

# REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 25-08-2022

**Mødedato** Torsdag d. 25. august 2022 kl. 07:30

**Mødested** MC25

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

## **Innholdsfortegnelse**

Meddelelser.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan 182 og kommuneplantillæg.....	4
Lokalplan 119 igangsættelse af lokalplantillæg.....	9
Etablering af Strategisk Partnerskab til bygge- og anlægsprojekter.....	12
Principiel beslutning om seniorbofællesskab oprettet som almene ældreboliger.....	19
Status på byggesagsområdet.....	23
Underskriftsark.....	27

## **Punkt 1: Meddelelser**

22/241

### **Sagens forløb:**

BYU

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-08-2022**

Administrationen orienterede om

- resultat af udbud af lokalplanopgaver
- borgerworkshop i forbindelse med arkitekturpolitik den 20. september 2022

Ikke tilstede: Birger Bøgeblad (V)

### **Fraværende:**

Birger Bøgeblad (V)

**Fraværende** Birger Bøgeblad (V)

## Punkt 2: Endelig vedtagelse af Lokalplan 182 og kommuneplantillæg

22/475

### Sagens forløb:

MPU - ØU - KB

### Baggrund

Forslag til Lokalplan 182 med tilhørende kommuneplantillæg 8 har været i offentlig høring fra 2. juli-19. sept. 2021. I høringsperioden kom der 13 høringssvar ind. I dette dagsordenspunkt fremlægges høringssvarene samt forslag til ændringer med henblik på endelig vedtagelse af Lokalplan 182 samt Kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2021.

### Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget indstiller overfor Økonomiudvalget, og Kommunalbestyrelsen at:

1) vedtage forslag til Lokalplan 182 for friplejehjem Ved Klædebo og Kokkedalsvej samt tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2021 endeligt med følgende ændringer:

- a. § 6.5 erstattes af ny bestemmelse med følgende ordlyd ”Bebyggelsen skal overholde gældende krav til trafikstøj for boliger iht. krav fra Miljøstyrelsen, vejledning 4/2007. Bebyggelse skal opføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj.”
- b. § 6.6 ny bestemmelse tilføjes ”Bebyggelse skal opføres så sove-, opholdsrum og kontorer har minimum ét vindue hver, der kan åbnes til udluftning (minimum 0,35 m<sup>2</sup>), og samtidig overholde vejledende grænseværdier til indendørs støjniveau jf. Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 og tillæg til vejledning 5/1984, juli 2007 samt Vejledning 4/2007.”
- c. § 7.5 ændres fra ”Støjtægge skal beplantes og må maksimalt have en højde på 1,8 m fra færdigt terræn. Støjtæg må ikke være af glas” til ”Støjtæg skal placeres som vist på kortbilag 3 og skal beplantes og fremstå med grønt udtryk. Støjtæg kan maksimalt opføres med en højde på 1,8 meter fra færdigt terræn. Der skal på begge sider af støjtæggen afsættes minimum et 0,5meter bredt, areal til beplantning. Støjtæggen kan ikke etableres med transparent udseende. Støjtæg og støttemur skal etableres og beplantes efter principsnit vist i figur 1.”
- d. § 7.8 ny bestemmelse tilføjes ”Der tillades ikke glas inddækninger udenpå støjbelastede facader. Støjtægskærmning skal indarbejdes som del af det arkitektoniske udtryk og/eller som støjtæg.”
- e. § 8.8 suppleres med følgende ordlyd ”Opførelse af støjtæg i forbindelse med støttemur, tillades med placering som markeret på kortbilag 3. Opførelse af støjtæg kan placeres på toppen af støttemur.”
- f. § 8.11 ny bestemmelse tilføjes ”Langs skel imod øst og nord, skal der etableres beplantning med variation af buske og træer. Beplantning imod skel skal fremstå varieret i højde og der skal plantes træer minimum pr. 7 meter.”
- g. § 11.3 ny bestemmelse tilføjes ”Bebyggelse må ikke tages i brug før, at det ved beregning dokumenteres at støjtæggrænserne for de etablerede udendørs opholdsarealer overholdes og at bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau i sove-, opholdsrum samt kontor er overholdt.”
- h. § 12.1 følgende servitutter skal ikke aflyses med lokalplanen:

Servitut 03.05.1958 -281-14 - Dokument om forsynings-/afløbsledning

Servitut 16.01.1959 -1940-14 - Dokument om forsynings-/afløbsledning

### Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget 13 høringssvar i løbet af offentlighedsperioden. Indkomne høringssvar er vedhæftet som bilag 1 og administrationens bemærkninger hertil er vedhæftet som bilag 2.

Høringssvarene kan kategoriseres indenfor følgende temaer:

- 1) Støjbelastning
- 2) Trafikforhold
- 3) Bebyggelsesprocent og anvendelse

- 4) Beplantning
- 5) Regnvandshåndtering og servitutter

Administrationens bemærkninger til ovenstående temaer samt forslag til ændringer følger:

## 1. Støjbelastning

Der er på baggrund af et høringssvar blevet stillet tvivl om forudsætningerne i den af bygherre fremlagte støjrapport. Der er derfor efter høringsperioden blevet udarbejdet en akkrediteret støjrapport for de mest støjende virksomheder i området: Hørsholm Container AS og City Container. I de akkrediterede støjrapporter konkluderes det, at lokalplanområdet er støjbelastet. De akkrediterede støjrapporter er vedhæftet som bilag 3 og 4.

Administrationens bemærkninger:

Lokalplanforslag 182 foreslås ændret, så der ved bestemmelser i planforlaget sikres afskærmningsforanstaltninger, så støjfølsom anvendelse er sikret mod støjgener, jf. planlovens § 15a. Der tilføjes yderligere bestemmelser om støjafskærmende foranstaltninger i form af støjvæg og bestemmelser, der sikrer at støjvæg fremstår grøn.

Der tilføjes yderligere en bestemmelse under forudsætning for ibrugtagning, §11.3, der skal sikre, at støjgrænserne overholdes i det færdige byggeri.

Som konsekvens af at lokalplanområdet er støjbelastet, opdateres afsnittet om virksomhedsstøj i redegørelsen redaktionelt.

## 2. Trafikforhold

Indsigelser omhandler bekymring for trafikforholdene, når området fremadrettet får en anden anvendelse, samt hvilke konsekvenser det har for det eksisterende tilstødende villaområder. Der er ønske om sikring af, at biltrafik til friplejehjemmet sker via Ved Klædebo.

Endvidere ønskes det, at friplejeboligernes parkeringsbehov og biler ikke optager areal på Kokkedalsvej.

Administrationens bemærkninger:

Der er i Lokalplanen reguleret vejadgang til friplejehjemmet via Ved Klædebo og ikke adgang via Kokkedalsvej. Vejen er lukket ved Kokkedalsvej, så alt trafik skal ske via Ved Klædebo. Det er derfor administrationens vurdering, at projektet ikke vil medføre trafikale gener for det omkringliggende villaområder.

Der er i lokalplanprocessen indhentet studier fra lignende plejehjem og fra kommunens egne

plejehjem. En parkeringsdækning på 0,6 vurderes at være tilstrækkelig til at håndtere et stationært plejehjems faktiske behov. Parkeringsbehovet skal dækkes på egen grund. Der er

taget højde for beboere, ansatte, besøgende, leverancer, lokale vaner, afstand til offentlig transport og cykelmuligheder mm.

### 3. Bebyggelsesprocent og anvendelse

Indsigelser omhandler placering af friplejehjem i et erhvervsområde, og at forslaget til lokalplanen definerer en for høj bebyggelsesprocent og at forslaget og anvendelsen ikke passer inder i områdets karakter og skala. Der udtrykkes endvidere en bekymring for at naboerhvervsgrunden, Kokkedalsvej 29, planlægges udviklet med samme høje bebyggelsesprocent.

Administrationens bemærkninger:

Området ligger indenfor et område, der i Kommuneplanen er udpeget som stationsnært område, og som iht Landsplandirektiv Fingerplan 2019 skal tilrettelægges for tættere

og højere udnyttelse med god forbindelse til kollektiv transport. Det er administrationens vurdering, at det projekt som lokalplanen muliggør, er godt tilpasset i skala til omkringliggende bebyggelse, har gode udearealer, gode boliger, tryk trafik håndtering og at områdets udnyttelse skaber en god overgang imellem erhverv- og boligområde. I Byplan 16, som lokalplanforslag delvis vil erstatte, tillades bebyggelse i indtil 2 etager. I lokalplanforslag 182 tillades henholdsvis 2 og 3 etager.

I forhold til Kokkedalsvej 29, som er nabo til Lokalplan 182, er området i gældende Kommuneplan afsat til erhverv. Der er ingen politisk beslutning om at ændre mulighederne for matr. 10bv på nuværende tidspunkt.

Indsigelserne giver ikke anledning til, at administrationen foreslår rettelser.

### 4. Beplantning

Indsigelse omhandler bekymring for bebyggelsens fremtoning ift. de tilstødende naboer

Administrationens bemærkninger:

Det er hensigten, at den viste beplantning i lokalplanforslaget skal have en afskærmende effekt og grønt udtryk. Derfor anbefaler administrationen at tilføje en bestemmelse, der skærper dette i § 8.11, således at der langs skel imod øst og nord, skal etableres beplantning med variation af buske og træer.

### 5. Regnvandshåndtering

Novafos påpeger at den maksimale befæstelsesgrad i lokalplanen er højere end i spildevandsplanen, hvilket indebærer, at afledningen fra lokalplansområdet til offentlig kloak skal forsinkes.

En indsiger gør opmærksom på, at det skal sikres at den øgede mængde spildevand, ikke giver opstuvning i kloakken på Kokkedalsvej.

## Administrationens bemærkninger

Den maksimale befæstelsesgrad i lokalplanen tillades op til 0,4 som for bolig/etagebyggeri, hvilket vurderes at være lavere end tilladt i Spildevandsplanen for erhverv gældende for i dag. Der stilles derudover krav til etablering af et regnvandsbed til forsinkelse af lokalt regnvand, så lokalplanen derved ikke belaster kloak og omkringliggende områder yderligere. Kloakken bliver ikke tilført vandmængder, der overskrider kapaciteten.

Indsigelserne giver ikke anledning til, at administrationen foreslår rettelser.

## 6. Servitutter

Høringssvar er fra Novafos og omhandler de servitutter, der foreslås aflyst med lokalplanen. Det påpeges, at to af servitutterne først kan aflyses, når hovedkloakledningen er nedlagt og omlagt til ny placering i offentligt vejareal.

## Administrationens bemærkninger:

Administrationen anbefaler at følgende servitutter ikke aflyses med lokalplanen, og de derfor fjernes fra bestemmelse § 12.1:

Servitut 03.05.1958 -281-14 -Dokument om forsynings-/afløbsledning

Servitut 16.01.1959 -1940-14 -Dokument om forsynings-/afløbsledning

## Kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2021

Kommuneplan 2021 er vedtaget d. 20.06.2022. Dette medfører at Kommuneplan tillæg 8, knyttes til den nye gældende Kommuneplan, ved at ændre navn til Kommuneplantillæg 2.

Som konsekvens af at Kommuneplan 2021 er vedtaget, foretages der enkelte redaktionelle rettelser i redegørelsen om Kommuneplanen.

Administrationen vurderer, at vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033 ikke indeholder ændringer, der berører planforslaget væsentligt, hvorfor Kommuneplantillæg 2 kan vedtages.

## Videre proces

Når kommunalbestyrelsen har godkendt lokalplanforslaget endeligt, bekendtgøres lokalplanen i henhold til reglerne i Planloven. Lokalplan 182 og kommuneplantillæg 2 ophæver del af partiel Byplan 16.

Foreslåede ændringer ændrer ikke væsentlig på planforslaget og vurderes ikke væsentligt at berøre andre myndigheder eller borgere m.fl. og kan vedtages af Kommunalbestyrelsen uden øvrig høring, jf. Planlovens § 27, stk. 2.

## **Sagens tidligere behandling**

19.01.2017 - Mulighed for placering af et friplejehjem (ØU)

25.02.2019 - Friplejehjem og seniorboliger – Kapacitet og lokaliseringmuligheder (ØU-KB)

28.10.2019 - Placering af friplejehjem (ØU - KB)

27.01.2020 - Planlægningsmæssige forhold vedr. områder udlagt til erhverv (EBU-MPU-ØU-KB)

22.06.2020 - Status på behov og tilvejebringelse af ekstra plejeboligkapacitet (SSU)

17.09.2020 - Startredgørelse for Friplejeboliger Ved Klædebo (MPU-ØU-KB)

28.06.2021 – Vedtagelse af forslag til lokalplan 182 og kommuneplantillæg 8 Friplejeboliger Ved Klædebo og Kokkedalsvej. (MPU – ØU - KB)

19.05.2022 - Orientering om støjrapporter for området ved lokalplanforslag 182 (BYU)

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-08-2022**

1) og 1a)-1h) Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt

Ikke tilstede: Birger Bøgeblad (V)

### **Fraværende:**

Birger Bøgeblad (V)

### **Bilag**

Bilag 1 - Hvidbog med høringssvar samlet LP182

Bilag 2 - Administrationens bemærkninger til høringssvar

Bilag 3 - Akkrediteret støjrapport City Container AS 220422

Bilag 4 - Akkrediteret støjrapport Hørsholm Container AS 220510

Bilag 5 - Forslag til lokalplan 182 Friplejeboliger Ved Klædebo og Kokkedalsvej

Bilag 6 - Forslag til Kommuneplantillæg 8 til kommuneplan 2017-29

**Fraværende** Birger Bøgeblad (V)

## Punkt 3: Lokalplan 119 igangsættelse af lokalplantillæg

22/9862

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

Ejer af Grønnegade 38, matr.nr. 135, Usserød By, Blovstrød ønsker, at den del af deres ejendom, som er omfattet af Lokalplan 119 Grønnegade tages ud af lokalplanen med den begrundelse, at ejendommen efter lokalplanens vedtagelse har fået status af landbrugsejendom. Administrationen vurderer, at området ikke bør udtages af lokalplanen, men at der i stedet udarbejdes et tillæg til Lokalplan 119. Formålet med tillægget skal være at sikre landsbymiljøet omkring Grønnegade og opretholde landsbyens afgrænsning og karakteristiske miljø uden større landbrugsmæssige bebyggelser.

### Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget godkender:

- 1) At der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 119 Grønnegade.

### Sagsfremstilling

En del af matr.nr. 135, Usserød By, Blovstrød ligger inden for Lokalplan 119 Grønnegade. Lokalplan 119 er vedlagt som bilag 1. Den øvrige del af ejendommen ligger uden for lokalplanens afgrænsning men er dækket af fredningen Sjælsø Østrende. Se bilag 2 for oversigt over området.

Lokalplan 119 dækker landsbyen omkring Grønnegade. Se bilag 1 for lokalplanen. Ved landsbyer forstås samlede bebyggelser i landzone, der er omfattet af en lokalplan, eller som er entydigt afgrænset i en kommuneplan jf. Planlovens § 15. Området ved Grønnegade er netop omfattet af en lokalplan, der beskriver bebyggelsen omkring Grønnegade som en landsby. Afgrænsningen af lokalplanområdet svarer ligeledes til en specifik kommuneplanramme (3.BE1) i Kommuneplan 2021.

Ud fra en planfaglig betragtning er området, som grundejer ønsker at udtage af lokalplanen, en del af landsbyen. Landsbyen ligger ligeledes i et dødislandskab, som betyder, at særligt ejendommene sydøst for Grønnegade ligger i et meget kuperet område som bidrager til landsbyens karakter. Hvis området tages ud af lokalplanen, vurderer administrationen, at der vil være risiko for overbebyggelse af området i form af større landbrugsmæssige bebyggelser, der ikke vil stemme overens med landsbymiljøet.

Forhold vedr. Bygning A - tillæg til Lokalplan 119

På ejendommen er der i dag opført en staldbygning på 135 m<sup>2</sup>, Bygning A, som er opført uden byggetilladelse og bygningen er ikke i overensstemmelse med lokalplanen.

Det er administrationens vurdering, at Bygning A er tilpasset ejendommen og området generelt på acceptabel vis ift. at bevare landsbymiljøet. På baggrund af dette samt ejendommens status som landbrugsejendom, vurderer administrationen, at et nyt byggefelt i lokalplantillægget vil muliggøre Bygning A's eksisterende omfang, placering samt anvendelse til staldbygning.

Nord for Grønnegade er der i dag iht. lokalplanen udlagt et byggefelt, der bl.a. muliggør, at der til hver ejendom må opføres en bygning på 50 m<sup>2</sup> til opstaldning af dyr. Administrationen anbefaler, at et lignende byggefelt indlægges syd for Grønnegade med en større ramme for antal m<sup>2</sup>.

Det er administrationens samlede vurdering, at Grønnegade 38 skal bibeholdes i Lokalplan 119, og at der skal udarbejdes et tillæg til lokalplanen der muliggør bygning A og muliggør en retslig lovliggørelse af bygningen og mulighed for en efterfølgende byggetilladelse samt tilladelser og evt. dispensation iht. husdyrbrugloven. Alternativ til en retslig lovliggørelse af stalden vil være en fysisk lovliggørelse i form af nedrivning.

Forhold vedr. Bygning B og C – fredningen Sjælsø Østrende

Til orientering er der på ejendommen følgende forhold, som er under afklaring i relation til det fredede område:

### 1) Bygning B

Inden for matriklen er der opført en mindre bygning, Bygning B på 42 m<sup>2</sup>. Bygningen anvendes ifølge grundejer som læskur, hvor hestene selv kan gå ud og ind. En lille del af bygningen ligger inden for lokalplanområdet og den resterende del af bygningen ligger i det fredede område.

I fredningen tillades mindre læskure, der kan opføres med fredningsnævnets godkendelse af størrelse, udformning og placering. Grundejer har ikke søgt tilladelse hos fredningsnævnet ift. at placere bygningen inden for fredningen. Grundejer har dog i ift. bygningen i 2017 fået byggetilladelse til opførelse af et skur. Ifm. byggetilladelsen har der været misforståelser mellem kommunen og grundejer om placeringen af bygningen ift. hvorvidt bygningen lå i lokalplanområdet eller i fredningen. Kommunen gav byggetilladelse til skuret i den overbevisning, at grundejer ikke ville placere bygningen i fredningen.

Grundejer har i august 2022 fremsendt ansøgning til fredningsnævnet ift. bygningen. Administrationen vurderer, at bygningen i nogen grad har karakter af en stald. På denne baggrund er administrationen i dialog med grundejer og fredningsnævnet om bygningens størrelse, udformning og placering. Alternativt foreslår administrationen, at mulighederne for, at bygningen rykkes væk fra det fredede område og ind i lokalplanområdet, undersøges ifm. lokalplantillægget. Afhængig af den endelige løsning skal der i sidste ende gives de evt. nødvendige respektive tilladelser ift. byggetilladelse, landzonetilladelse og ift. husdyrbrugloven.

### 2) Grænse mellem have og fredning

Tidligere har der været en tydelig fysisk grænse mellem det fredede området og selve villahaven. Denne grænse er med grundejers udvikling af området blevet udvisket, således at en del af det fredede område fremstår som villahave. Grundejer har meddelt administrationen, at de har til hensigt at rette op på dette. Administrationen vil bringe dette forhold op med fredningsnævnet mhp. at drøfte mulighederne for en reetablering af det fredede områdes udtryk, herunder det oprindelige læhegn, så det tydeligere fremgår, at området er en del af fredningen.

### 3) Bygning C

Grundejer har opført en pavillon, Bygning C, som delvist ligger i det fredede område. Pavillonen er opført uden byggetilladelse. Grundejer har i marts 2022 ansøgt kommunen om en byggetilladelse til pavillonen med en ny placering uden for det fredede område.

Sagens tidligere behandling

Sagen er tidligere blevet behandlet af Kommunalbestyrelsen i 2019, hvor Kommunalbestyrelsen på baggrund af en udtalelse fra Danmarks Naturfredningsforening sendte sagen til fornyet behandling. Dansk Naturfredningsforening bemærkede bl.a., at der savnedes belysning af konsekvenserne ved at udtage matr.nr. 135 af lokalplanen. De udtrykte desuden en bekymring for en mulig kommende overbebyggelse så tæt på Grønnegadebebyggelsen, hvis området blev udtaget af lokalplanen.

I 2021 har Danmarks Naturfredningsforening ligeledes rettet henvendelse til kommunen angående sagen med nye fotos fra området.

## **Sagens tidligere behandling**

KB 17.06.2019

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-08-2022**

- 1) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens indstilling

Ikke tilstede: Birger Bøgeblad (V)

### **Fraværende:**

Birger Bøgeblad (V)

### **Bilag**

Bilag 1: Lokalplan 119

Bilag 2: Kort og foto

**Fraværende** Birger Bøgeblad (V)

# Punkt 4: Etablering af Strategisk Partnerskab til bygge- og anlægsprojekter

22/3718

## Sagens forløb:

EBU/KMU/BYU – ØU – KB

## Baggrund

Hørsholm Kommune er i udvikling og står overfor at udvide kapacitet og forbedre de fysiske rammer på særligt skole- og dagtilbudsområdet. Dertil kommer en række andre budgetønsker til bygge- og anlægsområdet, der endnu er uafklaret. For at sikre en effektiv eksekvering og skabe de bedst mulige rammer om de kommende bygge- og anlægsprojekter over 3 mio. Kr. foreslår administrationen at etablere et Strategisk Partnerskab.

Modellen for Strategiske Partnerskaber blev præsenteret på temamøde for Økonomiudvalget den 23. maj 2022. Derefter blev samarbejdsmodellen drøftet på Økonomiudvalgets møde den 9. juni 2022. Her blev det besluttet at sagen skal forelægges i Byudviklingsudvalget, Klima- og Miljøudvalget samt Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget, inden der kan træffes en afgørelse.

## Forslag

Administrationen indstiller til Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget, Klima- og Miljøudvalget og Byudviklingsudvalget at anbefale til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at:

- 1) Hørsholm Kommune igangsætter etableringen af et Strategisk Partnerskab for bygge- og anlægsprojekter
- 2) At der frigives 1.000.000 kr. til Strategiske Partnerskaber finansieret fra projekterne Helhedsplaner Rungsted Skole og Helhedsplaner Daginstitutioner

## Sagsfremstilling

Modellen for Strategiske Partnerskaber blev præsenteret på temamøde for Økonomiudvalget den 23. maj 2022. Her fortalte Mette Odgaard Mylin, Centerchef, om Egedal Kommunes erfaringer med deres strategiske partnerskab ”L:Eg”, som blev etableret i november 2020. På mødet i Økonomiudvalget den 9. juni 2022 var der mulighed for at stille opfølgende spørgsmål.

Sagsfremstillingen er forsøgt tilpasset den dialog, der har været på ovenstående møder samt præciseret på baggrund af den markedsdialog, der er gennemført med erfarne aktører i byggebranchen.

## Et Strategisk Partnerskab som fleksibel ramme om bygge- og anlægsprojekter

Et Strategisk Partnerskab er en samarbejds- og udbudsform, der gør det muligt for Hørsholm Kommune at opbygge et langvarigt samarbejde med de bedst kvalificerede aktører i branchen i 4-6 år. Et Strategisk Partnerskab bygger juridisk på en rammeaftale, og kommunen forpligter sig således ikke til at anvende den Strategiske Partner. Omvendt skaber partnerskabet først merværdi, når der er opbygget gode relationer og samarbejdet er en del af hverdagen med at gennemføre bygge- og anlægsprojekter, større vedligeholdelsesopgaver samt energirenoveringer.

Et Strategisk Partnerskab er derfor først og fremmest en ramme om bygge- og anlægsprojekter, der skaber mulighed for at få en bedre løbende dialog med en kompetent partner og samtidig minimere transaktionsomkostninger. Rammen skal i udbuddet formuleres så fleksibelt, at den kan rumme mange forskellige typer projekter. Det er ikke nødvendigt på forhånd at fastlægge hvilke projekter der ønskes udført. I stedet er det vigtigt at definere hvilke opgavetyper, der forventes udført – og hvordan Hørsholm Kommune som byg- og driftsherre ønsker at samarbejde, bygge og drifte sin ejendomsportefølje.

Der er stor interesse i byggebranchen – særligt blandt offentlige bygherrer - for at etablere Strategiske Partnerskaber og forskningen peger blandt andet på følgende fordele:

- Langvarigt samarbejde, der skaber bedre relationer
- Erfaringer nyttiggøres og der skabes fælles opsamlet viden, der kan bruges i de efterfølgende projekter
- Minimere udgifter til udbud og bureaukratiske processer
- Det bliver lettere at arbejde innovativt og bæredygtigt
- Tvister og konflikter reduceres betydeligt – hvilket skaber mulighed for at flytte ressourcer over til udvikling og bedre byggeri

Derudover kan et Strategisk Partnerskab være med til at udvikle og skabe merværdi indenfor blandt andet børneliv og bæredygtighed samtidig med, at bygherreorganisationen opkvalificeres og vi udvikler det gode samarbejde både internt på tværs af fagcentre, med brugerne og med eksterne partnere.

Den strategiske partner udgøres af et konsortium, der består af relevante tekniske rådgivere, entreprenører og specialister, der kan bidrage til byggeriets planlægning, projektering, udførelse og optimering.

Udbuddet kan desuden tilrettelægges med fokus på at involvere og udvikle lokale samarbejdspartnere. I Egedal Kommune anvender den valgte entreprenør f.eks. lokale underentreprenører, og ansætter lokale direkte i takt med, at projekterne skrider frem. Som supplement kan Hørsholm Kommunes Håndværkerportal benyttes af en strategiske partner til at udbyde underentrepriser under 3 mio. kr. jf. Udbudspolitik for byggeri og anlæg.

## **Hvordan sikrer vi den rette pris? Økonomimodeller**

De seneste erfaringer fra Egedal Kommune peger på, at der med et Strategisk Partnerskab opnås en god markedspris (også i et ophedet marked), og den endelige pris kendes tidligt i forløbet. Der kan desuden eksekveres langt hurtigere, fordi entreprenøren er med i de tidlige faser og der ikke skal laves yderligere udbud. For at sikre at det er den rigtige pris, kan der f.eks. anvendes 3. parts granskning og/eller indhentes kontrolpriser.

Der kan anvendes forskellige økonomimodeller, og Københavns Kommune har i deres genudbud af deres Strategiske Partnerskab videreudviklet økonomimodellen. Nogle af de grundlæggende principper ift. at skabe en så vidt muligt åben økonomi og et tillidsfuldt samarbejde, er:

- Klare rammer og roller
- Åbenhed omkring indtjening og forståelse af de enkelte virksomheders forretningsmodeller – f.eks. kan der konkurreres på dækningsbidrag i udbuddet
- Fælles fokus på risici og ansvar - klar risikostyring, hvor udfordringer adresseres tidligt og i fællesskab
- Et fælles sprog omkring økonomi – hvad er f.eks. indeholdt, når vi arbejder med m2 priser
- Et klart beslutningsmandat som del af den daglige drift – det skal være de samme der skriver udbud og indgår i samarbejdet

- Løbende optimering (bliver også lettere når budgetter kommer tidligt på bordet)
- Totaløkonomi som beslutningsværktøj

Økonomimodellen skal fastlægges som en del af udbuddet.

## **Hørsholm Kommune som en attraktiv samarbejdspartner – et modent marked**

Administrationen har gennemført en indledende markedsundersøgelse, der indikerer at markedet er parat/modent til strategiske partnerskaber i mindre skala. Velkvalificerede entreprenører, der har erfaring fra andre strategiske partnerskaber, ser Hørsholm Kommune som en attraktiv samarbejdspartner. For især de store entreprenører er det dog vigtigt, at vi så vidt muligt maksimerer volumen ved at pulje de relevante bygge- og anlægsprojekter i en projektportefølje for at få de bedste bud fra markedet.

Et vist volumen, gerne med sammenlignelighed i opgavetyper, er med til at sikre at partnerskabet ikke ”udvandes”. Antallet af projekter kan variere og præcist hvilke opgaver, der indgår i et strategisk partnerskab, kan tilpasses efter kommunens behov. Det er kompetencer og viljen til partnerskabet, der er vigtig. Derfor forventes det også, at den strategiske partner inddrages i den løbende planlægning og kvalificering af projekter.

Derudover viser processen fra Egedal Kommune, at markedet er modent, da der var 9 seriøse og velkvalificerede konsortier, der ønskede at byde på opgaven.

## **Udbud med fokus på bæredygtighed, arkitektur og pædagogik**

En anden erfaring fra Egedal er, at det er vigtigt i sit udbud at vise, hvad man vil som bygherre. Blandt andet har de pædagogiske principprogrammer været et pejlemærke, og de er nu i samarbejde med den strategiske partner ved at udvikle mere bæredygtige løsninger. Ved etableringen af et Strategisk Partnerskab forventes der bl.a. gennemført en brugerproces, der sikrer en bred forankring i organisationen.

I selve udbuddet vil valg af den strategiske partner bygge på et skitseforslag af et udvalgt projekt (F.eks. ny Daginstitution på Alsvej 83), der bl.a. illustrerer den arkitektoniske formåen og forståelse for de pædagogiske principper. Derudover forventes udbuddet at stille krav til teamets kompetencer indenfor bæredygtighed. Forskningen peger på, at et Strategisk Partnerskab er en af de mest velfungerende samarbejdsformer til at arbejde målrettet og innovativt med bæredygtighed.

## **Investering i samarbejde skaber fokus på bedre byggeri**

Byggeprocessen handler i høj grad om samarbejde. Det kræver en indsats at opbygge en følelse af fællesskab og et godt tillidsbaseret samarbejde. Derfor er det vigtigt at investere i onboarding/ team-building og en fælles ”partnerskabsidentitet”, når det Strategiske Partnerskab etableres. Når der skabes rum til samarbejde – og vi bygger videre på de fælles erfaringer fra projekt til projekt – skifter fokus over til at optimere byggeriets processer og skabe innovation. I Københavns Kommune arbejder de f.eks. med affalds-, emissions- og fossilfrie byggepladser, som er en stor udfordring for byggebranchen. Det kan være med til at skabe bedre, billigere og mere bæredygtigt byggeri. I praksis ser vi, at de etablerede partnerskaber skaber størst værdi, når de har fungeret i ca. 2 år. Derudover er det vigtigt for det gode samarbejde, også at sidde fysisk sammen. Der skal som en del af udbuddet derfor undersøges forskellige modeller for at etablere et ”Porteføljekontor”.

## **Ejendomsportefølje- og Energiopptimering**

I takt med at den strategiske partner lærer ejendomsporteføljen at kende, kan partnerskabet anvendes til at optimere porteføljen og assistere ved tilrettelæggelse af planlagt vedligehold. Det forventes at arbejder over 3 mio. kr. kan indgå i den samlede opgaveportefølje. Dertil kommer de løbende energioptimeringer, der med fordel kan indgå, så alle projekter følges til dørs og optimeres drifts- og energimæssigt. På den måde kan vi undgå byggeri, der ikke fungerer efter hensigten.

## Tidsplan

Et Strategisk Partnerskab kan etableres på 5-8 måneder afhængigt af den politiske godkendelsesproces. Det betyder, at de første projekter formelt kan startes op i starten af 2023. Tidsplanen er foreløbigt opdelt i følgende hovedaktiviteter:

- Politisk drøftelse og beslutning
- Strategi og udbudsmateriale
- Prækvalifikation
- Tilbudsproces og forhandling
- Tildeling og indgåelse af kontrakt
- Formel opstart og onboarding – februar 2023 – herunder aftaletrin 0, for det første projekt
- Aftaletrin 1-3 for gennemførelse af projekter vil afhænge af projekttypen, kompleksitet, størrelse og inddragelsesproces. Projekter vil typisk kunne gennemføres på 1-2½ år.

Hvis projekter, der skal udbydes i EU-udbud, udbydes hver for sig, vil opstartstidspunktet være ca. det samme.

## Økonomi/personale

### Bevillingsskema

Det vil koste 1 mio. kr. at gennemføre udbud og opstart af et strategisk partnerskab. Administrationen foreslår at midler til udbuddet finansieres via nogle af de store byggeprojekter i 2022.

Beløb fordeler sig således:

Juridisk rådgivning: ca. 420.000 kr.

Bygherrerådgivning: ca. 80.000 kr.

Honorering af de bydende teams: ca. 300.000

Onboarding mv. ca. 200.000 kr.

I alt ca. 1.000.000 kr. til udbud og opstart af partnerskabet.

Udgifter til administration mv. forudsættes at være indeholdt i de enkelte bygge- og anlægsprojekters økonomi. Det kan dog overvejes at etablere en "porteføljepulje", der skaber mulighed for udvikling af tværgående initiativer.

Beløb hele kr.

Tillægsbevilling	Indeværende år	Overslagsår 2023	Overslagsår 2024	Overslagsår 2025	Overslagsår 2026
------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Drift

Politikområde:

Anlæg

Politikområde: 83

011xxx Strategisk partnerskab	1.000.000				
-------------------------------	-----------	--	--	--	--

Politikområde: 83

301016 Rungsted Skole opgradering	-500.000				
-----------------------------------	----------	--	--	--	--

Politikområde: 83

510014 Helhedsplan Daginstitutioner	-500.000				
-------------------------------------	----------	--	--	--	--

I alt	0	0	0	0	0
-------	---	---	---	---	---

Anlægsbevilling:  
(igangsætningstilladelse)

Politikområde: 83

011xxx Strategisk partnerskab	1.000.000				
-------------------------------	-----------	--	--	--	--

Politikområde:

I alt	1.000.000	0	0	0	0
-------	-----------	---	---	---	---

## Business Case - Færre ikke værdiskabende omkostninger

Forskning i byggeriets effektivitet peger på, at der et stort potentiale i at optimere byggeriets processer – både for bygherre og byggeriets øvrige parter. Dertil kommer en øget værdiskabelse, når omkostninger fra fx konflikthåndtering og transaktionsomkostninger ved udbud kanaliseres over i aktiviteter der skaber bedre samarbejde og bedre kvalitet i det færdige byggeri.

I København Kommunes afsluttede partnerskab TRUST er der på 4 år anvendt 0 kr. på juridisk bistand ifm. konfliktløsning. Til sammenligning er der brugt over 1 mio. kr. på juridisk bistand ifm. konflikthåndtering på et aktuelt skoleprojekt, der blev udbudt i totalentreprise i Hørsholm Kommune.

Etableringsomkostningerne er en smule større end ved andre typer EU-udbud med en estimeret difference på op til 250.000 kr. afhængigt af udbuds- og entrepriseform, honorar til de bydende mv. Når partnerskabet er etableret, kan transaktionsomkostninger i forbindelse med udbud helt undgås. For bygherre kan der derfor forventes en ca. besparelse på 300-500.000 kr. / udbud. Derudover opnår den strategiske partner også en væsentlig besparelse.

Administrativt vil der ligge en stor opgave i de indledende faser, men arbejdet med at udvikle samarbejdsmodel, byggeproces og udbudsdokumenter vil skabe værdi i andre projekter, da de skaber et værdifuldt grundlag at bygge videre på.

## **Kommunikation**

- Hørsholm Kommune forventer at kommunikere eksternt omkring et kommende Strategisk Partnerskab. Dette sker via pressemeddelelser og evt. via relevante fagblade som "Licitationen".
- Der gennemføres en åben "markedsdialog" hvor potentielle samarbejdspartnere (arkitekter, ingeniører og entreprenører) kan få information omkring det kommende udbud og samarbejdsformen. Her kan potentielle underleverandører (fx lokale håndværkere) også deltage.
- Næste skridt vil være at udarbejde en detaljeret kommunikations- og procesplan, hvor også inddragelsesprocesser beskrives.

## **Sagens tidligere behandling**

Temamøde den 23.5.2022.

ØU den 9.6.2022.

## **Beslutning Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget den 22-08-2022**

Henrik Klitgaard (B) og Jan Klit (C) stemte for anbefalingen.

Ann Lindhardt (V) og Jacob Schultze stemte imod.

Forslaget faldt dermed. Sagen sendes videre til Økonomiudvalget.

Charlotte Kirchheiner deltog ikke i punktets behandling.

### **Fraværende:**

Charlotte Kirchheiner (C)

## **Beslutning Klima- og miljøudvalget den 23-08-2022**

1) Klima- og Miljøudvalget indstillede administrationens forslag godkendt

2) Et flertal (Marcus Guldager (A), Charlotte Kirchheiner (C), Henrik Klitgaard (B), Anne Ehrenreich (UP)), indstillede administrationens forslag godkendt. Et mindretal (Jacob Schultze (V)) stemte imod.

## **Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-08-2022**

1) Klima- og Miljøudvalget indstillede administrationens forslag godkendt

2) Et flertal (Charlotte Kirchheiner (C), Jan Klit (C), Annette Wiencken (C)) indstillede administrationens forslag godkendt. Et mindretal (Jesper Sperling (V)) stemte imod.

Ikke tilstede: Birger Bøgeblad (V)

**Fraværende:**

Birger Bøgeblad (V)

**Fraværende** Birger Bøgeblad (V)

## **Punkt 5: Principiel beslutning om seniorbofællesskab oprettet som almene ældreboliger**

22/10481

### **Sagens forløb:**

SSU / BYU

### **Baggrund**

I forbindelse med udvikling og salg af matr.nr. 186, Usserød By, Hørsholm, beliggende mellem boligområdet PH Park og Plejehjemmet Sophielund, er der senest truffet en beslutning om hvilken anvendelse, der skal ligge til grund for udvikling og salg af grunden. En del af grunden er fastlagt til at skulle huse et botilbuddet til unge udviklingshæmmede. Herudover er der en restrummelighed på ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Her ønskede Social- og Seniorudvalget, at der skulle ses på mulighederne for ældreboliger fremfor et seniorbofællesskab. Administrationen har i forbindelse med den videre udvikling af grunden, også været i dialog med HAB om muligheder og udfordringer i relation til beslutningen.

### **Forslag**

Administrationen indstiller, at Social- og seniorudvalget samt Byudviklingsudvalget beslutter at:

1) der i forbindelse med restrummeligheden på matr.nr. 186, Usserød By, Hørsholm skal planlægges for et seniorbofællesskab oprettet som almene ældreboliger til personer 50+ år.

### **Sagsfremstilling**

**Administrationen har indledt en dialog med Hørsholm Almene Boligselskab (HAB) vedr. deres projekt og de beslutninger, der er truffet indtil nu i denne sag.**

Placeringen af bofællesskabet til de unge udviklingshæmmede er allerede besluttet, så dette dagsordenspunkt handler udelukkende om, hvilken funktion/anvendelse, der skal supplere denne bebyggelse ift. restrummeligheden på grunden på ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Anvendelse af restrummeligheden er blevet drøftet både ift. ønsket om ældreboliger og et seniorbofællesskab. HAB foreslår et seniorbofællesskab opført som almene ældreboliger for en målgruppe, der er 50+ år, og som ikke har hjemmeboende børn.

Fremtidig funktion som overgang mellem Plejehjem og boligområde

Den fremtidige bebyggelse på dette sted skal fungere som en overgang mellem Plejehjemmet Sophielund og boligområdet PH Park både ift. skala og anvendelse. Et bofællesskab for en målgruppe på 50+ år kombineret med botilbuddet for unge udviklingshæmmede vil ift. en anvendelse leve op til dette.

Et senior bofællesskab med en målgruppe på 50+ år på denne placering vil bidrage med synergi ift. hvilken anvendelse området omgives af, f.eks. kan der trækkes på de funktioner plejehjemmet kan tilbyde og samtidig vil det at bo her, opleves som at bo i det kommende attraktive sølandskab og være en del af boligområdet PH Park. Som eksempel kan nævnes at hvis et par oplever at den ene bliver plejkrævende og skal på plejehjem, så kan ægtefællen bo i seniorbofællesskabet og fortsat være tæt på en partner. Det kunne også være forældre til en af de udviklingshæmmede unge der bor i botilbuddet, der kunne ønske at flytte ind i seniorbofællesskabet.

De juridiske aspekter ved udnyttelse af grunden til et seniorbofællesskab oprettet som almene ældreboliger

Almene bofællesskaber kan oprettes som almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 3, stk. 2, eller som almene ældreboliger, jf. almenboliglovens § 5, stk. 3, eller som en kombination af disse.

HAB har givet udtryk for, at det foreslåede seniorbofællesskab skal oprettes som almene ældreboliger, idet der herved opnås et forhøjet rammebeløb i henhold til støttebekendtgørelsen (BKG 2020-01-09, nr. 14, om støtte til almene boliger mv.).

Indrettes almene ældreboliger som bofællesskaber, indgår kommunalbestyrelsen og boligorganisationen senest samtidig med tilsagnet efter almenboliglovens § 115 aftale om, hvorledes anvisningen skal finde sted, jf. almenboliglovens § 55, stk. 2. Herved er der mulighed for at give beboerne i bofællesskabet indflydelse på, hvem boligerne skal udlejes til, idet kommunen dog skal sikre, at boligerne tjener til løsning af boligsociale opgaver, jvf. nedenfor.

Aftalen kan til enhver tid ændres, hvis kommunalbestyrelsen og boligorganisationen er enige herom.

Efter almenboliglovens § 54, stk. 1, 1. pkt., skal almene ældreboliger, der ejes af en almen boligorganisation, udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger.

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal derfor ved udøvelsen af anvisningsretten til seniorbofællesskabet, udover alder (+50 år), foretage en vurdering af den ældres fysiske, psykiske og sociale situation i forhold til kommunens øvrige tilbud til pleje i eget hjem, jf. Almenboligloven med kommentarer, 1. udgave, side 40, og LFF 1997-04-12, nr. 186.

Efter almenboliglovens § 54, stk. 3, kan almene ældreboliger, der indrettes som bofællesskaber, ud over den berettigede personkreds, udlejes til personer, der er i familie med eller har en særlig tilknytning til den berettigede personkreds. Det er dog en forudsætning, at bofællesskabet i det væsentlige udlejes til den berettigede personkreds.

Godkendelsesprocessen af seniorbofællesskabet er bygget op omkring 3 skemaer: skema A (kommunens tilsagn om at give grundkapitallån), skema B (kommunens godkendelse af anskaffelsessummen for byggeriets påbegyndelse) og skema C (kommunens godkendelse af den endelige anskaffelsessum).

Det er bygherren (HAB), der udarbejder disse skemaansøgninger til kommunen.

Hvad er behovet for ældreboliger i Hørsholm Kommune

Hørsholm Kommune har anvisningsret til 345 ældreboliger, heraf 3 et-rums boliger, 281 to-rums boliger og 61 tre-rums boliger. Derudover ligger der 20 to-rums boliger og 10 tre-rumsboliger i Breelteparken, som A.P. Møllerfonden anviser til. Sammenlignet med andre kommuner er andelen af ældreboliger pr. 80+ årige høj i Hørsholm Kommune.

Der er pr. 4.8.2022 24 borgere på venteliste til en to-rums ældrebolig og 25 borgere på venteliste til en tre-rums ældrebolig. Tre-rums boliger tildeles ægtepar og samlevende.

Ventetiden på en to-rums bolig svinger pt. fra 3 måneder på Breelteparken til 9-12 måneder på Sophielund, og i bymidten, hvor der ikke ligger så mange ældreboliger, har den, der står øverst på ventelisten, ventet i et år.

Det er ikke så ofte, der er ledige tre-rums boliger, og ventetiden til en tre-rums bolig er i øjeblikket 3 år.

Antal ledige tre-rums boliger:

2019 2020 2021 2022 \*

6 5 3 1

\*1.1.22 – 4.8.22

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at restrummeligheden skal anvendes til et seniorbofællesskab opført som almene ældreboliger til personer 50+ år, idet dette bidrager med synergi ift. det øvrige områdes udvikling og vil supplere bofællesskabet til de unge udviklingshæmmede godt.

Det er administrationens vurdering, at det giver god mening at bygge et seniorbofællesskab, fordi vi mangler denne funktion i kommunen. Vurderingen er, at et seniorbofællesskab vil være en bedre løsning for nogle af de borgere, der nu søger ældrebolig. På den måde forventes det, at seniorbofællesskabet kan medvirke til at tage ”trykket” af ventelisten til ældrebolig.

### **Sagens tidligere behandling**

- ”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 Social- og seniorudvalget den 22-08-2022**

Social- og Seniorudvalget tiltrådte indstillingen, således at der i forbindelse med restrummeligheden på matr.nr. 186, Usserød By, Hørsholm skal planlægges for et seniorbofællesskab oprettet som almene ældreboliger til personer 50+ år.

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-08-2022**

1) Byudviklingsudvalget godkendte administrationens indstilling

Ikke tilstede: Birger Bøgeblad (V)

**Fraværende:**

Birger Bøgeblad (V)

**Fraværende** Birger Bøgeblad (V)

## Punkt 6: Status på byggesagsområdet

22/1013

### Sagens forløb:

BYU

### Baggrund

Der har de seneste par år været stort fokus på at sætte ind med en række indsatser på byggesagsområdet for at forbedre servicen for borgerne, skabe mere effektiv sagsbehandling mv. Dette dagsordenspunkt beskriver status i forhold til den aktuelle situation, samt hvilke tendenser og effekter administrationen ser.

### Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Hørsholm Kommune har en række servicemål for sagsbehandlingstiderne i byggesager, som fremgår af hjemmesiden. Servicemålene gælder, fra en sag er fuldt oplyst, og administrationens egentlige sagsbehandling kan begynde, jf. også forvaltningsprincippet om at undersøge eller få oplyst en sag tilstrækkeligt, så den kan behandles på et tilstrækkeligt oplyst grundlag (officialprincippet). Servicemålet for en byggetilladelse til et enfamiliehus er fx 9 uger.

Administrationen har jævnligt oplevet, at borgerne forståeligt nok har kontaktet administrationen, når de 9 uger var gået. Vi har derfor i 2022 haft fokus på at kommunikere om både servicemål og den forventede, samlede sagsbehandlingstid, fra en ansøgning er indsendt. Fra indsendelse til afgørelse har vi estimeret en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 5-6 måneder i øjeblikket, hvilket også fremgår på hjemmesiden.

Vi har i det seneste år igangsat flere indsatser, der skal være med til at nedbringe sagsbehandlingstiden. I de næste afsnit har administrationen udtrukket mængden af byggesager, analyseret på sagsbehandlingstiden samt evalueret på de større indsatser.

Status på mængden af byggesager og prognoser for fremtiden

Byudviklingsudvalget blev på mødet den 10. februar 2022 orienteret om en let faldende udvikling i antallet af indkomne byggesager fra 2. kvartal 2021 og frem. En opdateret opgørelse viser, at den udvikling er fortsat:

- I 3. kvartal 2021 modtog vi 170 nye sager mod 183 i samme periode af 2020 (-7 %)
- I 4. kvartal 2021 modtog vi 171 nye sager mod 207 i samme periode af 2020 (-17 %)
- I 1. kvartal 2022 modtog vi 197 nye sager mod 308 i samme periode af 2021 (-36 %)
- I 2. kvartal 2022 modtog vi 179 nye sager mod 254 i samme periode af 2021 (-30 %).

En grafisk oversigt over antallet af byggesager er vedlagt som bilag 1. Oversigten viser også, at der normalt kommer flest sager ind i 2. kvartal – baseret på årene før Corona-pandemien. Det er ikke tilfældet i år. Opbremningen vurderes i høj grad at kunne tilskrives krigen i Ukraine og de medfølgende usikkerheder, prisstigninger mv.

Udviklingen betyder, at vi nu kan ekspedere flere sager, end vi får ind. Listen over byggesager, der afventer visitering/screening, er blevet reduceret til ca. 10 sager. Det giver samtidig mere luft til at prioritere de nyeste sager og dermed møde borgerne tidligt.

Administrationen vurderer, at vi fortsat vil se et fald i antallet af indkomne sager den næste tid, og at det – sammen med de gennemførte tiltag – vil have en positiv effekt på både visiteringslisten, antallet af behandlede sager og sagsbehandlingstiden.

### Aktuelle sagsbehandlingstider

Administrationen har opgjort de aktuelle sagsbehandlingstider i byggesager. Datagrundlaget har været i alt 221 byggesager, hvor der er givet byggetilladelse i 2021 og frem. Det drejer sig hovedsageligt om nybyggeri af og tilbygning til enfamiliehuse.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid, fra administrationen modtager ansøgningen om byggetilladelse, til afgørelsen er truffet, har ligget stabilt igennem 2021, men er steget i 2022. Det fremgår af bilag 2. De sager, der er afgjort i de første to kvartaler af 2022, har haft en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på knap 200 kalenderdage. Administrationen konstaterer, at det ikke afviger meget fra estimatet om 5-6 måneder. Stigningen i 2022 skyldes bl.a. vakante stillinger i perioden samt overgangen til et nyt sagsstyringssystem, som har krævet ressourcer.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid, fra administrationen registrerer ansøgningen som fyldestgørende, til afgørelsen er truffet, har været faldende det sidste års tid. Det fremgår af bilag 3. 2022-kvartalernes aktuelle sagsbehandlingstid på henholdsvis 35 og 22 kalenderdage opfylder det kommunale servicemål på 9 uger for enfamiliehuse.

Tallene betyder samlet set, at ansøgerne har oplevet en lang liggetid i sagsbunken, inden sagen er blevet visiteret/screenet, men at selve sagsbehandlingen kun er ca. 1 måned, fra ansøger indsender mangler, og sagen er fuldt oplyst.

Tendensen omkring de forlængede sagsbehandlingstider gælder også på nationalt plan. Administrationen har undersøgt en række øvrige kommuners udmeldinger omkring de aktuelle sagsbehandlingstider:

- Københavns Kommune har en aktuel sagsbehandlingstid på 9 måneder.
- Allerød Kommune har en aktuel sagsbehandlingstid på 5 måneder, regnet fra den dag hvor der er modtaget fyldestgørende materiale.
- Rudersdal Kommune har en aktuel sagsbehandlingstid på 3,5-7,5 måneder afhængig af sagstype.
- Fredensborg Kommune oplyser blot, at de har forlængede sagsbehandlingstider.

Administrationen gør opmærksom på, at vi sammenlignet med mange andre kommuner er begunstiget med rigtig mange beskyttelseslinjer og restriktioner, der sikrer Hørsholm som en attraktiv bosætningskommune. Men det er også med til at forøge sagsbehandlingstiden i de sager, der involverer beskyttelseslinjer fra gravhøje, skove, søer, åer og strand – og følgelig dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Der er endvidere fortsat et væsentligt antal klagesager, aktindsigter, sager til politisk stillingtagen samt dispensationer og helhedsvurderinger af byggeri i strid med byggeretten. Tidsforbrug til disse sager går fra de mange regulære ansøgningssager, som skal munde ud i en byggetilladelse til borgeren.

### Hvordan går det med indsatserne?

Byudviklingsudvalget blev på mødet den 10. februar 2022 orienteret om en række fokusindsatser, der blev igangsat primo 2022 og skulle skabe plads til effektiv og egentlig sagsbehandling. Administrationen evaluerer her de større indsatser:

## 1. Reducering fra 5 til 3 åbningsdage i byggesagsvagttelefonen.

Evaluering: Det er administrationens vurdering, at der fortsat ydes en god service. De tilbagemeldinger, vi har fået, har primært været positive, og borgerne er glade for fortsat at kunne komme i telefonisk kontakt med kommunen. Statistik viser, at der tidligere var ca. 9 opkald per dag, mens der med den nye ordning er ca. 12 opkald per dag.

## 2. Fokus på kommunikationsindsats på bl.a. hjemmesiden.

Evaluering: Administrationen er fortsat i gang med en gennemgribende opdatering af hjemmesiden. Derudover er der fokus på at møde ansøger tidligt og forventningsafstemme. Det er administrationens vurdering, at der er sket en forbedring, men der er fortsat et forbedringspotentiale med bl.a. flere kvitteringsmails. Kommunikationsindsatserne kræver dog ressourcer, der går fra sagsbehandlingen.

## 3. Tidsbestilling til forhåndsdialog på hjemmesiden.

Evaluering: I perioden februar-juni 2022 er der indkommet 12 anmodninger om forhåndsdialoger. Det er administrationens vurdering, at der bruges uforholdsmæssig lang tid på dette i forhold til udbyttet. Det skal også ses i lyset af muligheden for at bestille ved henvendelse til center-postkassen. Administrationen vil arbejde på at skærpe, hvad der er formålet med forhåndsdialogerne, hvad vi gerne ser vedlagt mv.

Endvidere har administrationen i 2022 haft fokus på prioritering af sager. Simple sager om fx 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 således en hurtigere tilbagemelding end tidligere, hvis sagerne er mangelfulde, jf. også pkt. 2 ovenfor. De betrygges derfor i, at deres ansøgning er under behandling.

### **Sagens tidligere behandling**

10.02.2022 – BYU – Byggesagsområdet: Introduktion og status

14.10.2021 – MPU – Byggesagsområdet: Status og indsatser

22.03.2021 – KB – Byggesagsområdet: Aktuelle udfordringer og ressourcesituationen

11.02.2021 – MPU – Godkendelse af servicemål for sagsbehandlingstider i byggesager

26.11.2020 – MPU – Orientering om aktuelle sagsbehandlingstider i byggesager

### **Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-08-2022**

Taget til efterretning

Ikke tilstede: Birger Bøgeblad (V)

#### **Fraværende:**

Birger Bøgeblad (V)

#### **Bilag**

Bilag 1 - Antal byggesager

Bilag 2 - Gennemsnitlig sagsbehandlingstid per kvartal fra ansøgning er modtaget til afgørelse

Bilag 3 - Gennemsnitlig sagsbehandlingstid per kvartal fra ansøgning er fyldestgørende til afgørelse

**Fraværende** Birger Bøgeblad (V)

## **Punkt 7: Underskriftsark**

22/8628

**Sagens forløb:**

BYU

**Fraværende** Birger Bøgeblad (V)