i drift.

## 7. MISVISENDE VISUALISERINGER

14 borgere samt de 172 borgere i forening anfører, at de udsendte visualiseringer af telemasten er misvisende.

### Administrationens bemærkninger:

Det er ansøger, der har udarbejdet visualiseringerne, og det er administrationens vurdering, at de er retvisende i forhold til masternes fremtoning.

## 8. MASTEHØJDE OG VILKÅR TIL MAST

14 borgere anfører, at en mast på 36 meter er meget høj, og de opfordrer kommunen til at stille vilkår til masten.

Administrationens bemærkninger:

Ansøgers oprindelige ønske var en mast på 42 meter. Den foreslåede højde på 36 meter er således en reduktion. Ansøger fastholder, at dette er minimumshøjde for at kunne servicere området med tilfredsstillende dækning.

## 9. FORHOLDET TIL LOKALPLAN 156

11 borgere samt de 172 borgere i forening anfører, at opsætning af en telemast på engen er i strid med Lokalplan 156, og at Planklagenævnet i en lignende sag har underkendt Albertslund Kommune. Konkret nævnes strid med følgende bestemmelser i lokalplanen:

- § 1 Formålet med lokalplanen er at sikre Nattergaleengen som offentligt, grønt, rekreativt område.
- § 3.6 Delområde E må kun anvendes til offentligt grønt rekreativt område, herunder en legeplads.
- § 3.9 Med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan der i lokalplanområdet placeres master til telekommunikation. Masterne skal være tilpasset området og den endelige udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- § 5.13 Området skal være et offentligt, grønt, rekreativt område og må ikke bebygges.
- § 11.2 [...] Antenner på terræn og parabolantennener skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter fra naboskel og i en afstand af mindst 10 meter fra vejskel.

Administrationens bemærkninger:

I henhold til planlovens § 19 kan administrationen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (formål og anvendelse). Planlovens § 19 giver dog også mulighed for at meddele en midlertidig dispensation, der er tidsbegrænset til maksimalt 3 år – uanset en eventuel konflikt med principperne i planen. I denne sag er der foreslået en tidsperiode på netop 3 år, jf. også pkt. 5.

Reguleringen af grønt friareal og kompetencenormen til en mast giver nogle umiddelbare ligheder mellem sagen fra Albertslund og Lokalplan 156. Hvis Byudviklingsudvalget senere beslutter at arbejde videre med en permanent placering inden for Lokalplan 156, skal rækkevidden af bestemmelserne samt procesrisikoen ved en dispensation afdækkes uddybende. Da det blev vurderet, at en mast kunne rummes inden for bestemmelserne i Lokalplan 156 (i tråd med hensigten med § 3.9), var administrationen ikke bekendt med nævnsafgørelsen, hvor Naturklagenævnet afgør, at Albertslund Kommunes dispensation til en rørmast på grønt friareal ikke er lovligt meddelt. Afgørelsen er fra 2010, og der er sket meget med praksis på området siden.

## ADMINISTRATIONENS VURDERING

På baggrund af ovenstående bemærkninger er det administrationens samlede vurdering, at en mast på Nattergaleengen ikke er afgørende for en acceptabel dækning i området. Derfor er en mulighed at meddele afslag på ansøgningen og afvente, om dækningen er tilstrækkelig i området.

## Sagens tidligere behandling

24-08-2023, BYU, Placering af mobilmaster i Rungstedområdet

## Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024

- 1) Byudviklingsudvalget godkendte ikke administrationens forslag
- 2) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag.

## **Bilag**

Bilag 1 - Alle hørings svar til mobilmast på Nattergaleengen

Bilag 2 - Dækningskort fra TDC NET, Hi3G og TT-Netværket

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

## Punkt 5: Proces for Arealanvendelsesstrategien

24/691

### Sagens forløb:

KMU-BYU-ØU-KB

### Baggrund

Det er besluttet, at der i Kommuneplan 2025 skal indgå en Arealanvendelsesstrategi. Arealanvendelsesstrategien skal med mål og retningslinjer styre den fysiske udvikling af Hørsholm Kommune. Hørsholm Kommune er næsten fuldt udbygget, og der er fortsat mange ønsker og behov, der skal tilgodeses i den fysiske udvikling af kommunen.

Der er udarbejdet en procesplan, der viser en plan for udarbejdelsen af Kommuneplanen og den dertilhørende Arealanvendelsesstrategi. Administrationen anbefaler at orienteringen tages til efterretning.

### Forslag

Administrationen foreslår at Klima- og Miljøudvalget og Byudviklingsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1) tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Arealanvendelsesstrategien skal tage udgangspunkt i, at udviklingen af kommunen skal ske som gradvise forbedringer og tilpasninger af den eksisterende by gennem omdannelse og revitalisering de steder i byen, hvor det giver mening. Vækst, velfærd, byudvikling og grøn omstilling skal følges ad, så vi fortsat skaber rammerne for den attraktive by at bo og leve i og med omhu for Hørsholm Kommunes særlige kvaliteter.

De mange ønsker og behov til den fysiske udvikling af Hørsholm Kommune gælder blandt andet arealer til boligudbygning og de dertilhørende funktioner i byen, regnvandshåndtering og klimatilpasning, fjernvarmeanlæg samt arealer til naturforbedringer, bynatur, biodiversitet og skovrejsning. Der er også arealer til den grønne omstilling, der melder sig i form af fx solceller. Der skal så vidt muligt arbejdes med multifunktionelle anvendelser og skabes synergier mellem funktionerne og interesserne, når vi udvikler kommunen.

### Proces

For at sikre ejerskab og en velforankret robust kommuneplan er involvering af relevante interessenter essentielt. Derfor har administrationen tilrettelagt en proces, hvor både politikere borgere og øvrige interessenter inddrages tidligt i processen med at udarbejde en helhedsorienteret arealanvendelsesstrategi. I Bilag 1 beskrives en procesplan for udarbejdelse af Kommuneplan 2025 med dertilhørende Arealanvendelsesstrategi.

Administrationen foreslår at følgende involvering indgår i processen:

### Studietur for Kommunalbestyrelsen

For at give Kommunalbestyrelsen de bedste forudsætninger for at drøfte og træffe beslutninger i relation til arealanvendelsesstrategien foreslår administrationen, at der arrangeres en studietur for Kommunalbestyrelsen med særligt fokus på arealerne vest for Helsingørmotorvejen. Studieturen foreslås ligeledes at besøge to fjernvarmeanlæg i

nabokommuner, som referenceprojekter ift. fremadrettet at drøfte mulighederne for fjernvarmeanlæg i Hørsholm Kommune.

#### Temamøde for Kommunalbestyrelsen

Umiddelbart efter studieturen ønsker administrationen, at Kommunalbestyrelsen ved et temamøde drøfter og kommer med input til ønsker og behov ift. arealanvendelse i Hørsholm Kommune.

#### Tidlig borger- og interessentinvolvering

Involvering af borgere og interessenter er vigtigt for at få relevante input tidligt i processen. Administrationen foreslår, at der afholdes et dialogmøde, hvor borgerne bliver præsenteret for ønsker og behov ift. den fysiske udvikling af Hørsholm Kommune og som giver mulighed for fælles drøftelse med administration og politikere.

#### Drøftelse om revision af detailhandelsstruktur

Med Hørsholmstrategiens fokus på byliv skal detailhandelsstrukturen revideres i Kommuneplanen, i relation hertil foreslår administrationen, at der på et møde i Byudviklingsudvalget drøftes og arbejdes med detailhandelsstrukturen og kommuneplanens mål og retningslinjer herfor.

#### Forslag og endelig vedtagelse

Administrationen forventer med den skitserede tidsplan at Kommuneplanen og den dertilhørende Arealanvendelsesstrategi vil kunne sendes ud som forslag ultimo 2024/primo 2025 med endelig vedtagelse medio 2025. Administrationen foreslår, at der afholdes et borgermøde/dialogmøde i høringsperioden.

#### Øvrige projekter

Administrationen gør opmærksom på, at der arbejdes med flere projekter parallelt med Kommuneplanen og Arealanvendelsesstrategien, der på forskellig vis netop handler om den fysiske udvikling af kommunen. Der drejer sig bl.a. om fjernvarmeanlæg og ønsker til opsætning af solceller samt flere indsatser på naturområdet. Disse indsatser koordineres så vidt muligt med de drøftelser, der vil være i relation til Kommuneplanen og Arealanvendelsesstrategien

På Klima- og Miljøudvalgets møde den 20. februar 2024 forelægges en orientering om fjernvarmeproduktionen.

### **Beslutning Klima- og miljøudvalget den 20-02-2024**

1) Taget til efterretning, idet udvalget ønskede undersøgt muligheden for udpegning af kulturområde i området ved Sopianbergjordene.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024**

Taget til efterretning.

#### **Bilag**

Milepælsplan

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

## **Punkt 6: Ny drifts- og pleje for Kokkedal- og Sophienberg Jorderne**

22/17539

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

I fredningskendelsen for Kokkedal- og Sophienberg Jorderne er der krav om, at områdets vedligehold udføres ud fra en gældende drifts- og plejeplan. Den nuværende driftsplan er udløbet. Samtidig er området udpeget som potentielt biodiversitets hotspot i Hørsholm Kommunes Biodiversitetsstrategi. Arealets drift og pleje er afgørende for, om dette potentiale kan forløses.

Administrationen fremlægger her udkast til en ny drifts- og plejeplan for Kokkedal- og Sophienberg Jordene med henblik på at den sendes i høring hos Grønt Råd, områdets brugere og nærmeste grundejere. Udkastet til Drifts- og Plejeplan er vedlagt som bilag 1

### **Forslag**

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget og Klima- og Miljøudvalget godkender:

1) at det fremlagte udkast til ny drift- og plejeplan sendes i høring hos Grønt Råd og hos områdets brugere og nærmeste grundejere.

### **Sagsfremstilling**

Den nuværende drifts- og plejeplan for Kokkedal- og Sophienberg Jorderne udløb i 2022. Den blev udarbejdet i 1993 med en 20-årig gyldighedsperiode. Efter en mindre revision i 2002 blev planens gyldighedsperiode forlænget med yderligere 20 år. Administrationen har fundet, at det var på tide at udarbejde en ny drifts- og plejeplan.

Der er et ønske om større fokus på naturkvalitet og biodiversitet i plejen af arealerne i overensstemmelse med Hørsholm Kommunes Biodiversitetsstrategi. Samtidig er det et ønske, at den nye plan er mere selvforklarende og entydig, og dermed mere brugbar i kommunikation og formidling til såvel borgere, interessenter og driftspersonale.

Udkastets beskrivelser af drift og indsatser tager deres udgangspunkt i områdets fredningskendelses formålsparagraf, der omhandler: bevaring af landskab, fremme af biodiversitet, formidling af natur og historie, samt rekreativ anvendelse i balance med landskabet.

Det planlægges at implementere planen efter vedtagelsen. Implementeringen finansieres med biodiversitetsmidler, da Jordene er ét af de steder med størst naturkvalitetspotentiale i kommunen.

### **Planens indhold**

Den nye drifts- og plejeplan indeholder dels beskrivelser af drift og pleje af områdets forskellige landskabstyper: skov, åbne arealer, søer og de slotsnære områder. Planen har fokus på, at driften af arealerne udføres så det fredede landskab med sin varierede mosaik og tilknytningen til områdets slotte bevares og fremtidssikres – samtidig med at biodiversitet og naturkvalitet fremmes mest muligt. Området er desuden et bynært rekreativt areal.

Dertil beskriver planen en række indsatser eller tiltag, der ligger ud over den almindelige drift. Det drejer sig om:

- Indsats for nye udsigter, der skal skabe et mere sammenhængende landskab. Baggrunden for denne er, at beplantningen mange steder er blevet meget tæt og at landskabet ikke opleves på samme måde som på fredningstidspunktet.
- Indsats for mere naturlig hydrologi på Sophienberg, med henblik på at skabe en sø på Sophienbergengen. Engens placering mellem skov og hav gør området meget attraktivt for naturgenopretning med en vådere natur.
- Indsats for stisystem og formidling. Både den vådere natur og en fremtidig drift af engarealer med græssende dyr gør det nødvendigt at se på stisystemet, især på Sophienbergengen. Samtidig kan en mærket sti skabe rammen for god formidling af områdets historie og natur.

Indsatserne understøtter, ligesom driftstiltagene, ét eller flere af fredningens formål. Ét af fredningens formål er sund balance mellem den rekreative anvendelse og hensynet til landskabet og naturen. Læs mere om hvordan planudkastet påvirker den rekreative anvendelse i bilag 2.

Inddragelsen af brugere i forbindelse med udkastets udarbejdelse

Fremlagte udkast er udarbejdet i løbende dialog med nogle områdets brugere: Kokkedal Golfklub og Kokkedal Rideklub. Planens udsigtskiler og forløb af ridentier er således sket i dialog med dem. Grønt råd har ligeledes været inddraget som sparringspart på et tidligt stade.

Den videre proces

Når udkastet til drifts- og plejeplanen er godkendt i Byudviklingsudvalget og i Klima- og Miljøudvalget sendes planen i høring hos Grønt Råd og hos områdets brugere og grundejere. Høringsperioden er sat til 8 uger. Med bruger menes brugergrupper, der har en geografisk/fysisk/ organisatorisk tilknytning til området i form af klubhus o.lign.

I forbindelse med høringsperioden inviteres områdets mere uorganiserede brugere og borgere til et digitalt informationsmøde om planen.

Efter høringsfasen behandles alle høringssvar, hvorefter plejeplanen lægges til politisk vedtagelse med de foreslåede ændringer.

## **Økonomi/personale**

Såvel den beskrevne drift som de fleste af indsatserne forventes at kunne udføres inden for de allerede afsatte anlægs- og driftsmidler i biodiversitetpuljen.

Indsats for nye udsigter 50.000 kr

Indsats for naturlig hydrologi 100.000 kr

Kvæghegninger på Sophienbergengen 300.000 kr

Stisystem og formidling 300.000 kr

I alt 750.000 kr

Det forventes af blive udført i 2025, men dette er afhængigt af en aftale om hjemtagelse af Sophienbergengen fra forpagtningsaftalen med Kokkedal Rideklub. Der pågår dialog med Rideklubben om dette.

Det forventes ikke, at indsatserne vil komme til at kræve yderligere anlægs- eller driftsmidler end de allerede afsatte.

## **Kommunikation**

Der inviteres til informationsmøde via hjemmeside og facebook.

## **Beslutning Klima- og miljøudvalget den 20-02-2024**

- 1) Klima- og Miljøudvalget godkendte administrationens forslag.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024**

- 1) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag.

## **Bilag**

Bilag 1 - Udkast til Drifts-plejeplan

Bilag 2 - rekreativ anvendelse i ny balance

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

## **Punkt 7: Principbeslutning - projekt for ny idrætspark**

23/13023

### **Sagens forløb:**

BYU/ØU/KB

### **Baggrund**

På temamøde i Kommunalbestyrelsen den 30. oktober 2023 blev et projekt for udvikling af idrætsparken fremlagt. Efterfølgende er der fremsendt supplerende materiale til sagen (se bilag 1-7). Der skal træffes beslutning om, hvorvidt der skal arbejdes videre med projektet.

### **Forslag**

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen indstiller:

Enten

1) at der skal arbejdes videre med projektet, hvilket betyder, at udviklingsmidler søges prioriteret i budgetforhandlingerne 2025-2028.

eller

2) at der ikke skal arbejdes videre med projektet.

### **Sagsfremstilling**

På Kommunalbestyrelsens temamøde den 30. oktober 2023 fremlagde et udviklingsteam for Hørsholm nye Idrætspark A/S ved Ib Henrik Rønje, Karsten Aabrink og Finn Rosenthal, et projekt for udviklingen af Idrætsparken. Efterfølgende er der fremsendt supplerende materiale til sagen, som er vedhæftet som bilag 1-7. Projektets hovedidé er at etablere et nyt idrætsanlæg med skøjtehal, klubfaciliteter samt ungdomsboliger i Hørsholm Idrætspark.

Projektet indeholder skitseideer til ny vejføring, renoveringsplaner for skøjtehallen og etablering af et større boligkompleks i form af ungdomsboliger placeret på toppen af skøjtehallen i højden 5-6 etager.

Administrationen har screenet projektet på et overordnet niveau, og har følgende opmærksomhedspunkter, som er væsentlige at have fokus på, såfremt det besluttes at gå videre med projektet:

#### a) Helhed og strategi

Idrætsparken er i dag et grønt, rekreativt og offentligt tilgængeligt område, der er forbeholdt en lang række offentligt tilgængelige sportsfaciliteter. Det er administrationens vurdering, at der er behov for en samlet helheds- og udviklingsplan, såfremt det besluttes at arbejde videre med en ny struktur for Idrætsparken. Dette både ift. funktioner og kommunens bygningsmasse, dvs. hvordan imødekommer projektet på de overordnede behov kommunens udvikling, og hvordan tilpasser projektet sig den øvrige Idrætspark.

#### a) Funktioner og anvendelse

Det skal belyses, hvilke konsekvenser det vil få at privatisere dele af Idrætsparken.

Det skal også belyses, hvordan projektet påvirker en effektiv ejendomsdrift samt arealoptimering ved deling af arealer, så kommunens lokaler i Idrætsparken kan anvendes bredest muligt.

Det skal yderligere belyses, hvorvidt det nye byggeri indeholder de samme klubfaciliteter, som der eksisterer i dag i skøjtehallen, og hvor mange nye faciliteter, der suppleres med.

b) Skala og arkitektur

Det skal belyses, hvorledes området samlet set påvirkes af dette projekt ift. volumener, tætheder, skygger mm.

c) Parkering og trafik

Ved en eventuel fremtidig planlægning for området, skal hele Idrætsparken og fremtidige ønsker ift. til parkering og trafik indgå, herunder biler og færdsel/ophold for bløde trafikanter i Idrætsparken. Såfremt der skal arbejdes med en ny vejadgang gennem fredningen på Kokkedal Vest, vil dette medføre en længere proces. Administrationen anbefaler at denne afklaring sker som det første.

d) Ejerskab

Projektet lægger op til en samarbejdsmodel mellem kommunen og udviklingsselskabet. Der er en opmærksomhed på at få lavet en klar og tydelig samarbejdsaftale evt. projektudviklingsaftale. Derudover skal der redegøres for ejerskab og den efterfølgende driftsherrerolle, herunder en klar opdeling af energianlæg mellem kommunalt og privat areal, så disse kan styres separat.

e) Bæredygtighed

Det skal undersøges, i hvilket omfang projektet kan gennemføres som bæredygtigt byggeri.

## Økonomi

Ansøger har fremsendt en businesscase, se bilag 2 (lukket). Administrationen vurderer, at beregningerne er overordnede og skal afdækkes yderligere, hvis der skal arbejdes videre med projektet. Det kan med fordel indgå som en del af en projektudviklingsaftale at afdække erfaringstal for businesscasen samt en risikovurdering for projektet.

Hvis der er ønske om at gå videre med projektet, skal der i forbindelse med budgetproces 2025-2028 afsættes midler til at gennemføre nedenstående:

- a) Udvikling og salg ifm. projektet. Det kræver rådgivning og intern styring samt ressourcer ift. myndighedsområderne, der er knyttet til denne udvikling, hvis et projekt som dette skal realiseres.
- b) Udarbejdelse af en businesscase for projektet, der belyser konsekvenserne ift. økonomi (etablering, evt. husleje, driftsomkostninger mv.), by- og planforhold, infrastruktur og trafik (parkering, mobilitet mv.)
- c) Behovet for renovering af hele idrætsparken, herunder skøjtehallen.

Status for vedligeholdelseefterslæb på bl.a. skøjtehallen er pt. 20 mio.kr., jf. administrationens opgørelse.

- d) Afklaring i Fredningsnævnet vedr. muligheden for at etablere vejanlæg fra Louiselund til Idrætsparken.

## Tidsplan og proces

Projektet indeholder en meget overordnet og stram tidsplan, bilag 5, der bør uddybes yderligere. Såfremt der skal arbejdes videre med projektet, skal der udarbejdes en tidsplan, der indeholder et overblik over de forskellige delprocesser, herunder borger- og brugerinddragelse samt den politiske behandling.

Som beskrevet i projektbeskrivelse, bilag 6, kræver projektet inddragelse af aktører og interessenter, hvilket kræver styring. Det er desuden administrationens vurdering, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe og styregruppe, der følger projektudviklingen med repræsentanter fra både udvikler, fritidsklubberne samt administrationen.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024**

Med stemmerne 2 for (Jan Klit (C) og Annette Wiencken (C)) og 2 imod (Jesper Sperling (V) og Jacob Schulze (V)) var der stemmelighed. Forslaget faldt derfor, og sagen sendes videre til ØU uden BYU-anbefaling.

### **Bilag**

illustrationer-01

Visionen-03

Klumme-udbud-04

Tidsplan-05

projektbeskrivelse-06

tegningsudskrift-erhvervsstyrelsen-07

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

## Punkt 8: Lokalplanønske - Usserød Kongevej 29-33

24/866

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

Der bliver løbende sendt lokalplanforespørgsler ind til Hørsholm Kommune. Disse forespørgsler skal prioriteres om de skal ind på prioriteringslisten over lokalplaner. Der er kommet en forespørgsel ind som udelukkende handler om en lokalplan for Usserød Kongevej 29-33, dvs. ikke i sammenhæng med Hørsholm Alle, som det tidligere har været. Udvalget skal tage stilling til om projektet skal prioriteres på lokalplanprioriteringslisten.

### Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget beslutter om:

Enten:

1) Forespørgsel om en lokalplan for Usserød Kongevej 29-33, kommer på lokalplanprioriteringslisten.

Eller

2) Forespørgsel om en lokalplan for Usserød Kongevej 29-33, skal ikke på lokalplanprioriteringslisten.

### Sagsfremstilling

På byudviklingsmødet i marts 2024 fremlægges en sag om prioritering af lokalplansønsker. Lokalplansprioriteringslisten indeholder de lokalplansønsker, som kommunen arbejder med eller vil arbejde med de næste 3 til 5 år.

Denne sag tager stilling til om lokalplansforespørgslen for Usserød Kongevej 29-33 skal optages på lokalplansprioriteringslisten og dermed indgå i den årlige prioritering på området.

Lokalplanforespørgslen omhandler:

Ansøger har et ønske om at skabe et projekt, der i både arkitektur og funktion kan være med til at skabe ro og sammenhæng for udtrykket langs Usserød Kongevej. Ansøger lægger vægt på, at byggeriet skal have et lavt CO2 aftryk, og at det kan være med til at understøtte visionerne i Hørsholm Kommunes Arkitekturpolitik, Grøn strategi for Usserød Kongevej, Boligpolitikken og med afsæt i kommunes egenart i øvrigt.

Projektet, som vist i bilag 1, har en bebyggelsesprocent på 150 med en dagligvarebutik i stueetagen, parkering i kælder og boliger for resten.

Ansøger påpeger, at en dagligvarebutik på denne placering, kan være med til at få handlen tilbage til denne del af Usserød Kongevej, og det er med til at give de omkringliggende boliger et gårdmiljø på taget af butikken, der kan danne en god ramme for fællesskab.

Ansøger påpeger desuden, at beliggenheden er ideel for en boligbebyggelse for "empty nesters". Dem der har boet i en villa i byen mens børnene var hjemmeboende, men som nu ønsker mindre plads – stadig i deres vante omgivelser, tæt på handel og infrastruktur, så det er nemt at komme rundt til byens øvrige tilbud.

Ansøger er opmærksom på at de, hvis der ikke i den videre proces kan arbejdes med en dagligvarebutik, skal se på et projekt med en anden fordeling mellem boliger og erhverv. Ansøger påpeger desuden, at de med projektet kan tage første step til den videre udvikling omkring hjørnet med tankstationen på Usserød Kongevej 23 ned til de to kommunale ejendomme på Hørsholm Alle 4-6.

Ønsket fra ansøger er, at dette projekt skal lægges sådan an, at man nemt kan skabe flow og sammenhæng i både arkitektur og funktioner, der kan skabe et godt grundlag for den videre udvikling af området.

Administrationens vurdering:

Administrationen anbefaler, at en lokalplan for Usserød Kongevej 29-33 optages på lokalplansprioriteringslisten, men at området kan ikke udnyttes så intensivt, som projektet i bilag 1 viser.

Kommuneplanrammen for området indeholder en bebyggelsesprocent på 60 og for udvalgte ejendomme, herunder Usserød Kongevej 29-33, er bebyggelsesprocenten hævet fra 60 til 100. Administrationen anbefaler, at der fortsat arbejdes videre med en bebyggelsesprocent på 100 på dette sted, således, at bebyggelsen omkring Usserød Kongevej i højere grad fortættes omkring Bymidten og Hovedgaden.

Administrationen anbefaler ligeledes, at der ikke arbejdes med en dagligvarebutik på Usserød Kongevej 29-33, men at handlen i stedet også centrerer omkring Bymidten og Hovedgaden, for at sikre at handelslivet ikke spredes for meget ud i byen med mulige negative konsekvenser for Bymidten og Hovedgaden.

Der skal i et kommende projekt derudover arbejdes videre med trafik, ankomst, vejadgange, indpasning ift. kontekst, arkitektur samt gårdrummet og det grønne udtryk langs Usserød Kongevej mm. Mulighederne for genanvendelse af materialer bør desuden undersøges.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024**

1) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag, med følgende bemærkninger:

- Der ønskes ikke dagligvarebutik på lokationen
- Bebyggelsesprocenten skal sænkes til 100
- Der skal findes en tilfredsstillende samlet trafik- og parkeringsløsning.

2) Byudviklingsudvalget godkendte ikke administrationens forslag.

## **Bilag**

Bilag 1 - Usserød Kongevej 29-33

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

## Punkt 9: Ådalsparkvej 2 - opsamling fra temamødet november 2023

24/320

### Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen afholdt temamøde den 27. november 2023 vedrørende økonomiske og tekniske perspektiver i udviklingen af grunden beliggende Ådalsparkvej 2. Den efterfølgende drøftelse på gruppeformandsmødet i januar 2024 har resulteret i ønsket om en ny beslutning vedrørende udviklingen af grunden. Nærværende dagsordenspunkt omhandler resultatet af denne drøftelse.

### Forslag

Administrationen anbefaler, at Økonomiudvalget overfor Kommunalbestyrelsen indstiller:

1. At beslutning fra Kommunalbestyrelsens møde den 30. maj 2023 vedrørende udvikling af grunden til et parcelhuskvarter afventer en endelig stillingtagen til efter nedrivning af eksisterende byggeri.
2. At det besluttes, at det eksisterende byggeri nedrives.
3. At nedrivningsentreprisen sendes i udbud.
4. At midlerne til afhøvelse af selve udbuddet finansieres fra de frigivne udviklingsmidler.
5. At der gives en tillægsbevilling på 25 mio.kr. til afholdelse af selve nedrivningsentreprisen, som finansieres af kommunekassen. Beløbet søges samtidig frigivet.
6. At det tages til efterretning, at der er en driftsbesparelse på ca. 1.7 mio.kr. pr. år efter nedrivning af eksisterende byggeri på grunden (ekskl. sportshallen).
7. At der i udviklingen af grunden indtænkes opsamling af regnvand svarende til min. 5000 m<sup>2</sup> vand.

### Sagsfremstilling

På baggrund af kommunalbestyrelsens temamøde i november 2023 og gruppeformandsmøde i januar 2024 er der efterspurgt et oplæg som muliggør en ny beslutning vedrørende udviklingen af Ådalsparkvej 2. Nærværende dagsorden redegør for hovedpunkterne i drøftelserne.

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 30. maj 2023, at der skulle arbejdes med et scenarie, hvor Ådalsparkvej 2 skulle udstykkes til parcelhuse. Det blev samtidig besluttet at se nærmere på de risici, der blev præsenteret i businesscase udarbejdet af RED, såfremt Hørsholm Kommune selv stod for byggemodningen.

De økonomiske og tekniske perspektiver ved udvikling af grunden med henblik på udstykning til parcelhuse, herunder en belysning af de tilhørende risici, blev drøftet på et temamøde i Kommunalbestyrelsen den 27. november 2023. Resultatet af drøftelserne blev efterfølgende uddybet på gruppeformandsmødet den 10. januar 2024. Her blev det blandt andet ønsket at få belyst, hvad det koster at få den eksisterende ejendom nedrevet for at reducere driftsudgifterne på grunden. Samtidig skulle det undersøges, hvordan NOVAFOSs ønsker til regnvandshåndtering kan indarbejdes i den kommende udvikling af grunden.

Administrationen har efterfølgende aftalt med Novafos, at Novafos fremsender forslag til bassinplaceringer ud fra to scenarier med hhv. to eller tre placeringer. Dertil fremsendes konklusion på en forhåndsdialog med Ådalsparken vedr. evt. placering af et regnvandsbassin på Ådalsparkens friareal. Det forventes, at der kan fremlægges forslag fra Novafos for Byudviklingsudvalget i maj 2024. Et udviklingsscenarie for, hvordan bassin/bassiner kan se ud i en samlet plan for området ift. parcelhuse.

### Økonomi/personale

## Udvikling og salg:

Der er afsat 2.151.800 kr. i budgettet til udvikling og salg af grunden. Der er i perioden 2020 til sommeren 2023 brugt 823.400 kr. til forundersøgelser (bl.a. udarbejdelse af businesscases, advokatnotater med anbefalinger til udviklingsproces, miljørapporter mm.). Restbudgettet til udvikling og salg pr. 17. januar 2024 er 1.328.400 kr., se oversigt nedenfor:

Akkumuleret forbrug ultimo	2023	823.400
Restbudget	2023	128.400
Budget	2024	1.200.000
<b>Akkumuleret budget i alt</b>		<b>2.151.800</b>
Restbudget pr. 17.01.2024		<b>1.328.400</b>

## Driftsudgifter:

I gennemsnit er der brugt ca. 2.2 mio.kr. pr. år i perioden 2021-2023 på drift af den samlede ejendom på Ådalsparkvej 2, se skema nedenfor. Heraf udgør ca. 500.000 kr. til forsyning i hallen i form af el, vand og varme, hvorfor besparelsen på drift efter evt. nedrivning udgør ca. 1.7 mio.kr pr. år.

Udgifter til drift af Ådalsparkvej 2 2021-2023	2021	2022	2023	Gennemsnit 21-23
Årlig nettoudgift	2.310.056	2.139.723	2.096.860	2.182.213
Driftsudgifter uden indtægt fra udlejning af værksted	2.344.007	2.174.335	2.133.124	2.217.155

Der blev i gennemsnit brugt ca. 6.1 mio.kr. pr. år på drift af ejendommen, da den blev brugt til rådhus. Fordelingen af driftsmidlerne i perioden fra 2010-2022 fremgår af oversigten på bilag 1. Bygningen fremstår således med et væsentligt vedligeholdelseefterslæb i dag.

## Nedrivning:

I henhold til businessrapporten fra RED er der afsat ca. 25 mio.kr til nedrivning baseret på erfaringstal.

Administrationen har spurgt Det Strategiske Partnerskab, hvorvidt de har mulighed for at komme med et tilbud på nedrivning. De har oplyst, at der ikke er nedriver tilknyttet partnerskabet, og at det er en specialist opgave.

Nedrivningsentreprisen skal i udbud, idet den overstiger EU's tærskelværdier.

Et udbud forventes at tage ca. 3 måneder, mens selve nedrivningen forventes at tage 6-7 måneder. Det forventes således, at det samlet tager 10-12 måneder fra det er besluttet at rive bygningen ned til entreprisen er udført.

Det foreslås, at midlerne til afholdelse af selve udbuddet finansieres fra de frigivne udviklingsmidler, mens der gives en tillægsbevilling på 25 mio.kr. til afholdelse af selve nedrivningsentreprisen, som finansieres af kommunekassen. Beløbet søges samtidig frigivet.

## Genanvendelse af materialer:

Hvis man ønsker at genanvende materialer fra nedrivning, skal det tænkes sammen med den samlede udvikling af fremtidigt byggeri enten på grunden eller andre steder i kommunen. For at forebygge affaldsmængden kan den eksisterende bygning betragtes som en "materialebank". Dette kræver en grundig kortlægning og koordinering ved "nedrivning", så der skabes de bedste forudsætninger for at bygningsdele, fundamenter og byggematerialer kan genbruges

eller genanvendes. Hvis materialer køres væk, vil ellers egnede byggekomponenter kategoriseres som affald, og derfor overgå til affaldslovingen. Alternativt vil nedrivningsmaterialerne skulle opmagasineres og/eller forberedes til genbrug, hvilket har en omkostning. At sammentænke ”nedrivning” og fremtidigt byggeri er således den mest bæredygtige business case.

Det kan bemærkes, at der muligvis er en idé i at genbruge betonen fra Å2 i havneprojektet. Hvis man ønsker at arbejde denne vej, får det en betydning for nedrivningstidsplanen, idet materialer kun må opbevares på grunden i op til 6 måneder. I havneprojektet skal man tidligst bruge materialerne i 2026 ifølge den gældende tidsplan. Det betyder, at man skal lade bygningen på Å2 stå og dermed have driftsomkostninger til bygningen, indtil man skal bruge betonen i havne byggeriet. Der er en risiko i dette scenarie ift., om kvaliteten af den genbrugte beton er tilstrækkelig til havneprojektet.

## Bevillingsskema

Beløb hele kr.

Tillægsbevilling	Indeværende år	Overslagsår 2025	Overslagsår 2026	Overslagsår 2027	Overslagsår 2028
------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Drift

Politikområde:

Anlæg

Politikområde: 83

005031 25.000.000

I alt 25.000.000 0 0 0 0

Anlægsbevilling:  
(igangsætningstilladelse)

Politikområde: 83

005031 25.000.000

I alt 25.000.000 0 0 0 0

## Sagens tidligere behandling

ØU - 06.02.2020 Fremtidens Rådhus – anvendelse af Ådalsparkvej 2

KB - 24.04.2020 Fremtidens Rådhus – anvendelse af Ådalsparkvej 2  
MPU – 26.11.2020 Ådalsparkvej 2 – Salgsforberedende analyser samt udkast til vision  
ØU – 10.12.2020 Ådalsparkvej 2 – Salgsforberedende analyser samt udkast til vision  
KB – 21.12.2020 Ådalsparkvej 2 – Salgsforberedende analyser samt udkast til vision  
BYU – 19.01.2023 Ådalsparkvej 2 – Behovsanalyse og udbudsmodeller ifm. udvikling og salg  
ØU – 02.02.2023 Ådalsparkvej 2 - Behovsanalyse og udbudsmodeller ifm. udvikling og salg  
BYU – 20.04.2023 Ådalsparkvej 2 – businesscases, Cushman & Wakefield, RED  
ØU – 10.05.2023 Ådalsparkvej 2 – businesscases, Cushman & Wakefield, RED  
KB – 30.05.2023 Ådalsparkvej 2 – businesscases, Cushman & Wakefield, RED  
BYU – 14.09.2023 Udvikling og salg af Ådalsparkvej 2 – miljøundersøgelser  
ØU – 05.10.2023 Udvikling og salg af Ådalsparkvej 2 - miljøundersøgelser  
KB – 30.10.2023 Udvikling og salg af Ådalsparkvej 2 - miljøundersøgelser

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024**

Sagen blev udsat til næste møde, idet udvalget ønskede en uddybning af, hvor meget yderligere, der kan reduceres i driftsudgifterne uden at bygningen rives ned.

### **Bilag**

Ådalsparkvej 2 - driftsudgifter

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

## **Punkt 10: Evaluering af borgerinddragelse ifm. med Hørsholmstrategien**

24/1545

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Baggrund**

Der blev i forbindelse med høring af Hørsholmstrategien afholdt Åbent hus-arrangement den 22. januar 2024 i Kulturhus Trommen. Med nærværende dagsordenspunkt skal Byudviklingsudvalget drøfte og evaluere dette.

### **Forslag**

Administrationen anbefaler Byudviklingsudvalget at,

- 1) drøfte og evaluere denne type borgerinvolvering.

### **Sagsfremstilling**

Som en del af høringen af Hørsholmstrategien blev der afholdt et Åbent hus-arrangement i Kulturhus Trommen. Åbent hus blev afholdt med det formål at give borgere og andre interesserede mulighed for at drøfte strategiens indhold og fremtidens Hørsholm med politikerne og repræsentanter fra administrationen.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024**

Sagen blev udsat.

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

# Punkt 11: Budget 2025-2028: Indledende nøgletalsdrøftelse

24/1055

## Sagens forløb:

BYU

## Baggrund

Som led i den politiske budgetproces vedr. budget 2025-2028, har hvert fagudvalg en indledende drøftelse med udgangspunkt i KL-nøgletal

## Forslag

Administrationen foreslår, at Byudviklingsudvalget drøfter og tager administrationens præsentation af KL-nøgletal til efterretning.

## Sagsfremstilling

Den politiske budgetproces vedr. budget 2025-2028 forventes vedtaget på Økonomiudvalgets møde d. 8. februar 2024.

Budgetprocessen indebærer, at administrationen på alle fagudvalgsmøder i februar 2024, introducerer og fremlægger relevante nøgletal fra KL-publikationen "Kend din kommune" til brug for en indledende nøgletalsdrøftelse på udvalgets fagområde. Publikationen er vedhæftet som bilag.

På udvalgsmødet præsenterer administrationen KL-nøgletallene på udvalgets område, hvor Hørsholm kommune sammenlignes med omegnskommunerne samt landsniveauet.

## Økonomi/personale

Introduktion og fremlæggelse af KL-baserede nøgletal, indgår som element i den politiske budgetproces vedrørende budget 2025-2028.

## Beslutning Byudviklingsudvalget den 22-02-2024

Taget til efterretning.

## Bilag

kend-din-kommune-2024

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)

## **Punkt 12: Underskriftsark**

23/13165

**Sagens forløb:**

BYU

**Fraværende** Charlotte Kirchheiner (C)