

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 16-11-2023

Mødedato Torsdag d. 16. november 2023 kl. 07:30

Mødested Aktivitetscenter Sophielund

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Status for ny Lokalplan 178 for Sophielund.....	4
Arealoverførsel Vallerød Banevej 14D.....	7
Justering af kapacitetsbehov i dagtilbud på baggrund af revurderet boligudbygningsplan.....	9
Orientering om proces for borgerhenvendelser i byggesager.....	12
Udmeldelse af Nordic City Network.....	13
Underskriftsark.....	14

Punkt 1: Meddelelser

22/17024

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 16-11-2023

Byudviklingsudvalget drøftede to projekter, som blev fremlagt på Kommunalbestyrelsens temamøde den 30. oktober 2023. Administrationen udarbejder sager ift. de to projekter, som behandles på Byudviklingsudvalgets møde i januar.

Der blev orienteret om:

- Status på endelig vedtagelse af tillæg 3 til Lokalplan 143 for Dronningvej
- Status ift. endelig vedtagelse af Lokalplan 186 for NGG:
- Sag på Lange-Müllers Allé

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 2: Status for ny Lokalplan 178 for Sophielund

22/7508

Sagens forløb:

SSU/BYU - ØU - KB

Baggrund

I forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan for Sophielundområdet, skal der træffes beslutninger inden lokalplanen kan færdiggøres. Det handler om omfanget af bebyggelse på matrikel 186. Social- og Seniorudvalget og Byudviklingsudvalget besluttede på møder i august 2022, at der skulle arbejdes med både et bofællesskab for unge udviklingshæmmede samt et seniorbofællesskab på matrikel 186. Det viser sig nu at der er en række udfordringer forbundet med dette. I dette dagsordenspunkt skal der derfor træffes beslutning om projektgrundlaget for Lokalplan 178, og desuden gives der en status ift. salg af matriklen til HAB.

Forslag

Administrationen indstiller at Social- og seniorudvalget og Byudviklingsudvalget godkender:

1) at matr. 186 Usserød By, Hørsholm kun anvendes til et botilbud til unge udviklingshæmmede og at administrationen arbejder videre med et salg til HAB.

Sagsfremstilling

Siden igangsættelse af lokalplan 178 i september 2022 har administrationen i samarbejde med Hørsholm Almene Boligselskab (HAB) arbejdet på at konkretisere bebyggelsen på matrikel 186, der ligger mellem PH Park og Sophielund Plejehjem. Det har været en kompleks opgave da matriklens beskaffenhed og de ønskede bebyggelser har været vanskelige at forene. Matrikel 186 har stor terrænforskel på ca. 5 meter fra det østlige til det vestlige hjørne, se kortbilag 1. Dette gør at placeringen af to bebyggelser, samt udearealer, skure, renovation, parkering m.m. alt sammen med særlige krav til tilgængelighed bliver vanskelig inden for matr.nr. 186 Usserød By, Hørsholm.

Udfordringen ligger i at matriklen er en smal rektangulær grund, der på langs er delt i to dele, hvor den ene del, ind mod Sophielund Plejecenter, er et forholdsvist plant plateau og den anden del, ud mod PH Park, hvor der er et fald i terrænet på ca. 5 meter, se kortbilag 1. Denne udfordring gør, at hvis man skal placere 2000 m² bebyggelse, som tidligere besluttet, skal der etableres en støttemur, idet terrænforskellen ikke kan afvikles indenfor grunden. Projektet skal indpasses ift. det planlagte landskab i PH Park og skal ift. helheden indpasses i terrænet. Hvis der skal etableres en støttemur, vil denne syne markant fra PH Park, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Dertil kommer at tilgængelighedskrav og plads til en adgangsvej fra vejen Sophielund og bag om begge bebyggelser, samt et tilhørende parkeringsareal og vendeplads.

Derfor er det administrationens vurdering, at der udelukkende skal placeres et botilbud til unge udviklingshæmmede inden for matr.nr. 186 Usserød By, Hørsholm, og at det udelukkende er denne bebyggelse der muliggøres i Lokalplan 178.

Et ønske HAB har som Administrationen ikke mener er realistisk, er at adgang til byggeplads kan ske via PH Park. PH Park og anlægget af parken står færdig i sommer 2024 og overdrages herefter til grundejerforeningen. Derfor er det ikke Hørsholm Kommune, der skal give tilladelse til en eventuel adgang, men det er den grundejerforening der skal stiftes, der skal give en tilladelse. Det er administrationens vurdering, at byggepladsadgang kan ske via Sophielund Plejhjems område.

Seniorbofællesskab

Etablering af et seniorbofællesskab er et ønske fra HAB. Administrationen har drøftet mulighederne med HAB ift. hvis det ikke skal placeres på matrikel 186. Der er et ønske ved HAB om at placere det indenfor lokalplanområdet, eller alternativt et andet sted i Hørsholm Kommune. Administrationens vurdering, er at det vil forsinke lokalplanprocessen såfremt det skal muliggøres indenfor lokalplanområdet og anbefaler at drøftelserne med HAB fortsætter ift. at finde et egnet sted til et seniorbofællesskab, men at det holdes adskilt fra denne lokalplan.

Status ift. salg af matr.nr. 186 til HAB

Administrationen er i dialog med HAB om salg af matr.nr. 186 direkte til HAB jf. beslutning af 23. august 2021. Administrationen har indhentet uvildige markedsvurderinger fra 2 ejendomsmæglere. Ved en bebyggelsesprocent på 23,3 som svare til en bebyggelse til et bofællesskab til unge udviklingshæmmede, er markedsvurderingerne på henholdsvis 2.254.000 kr. og 2.500.000 kr. ekskl. Moms. Se bilag 2.

Ift. byggeriet af botilbuddet følger det af almenboliglovens § 115, stk. 2, at kommunalt tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene ældreboliger kan gives dels til nybyggeri, dels til ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme.

Det følger desuden af almenboliglovens § 118 og § 118a, stk. 1, at anskaffelsessummen for etablering af almene ældreboliger finansieres med 10% kommunalgaranti, 88% realkreditlån og 2% beboerindskud.

Efter støttebekendtgørelsens § 13, stk. 1, er det en betingelse for kommunalbestyrelsens tilsagn til etablering af boliger efter almenboligloven, at den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke overstiger det maksimumsbeløb, der var gældende på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen.

Efter støttebekendtgørelsens § 13, stk. 2 og 3, fastsættes maksimumbeløbet for almene ældreboliger i 2023 på baggrund af 33.870 kr. pr. m² boligareal. Boligarealet i botilbuddet forventes at udgøre ca. 805 m² (650 m² lejlighedsareal samt 155 m² fællesarealer). Dette betyder, at maksimumbeløbet for botilbuddet forventeligt vil være 27.265.350 kr. Kommunens grundkapitallån udgør som nævnt 10 % af anskaffelsessummen for byggeriet, hvilket betyder, at kommunens grundkapitallån, såfremt boligarealet bliver på 805 m², maksimalt vil udgøre 2.726.535 kr.

Kommunens maksimale grundkapitallån vil således ikke afvige markant fra vurderingen af markedsprisen for matr.nr. 186, forudsat at der i lokalplanen fastsættes en bebyggelsesprocent på 23,3%.

Derudover kommer der en markedsleje for de 150-200 m² af servicearealer som kommunen skal betale for, idet vi skal leje os ind.

Sagens tidligere behandling

- Igangsættelse af lokalplanarbejdet ved Sophielund – d. 22. september 2022 (BYU)
- Principiel beslutning om seniorbofællesskab oprettet som almene ældreboliger - d. 25. august 2022 (SSU/BYU)
- Udvikling og salg af byggefelt vest for Sophielund mhp. etablering af botilbud til udviklingshæmmede - d. 23. august 2021 (SSU/MPU - ØU - KB)
- Frigivelse af midler til bofællesskab for unge udviklingshæmmede ved Sophielund - d. 23. april (SSU/MPU - ØU - KB)
- Volumenstudier for udvikling af Sophielund Fællesmøde d. 14. august 2020 (SSU og MPU)
- Augustkonference 2020

Beslutning Byudviklingsudvalget den 16-11-2023

Social og Seniorudvalget den 13. november 2023: Indstillingen godkendt.

Byudviklingsudvalget godkendte administrationens indstilling.

Sagen skal videre til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Bilag 1 - Kort

Bilag 2 - Notat om grundsalg af matr. 186

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 3: Arealoverførsel Vallerød Banevej 14D

23/6300

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Administrationen har modtaget en ansøgning om arealoverførsel på Vallerød Banevej 14D. Sagen fremlægges, idet den har principiel karakter ift. forslag til Lokalplan 180 for et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst, der er til politisk beslutning.

Forslag

Administrationen indstiller at Byudviklingsudvalget godkender, at der udstedes et §14 forbud ift. arealoverførsel på Vallerød Banevej 14D.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommene Vallerød Banevej 14C og Vallerød Banevej 14D ønsker at arealoverføre mellem to grunde, så den ene grund tilføres areal i en smal strimmel. Oprindelig ansøgning om arealoverførsel er vedhæftet som bilag 1 og en et revideret forslag er vedhæftet som bilag 2.

Ejendommen er beliggende i det område, der er omfattet af forslag til Lokalplan 180 for et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst, der er til politisk beslutning. Lokalplanforslaget udgør en del af den gamle Byplan 6, hvor der er truffet politisk beslutning om at revidere plangrundlaget. Når forslaget er vedtaget i Kommunalbestyrelsen, skal det sendes i høring i 8 uger.

Et af de parametre, der lå til grund for udarbejdelsen af de nye lokalplaner for Byplan 6-området var et ønske om at sikre, at matrikulære ændringer inden for området sikrede en hensigtsmæssig udformning af de vedrørende grunde. Derfor blev der med de to første lokalplaner inden for byplanområdet fastlagt et princip for matrikulære ændringer, som sikrer, at der på hver grund kan indtegnes et kvadrat på 20 x 20 m inden for 2,5 m fra sti- og naboskel og 5 m fra vejskel. Samme princip er med i forslaget til Lokalplan 180. Princippet skal sikre regulære grunde ved matrikulære ændringer og gode muligheder for at opføre bebyggelse med afstand til skel.

Administrationen bemærker, at grundejers ønske til arealoverførelsen ikke lever op til bestemmelsen i lokalplanforslaget. Kvadratet som beskrevet ovenfor vil således ikke kunne indtegnes på den ene af de to grunde.

Administrationen anbefaler på denne baggrund, at der udstedes et §14 forbud ift. arealoverførsel på Vallerød Banevej 14D.

Administrationen bemærker desuden, at arealoverførelsessagen kan give anledning til, at der sker yderligere justeringer af bestemmelsen om de matrikulære ændringer, som sikrer mod arealoverførelser med smalle strimler, der leder væk fra grunden og ikke bidrager til at skabe regulære grunde. Dette kan ske i forbindelse med behandling af høringssvar og justeringer til lokalplanen i relation hertil.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 16-11-2023

Udsat til næste møde.

Bilag

Bilag 1 - Oprindelig ansøgning

Bilag 2 - Revideret forslag

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 4: Justering af kapacitetsbehov i dagtilbud på baggrund af revurderet boligudbygningsplan

23/11610

Sagens forløb:

BSU BYU

Baggrund

Hvert år udvikler Hørsholm Kommune en befolkningsprognose på baggrund af data fra Danmarks Statistik, BBR og boligudbygningsplanen for Hørsholm Kommune. En ekstern rådgiver udarbejder herefter en dagtilbudsprognose med udgangspunkt i befolkningsprognosen sammenholdt med Hørsholm Kommunes aktuelle belægningsoversigt.

Boligudbygningsplanen er et dokument, administrationen udarbejder årligt. Den er således udtryk for et administrativt skøn baseret på politiske beslutninger og herunder fx besluttede lokalplaner.

På grund af ændringer i to byggeprojekter har administrationen justeret i boligudbygningsplanen. Det har betydning for dagtilbudsprognosen, som administrationen ved hjælp af ekstern rådgiver derfor har fået genberegnet for at få en mere opdateret prognose. Der orienteres om baggrund for og konklusioner af denne genberegning i dette dagsordenspunkt.

Forslag

Administrationen indstiller, at Børne- og Skoleudvalget samt Byudviklingsudvalget

1. Tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

I boligudbygningsplanen er der to boligprojekter, der er forsinkede og hvor indflytningstidspunkterne derfor er udskudt. Det drejer sig om PH Park, hvor 66 boliger er indflytningsklare i 2024 i stedet for 2023. Årsagen er forsinkelser i projektet. Det andet byggeri er Ådalsparkvej, hvor 75 boliger forventes indflytningsklare i 2028 i stedet for 2026. Årsagen er forlænget proces for udvikling af grunden.

Samtidig påpeger den eksterne rådgiver, at der i Hørsholm Kommune over en længere periode er faldende fertilitet. Den eksterne rådgiver vurderer, at tendensen er så stærk, at der kan nedjusteres yderligere for de 0-2 årige i 2024.

Tabel 1: Forskel på normering og pladsbehov

	2024	2025	2026	2027
Hele kommunen				
Kapacitetsbehov (0-2 årige)	-40	-67	-69	-75
Kapacitetsbehov (3-6 årige)	-128	-171	-211	-250
I alt (0-6 årige)	-168	-238	-280	-325

Prognosen for 2024: -168 pladser
Det forudsættes:

- at der ved merindskrivning fortsat er ca. 69 flere pladser.

- at pavillonerne i Æblegården forlænges (21 pladser)
Solhuset øger sin kapacitet igen, når de i 2024 flytter tilbage til eget hus (er indregnet)

Når den tilgængelige kapacitet holdes op mod det forventede behov, fås det antal pladser, der mangler, for at pasningsgarantien opretholdes: -99

Prognosen for 2025: -238

Det forudsættes:

- at der ved merindskrivning er ca. 69 flere pladser.
- at pavillonerne i Æblegården forlænges (21 pladser)

Når den tilgængelige kapacitet holdes op mod det forventede behov, fås det antal pladser, der mangler, for at pasningsgarantien opretholdes: -169

Prognosen for 2026: -280

Det forudsættes

- at der ved merindskrivning er ca. 69 flere pladser
- at pavillonerne i Æblegården forlænges (21 pladser)
- at pavillonerne i Ulvemosehuset forlænges (30 pladser)

Når den tilgængelige kapacitet holdes op mod det forventede behov, fås det antal pladser, der mangler, for at pasningsgarantien opretholdes: -211

Prognosen for 2027: -325

Det forudsættes:

- at der ved merindskrivning er ca. 69 flere pladser
- at pavillonerne i Æblegården forlænges (21 pladser)
- at pavillonerne i Ulvemosehuset forlænges (30 pladser)

Når den tilgængelige kapacitet holdes op mod det forventede behov, fås det antal pladser, der mangler, for at pasningsgarantien opretholdes: -256

Sagens tidligere behandling

Beslutning Børne- og skoleudvalget den 17-11-2023

1) Udvalget tog sagen til efterretning, med den usikkerhed en prognose har. Udvalget bad om, at bilag med boligudbygningsplan og bilag med ny dagtilbudsprognose vedhæftes sagen.
Udvalget noterede sig, at med KBs seneste beslutninger om udvidelse af kapaciteten er behovet frem til 2024 dækket, og udvalget ser frem til at modtage en opdateret prognose i foråret 2024.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 16-11-2023

Taget til efterretning.

Bilag

Bilag 56 d Boligudbygningsplan 2023 opdateret sept 2023

Bilag 56c Notat vedr. ny dagtilbudsprognose

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 5: Orientering om proces for borgerhenvendelser i byggesager

23/12678

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

På foranledning af udvalgsformanden for Byudviklingsudvalget orienterer administrationen om, hvad processen er, når borgere henvender sig om en byggesag.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen modtager sager og henvendelser fra borgerne – både via ansøgningsportalen Byg og Miljø og per e-mail til Center for By og Miljø. Processen er herefter forskellig afhængig af sagstype, kompleksitet mv.

1. I traditionelle byggesager (ansøgning om byggetilladelse) modtager ansøger efter indsendelse en bekræftelse på modtagelse. Inden for 1-2 uger foretager administrationen en indledende gennemgang af materialet og sender en tilbagemelding om evt. mangler sammen med orientering om gebyr, sagsbehandlingstid mv. Der sker således en tidlig forventningsafstemning.
2. Simple sager som fx forespørgsler og ønsker om forhåndsdialog bliver tildelt en sagsbehandler inden for en uge og typisk besvaret inden for 4 uger i overensstemmelse med kommunens servicemål.
3. På baggrund af mediernes dækning og SKATs ejendomsvurderinger er der mange sager om rettelser til Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og lovliggørelse. Sagerne bliver lagt i kø og sagsbehandlet, når administrationen er nået til den respektive sag. Lovliggørelsessager bliver ikke prioriteret højere end traditionelle byggesager om byggetilladelse. Administrationen vil se på behovet for bedre kommunikation og forventningsafstemning i disse sager.
4. I helt særlige sager kan borgerne opleve en lang svartid grundet travlhed, prioritering, ressourcer, inddragelse af juridisk bistand (intern og/eller ekstern) og lign.

Som følge af nednormering i budget 2023-26 samt et fortsat stort antal sager, herunder tidskrævende enkeltsager, aktindsigter og spørgsmål fra Kommunalbestyrelsen, er sagsbehandlingstiden ikke nedbragt.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 16-11-2023

Taget til efterretning.

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 6: Udmeldelse af Nordic City Network

23/538

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Hørsholm Kommune er medlem af Nordic City Network, og har været det siden 2018. Administrationen har evalueret udbyttet af medlemskabet, og kan konstatere, at kommunen ikke udnytter alle mulighederne som netværket tilbyder. Desuden er der sket besparelser på det område der finansierer netværket.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget beslutter at udmelde sig Nordic City Network pr. 31/12 2023.

Sagsfremstilling

Nordic City Network er et netværk for kommuner i de nordiske lande, og er både for det politiske niveau og administrationen. Der er i dag 12 kommuner i netværket, heraf 2 fra Danmark.

Der er bl.a. mulighed for at deltage i digitale morgenmøder, med faglige input og inspiration om bæredygtig byudvikling. Desuden tilbyder netværket et fysisk Lab, der altid foregår i en af medlemskommunerne. I år blev der afholdt Lab i Trondheim i Norge. Hørsholm Kommune deltog ikke, idet møderne altid ligger i september hvor budgetforhandlingerne foregår. Administrationen vurderer, at der er flere grunde til at mulighederne i netværket ikke udnyttes, herunder at Hørsholm Kommune er den mindste kommune i netværket og dermed heller ikke sammenlignelig på flere områder.

På grund af administrative besparelser i Budget 2024 på det område, der finansierer medlemskabet, er det administrationens vurdering, at Hørsholm Kommune skal udmelde sig af Nordic City Network.

Netværket har følgende hjemmeside: www.nordiccitynetwork.com

Sagens tidligere behandling

20.04.2023 – Orientering om Nordic City Network

Beslutning Byudviklingsudvalget den 16-11-2023

Byudviklingsudvalget godkendte administrationens indstilling.

Fraværende Jan Klit (C)

Punkt 7: Underskriftsark

22/17031

Sagens forløb:

BYU

Fraværende Jan Klit (C)