

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 25-04-2024

Mødedato Torsdag d. 25. april 2024 kl. 07:30

Mødested MC14

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Ny udbuds- og indkøbspolitik i Hørsholm Kommune.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan 180 For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst sa	8
Principbeslutning om projektet for Rungsted Kyst station.....	15
Lokalplanønske vedr. arealer ved Mikkeldgård.....	18
Ådalsparkvej 2 - opsamling fra temamødet november 2023.....	20
Orientering om henvendelse fra teleindustrien.....	26
Evaluering af borgerinddragelse ifm. med Hørsholmstrategien.....	27
Underskriftsark.....	28

Punkt 1: Meddelelser

23/13172

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-04-2024

Spørgsmål om:

Status på byggeri på Hannebjerg

- Beplantningsbælte ved opførelse af ny NGG skole

Placering af container i forbindelse med byggearbejder

Lovliggørelsessag på Lange-Müllers Alle

Administrationen orienterede om:

Status ift. Lokalplan 183 for den nordlige del af Bymidten / Hørsholm Midtpunkt

Der er ingen sager til Byudviklingsudvalgets møde i maj og mødet aflyses

Organisationsændring i By og Miljø

Punkt 2: Ny udbuds- og indkøbspolitik i Hørsholm Kommune

22/2201

Sagens forløb:

EBU/SSU/KMU/SSKU/BYU/BSU-ØU-KB

Baggrund

I Budgetaftale 2022 blev det besluttet, at der skal udarbejdes en ny, grøn og bæredygtig udbuds- og indkøbspolitik, som afløser for den nuværende indkøbspolitik fra 2009 og udbudspolitik for bygge- og anlægsopgaver, sidst revideret i 2022.

I november 2022 blev alle fagudvalg præsenteret for første udkast til ny udbuds- og indkøbspolitik. Generelt var udvalgenes tilbagemelding, at udbuds- og indkøbspolitikken skulle være mere gennearbejdet, konkret og i højere grad sætte en politisk retning. På den baggrund har administrationen udarbejdet et revideret udkast til udbuds- og indkøbspolitik, som drøftes i alle fagudvalgene i april 2024 og videresendes til godkendelse i Økonomiudvalget og efterfølgende i Kommunalbestyrelsen.

Forslag

Administrationen foreslår, at udvalget indstiller til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

- 1) at godkende udbuds- og indkøbspolitikken, og
- 2) at der udarbejdes en handleplan, hvor der i 2025 er særligt fokus på konkrete initiativer på fødevarerområdet.

Sagsfremstilling

Fokus på bæredygtighed

Hørsholm Kommunes udbuds- og indkøbspolitik fastlægger de overordnede rammer for kommunens indkøb af varer, tjenesteydelser og bygge- og anlægsopgaver. Udbuds- og indkøbspolitikken er opdateret, så den fremover i højere grad har fokus på klima-, miljømæssig-, social- og økonomisk bæredygtighed. Den opdaterede udbuds- og indkøbspolitik fremgår af bilag 1.

Konkrete mål og årlige handleplaner

Udbuds- og indkøbspolitikken er bygget op omkring ti principper, og for at understøtte konkrete initiativer og handlinger er der opstillet målsætninger for fem udvalgte indkøbskategorier: fødevarer, rengøring, transport, energi og byggeri og anlæg.

Administrationen foreslår, at der hvert år frem mod 2030 udarbejdes en opdateret handleplan, hvor én af de fem indkøbskategorier udpeges som særligt indsatsområde. For 2025 foreslår administrationen, at der udarbejdes en handleplan med særligt fokus på indkøbskategorien "Fødevarer".

Handleplanens eventuelt udgiftskrævende initiativer tænkes finansieret i.f.m. de årlige budgetforhandlinger.

Handleplanen vil fungere parallelt med administrationens almindelige fokus på samarbejder, partnerskaber, e-handel og digitalisering.

Arbejdsklausuler

Som et element i udbuds- og indkøbspolitikken er der udarbejdet en standardarbejdsklausul, som forpligter leverandører til at sikre ordentlige arbejdsvilkår for deres ansatte.

Arbejdsklausulen tænkes anvendt i de udbud, hvor den vurderes relevant og hensigtsmæssigt.

Arbejdsklausulen fremgår af bilag 2.

Inddragelse af interessenter

En række interessenter været inddraget og givet input til udarbejdelse af udbuds- og indkøbspolitikken:

- april 2022: Kommunalbestyrelsen afholdt temadrøftelse med fokus på ønsker og visioner for indkøbspolitikken
- marts 2022: Møde med Hørsholm Seniorråd
- marts 2022: Hørsholm Handicapråd
- marts 2022: Håndværkerforeningen for Hørsholm og Omegn
- april 2022: Hørsholm Erhvervsråd
- august-september 2022: Borgerkommentarer til første udkast via kommunens digitale BorgerLab (se også bilag 3)
- november 2022: Input og kommentarer fra fagudvalgene
- januar 2024: Sparring med formanden for Byudviklingsudvalget og formanden for Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget

Økonomi/personale

Udbud- og indkøbspolitikens rammer har betydning for hvilke priser, som kommunen kan købe ind for. Udbuds og -indkøbspolitikken påvirker dermed kommunens samlede økonomi.

Kommunikation

Indkøbspolitikken offentliggøres på Kommunens hjemmeside, når den er endeligt vedtaget.

Sagens tidligere behandling

- 6. april 2022 Ny indkøbspolitik – politisk proces- og tidsplan (ØU) (j.nr. 22/2201)
- 25. april 2022 Temadrøftelse om ny indkøbspolitik (KB) (22/1696)
- 10. november 2022 Ny indkøbspolitik (ØU) (j.nr. 22/1696)
- 21. november 2022 Første udkast til ny indkøbspolitik (SSU) (j.nr. 22/1696)
- 21. november 2022 Første udkast til ny indkøbspolitik (EBU) (j.nr. 22/1696)
- 22. november 2022 Første udkast til ny indkøbspolitik (KMU) (j.nr. 22/1696)
- 23. november 2022 Første udkast til ny indkøbspolitik (SSKU) (j.nr. 22/1696)
- 24. november 2022 Første udkast til ny indkøbspolitik (BSU) (j.nr. 22/1696)
- 24. november 2022 Første udkast til ny indkøbspolitik (BYU) (j.nr. 22/1696)

Noter til bilag

Beslutning Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget den 22-04-2024

1.1. Udvalget godkendte udbuds- og indkøbspolitikken. Punkt 2.4 skal omformuleres, så det i højere grad udtrykker de politiske intentioner mht. at handle lokalt og handle bæredygtigt.

1.2. Udvalget bemærker, at generelt skal udkast til handleplaner for de forskellige indsatsområder udarbejdes, så de kan indgå i de pågældende års budgetforhandlinger. Konkret skal udkast til handleplan for fødevarer udarbejdes, så den kan indgå i budgetforhandlingerne for 2025.

For stemte Henrik Klitgaard (R), Charlotte Kirchheiner Hansen (K) og Jan Klit (K).
Birger Bøgeblad (V) undlod at stemme.

Beslutning Social- og seniorudvalget den 22-04-2024

Udvalget besluttede at oversende sagen til ØU uden anbefalinger.

Beslutning Klima- og miljøudvalget den 23-04-2024

Anne Ehrenreich stillede følgende ændringsforslag:

At der på fødevareområdet bliver mulighed for beboerne på kommunens plejehjem at kunne få andet end ”grønne” fødevarer.

Med stemmerne 1 for (Anne Ehrenreich (UP)) og 1 imod (Marcus Guldager (A)) blev forslaget nedstemt. 3 undlod at stemme (Charlotte Kirchheiner (C), Henrik Klitgaard (B), Jacob Schulze (V))

Anne Ehrenreich (UP) havde følgende protokollat:

Jeg beklager, at der ikke er opbakning til at gøre det klart, at plejehjemsbeboere har mulighed for at tilvælge andre fødevarer end de grønne.

Marcus stillede følgende protokollat:

Punkt 2.4 skal omformuleres, så det i højere grad udtrykker de politiske intentioner mht. at handle lokalt og handle bæredygtigt. Herunder skal det være muligt at tage hensyn til samfundsøkonomiske omkostninger såvel som de direkte omkostninger.

Klima- og Miljøudvalget godkendte enstemmigt dette og behandlede herefter administrationens forslag:

1): Klima- og Miljøudvalget indstillede administrationens forslag godkendt, idet punkt 2.4 skal omformuleres, så det i højere grad udtrykker de politiske intentioner mht. at handle lokalt og handle bæredygtigt. Herunder skal det være muligt at tage hensyn til samfundsøkonomiske omkostninger såvel som de direkte omkostninger.

2): Klima- og Miljøudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

Beslutning Sports-, Sundheds- og Kulturudvalget den 23-04-2024

Udvalget oversender sagen til ØU uden bemærkninger.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-04-2024

1): Med stemmerne 3 for (Charlotte Kirchheiner (C), Annette Wiencken (C), Jan Klit (C)) og 0 imod blev forslag indstillet godkendt, idet punkt 2.4 skal omformuleres, så det i højere grad udtrykker de politiske intentioner mht. at handle lokalt og handle bæredygtigt. Herunder skal det være muligt at tage hensyn til samfundsøkonomiske omkostninger såvel som de direkte omkostninger. 2 undlod at stemme (Jesper Sperling (V), Jacob Schulze (V)).

2): Med stemmerne 3 for (Charlotte Kirchheiner (C), Annette Wiencken (C), Jan Klit (C)) og 0 imod blev administrationens forslag indstillet godkendt. 2 undlod at stemme (Jesper Sperling (V), Jacob Schulze (V)).

Bilag

Bilag 1 Indkøbspolitikken

Bilag 2 Arbejdsklausul

Bilag 3 Data fra BorgerLabprojektet

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplan 180 For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst samt Kommuneplantillæg 5 For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst

24/2931

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Det er i Budgetaftale 2018-2021 besluttet at udarbejde revisioner af flere af kommunens ældre byplaner, herunder Byplan 6. Forslag til Lokalplan 180 For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 5 er den sidste lokalplan, som udarbejdes for Byplan 6-området. Planen har været sendt i offentlig høring i perioden fra den 21. december 2023 til den 16. februar 2024. Der er i alt indkommet 22 høringssvar, heraf enkelte med flere underskrivere. I dette dagsordenspunkt fremlægges høringssvarene samt forslag til ændring med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanen samt kommuneplantillægget.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er udarbejdet som en hjemmeside og kan tilgås på følgende link:

<https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/154> og <https://horsholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/4#/9050>.

En automatisk genereret kopi af lokalplanen og kommuneplantillægget er ligeledes vedhæftet som PDF i bilag 1. Link og bilag har samme tekstmæssige indhold.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen indstiller, at:

1) Vedtage forslag til Lokalplan 180 For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst samt tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 5 endeligt med følgende ændringer:

Vedr. delområde 3 (lokalcenteret)

- a. §3.3 A) ”Delområdet må kun anvendes til lokalcenter med mulighed for detailhandel.” ændres til ”Delområdet må kun anvendes til lokalcenter med mulighed for detailhandel og publikumsorienteret serviceerhverv.”
- b. §3.3 C) ”Øvrige butikker må have et bruttoetageareal på maksimalt 100 m².” ændres til ”Øvrige butikker må have et bruttoetageareal på maksimalt 75 m².”
- c. §6.3 A) ”Bebyggelsesprocent må ikke overstige 40 for den enkelte grund” ændres til ”Bebyggelsesprocent må ikke overstige 35 for den enkelte grund”.
- d. Ny bestemmelse under §5: ”Varelevering skal ske med adgang fra Bolbrovej. Varelevering skal kunne afvikles uden at lastbilen skal bakke ud på Bolbrovej.”
- e. Ny bestemmelse under §6.3: ”Der udlægges et byggefelt med en beliggenhed og udstrækning, som vist på kortbilag 5. Bebyggelse herunder overdækket vareindlevering, overdækninger/baldakiner, lager og område til affaldshåndtering og lign. må kun opføres inden for dette byggefelt, gælder dog ikke for master, transformatorstationer og lign. beskrevet i § 3,8.”
- f. Ny bestemmelse under §7.3: ”Overdækket vareindlevering, lager og område til affaldshåndtering og lign. skal fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.”
- g. Ny bestemmelse under §7.3: ”Der må etableres overdækninger/baldakiner i forbindelse med hovedindgange til butikker, hvorunder der må placeres kundevogne, vareoplæg, pakkebokse og lign.”
- h. Ny bestemmelse under §8.3: ”Der må ikke etableres affaldshåndtering eller lignende på de ubebyggede arealer. Bestemmelsen gælder ikke for opstilling af maksimalt 4 containere til eksempelvis glas og papir samt maksimalt 2 affaldsspande til kunder.”

- i. Ny bestemmelse under §8.3: ”Til afskærmning af parkeringsarealet skal der på hele strækningen mod direkte naboer til grunden etableres et 1,8 m højt støjhegn. Støjhegnet skal indadtil mod dagligvarebutikken beplantes med vedbend eller anden stedsegrøn beplantning.”
- j. Ny bestemmelse under §8.3: ”Der skal på forpladsen mod syd og vest plantes mindst 5 træer. Der skal som afgrænsning på parkeringsarealet mod Bolbrovej og Solbakkevej plantes mindst 8 træer. Træerne kan plantes ifm. evt. hækbeplantning.”
- k. Ny bestemmelse under §8.3: ”Der må ikke opstilles løse hegn/midlertidige hegn, rullegitter og lign. på forpladsen og ifm. overdækninger/baldakiner.”
- l. §10.2 A) ”For hver butik må der kun opsættes ét skilt med navn og logo. Skiltene skal placeres inden for bygningens afgrænsning.” ændres til ”For hver butik må der kun opsættes ét skilt med navn og logo. For dagligvarebutikken må der opsættes to skilte med navn og logo. Skiltene skal placeres inden for bygningens afgrænsning.”
- m. Ny bestemmelse under §14: ”Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen, parkeringspladserne til biler og cykler samt etablering af støjhegn er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om arealernes beliggenhed og udformning.”
- n. Der tilføjes en redegørelsestekst vedr. lokalcenteret i overensstemmelse med administrationens bemærkninger i bilag 2.

Vedr. servitutter

- o. §13. Servituten af 08.08.1969 med løbenummer 10985-14 delaflyses som beskrevet i servitutskemaet ligeledes for matr.nr. 11ca og 11ar begge Vallerød By, Rungsted.
- p. §13. Servituten af 13.10.1956 med løbenummer 1090-14 delaflyses som beskrevet i servitutskemaet ligeledes for matr.nr. 2ax Rungsted By, Rungsted.
- q. Ny bestemmelse under §8.1: ”Der fastlægges et byggefelt for placering af boligbebyggelse på 28 meter fra Østre Pennehavevej for de syv matrikler 2at, 2as, 2aq, 2ao, 2an, 2am og 2al alle Rungsted By, Rungsted, som ligger direkte ud til Østre Pennehavevej.”

Vedr. Rungsted Private Realskole

- r. §8.2 A) ”De ubebyggede arealer inden for delområdet skal anlægges som skolegård med dertilhørende legefaciliteter” ændres til §8.2 A) ”De ubebyggede arealer inden for delområdet, herunder matrikel 9ga og 9gb, skal fremstå som skolegård med legefaciliteter, boldbaner, beplantning og lign.”

Sagsfremstilling

Der er hidtil vedtaget to nye lokalplaner i 2021 inden for Byplan 6-området; Lokalplan 173 for den nordlige del af Rungsted (hvoraf Delområde A lå i Byplan 6-området) og Lokalplan 176 for et område nord for Rungstedvej langs Rungsted Kyst.

Lokalplan 180 dækker den resterende del af Byplan 6-området, med undtagelse af området for Byplan 6 Tillæg 2, som udlægger et område til skolebebyggelse og offentlige formål og dækker området omkring Rungsted Gymnasium, Vallerødskolen, Æblegården og Børnehuset i Vallerød. Tillæg 2 aflyses ikke med lokalplanen.

Med vedtagelsen af lokalplanen aflyses Byplan 6, for det område, som lokalplanen dækker samt dertilhørende tillæg 1, 3, 4 og 5.

Administrationen har modtaget 22 høringssvar, heraf enkelte med flere underskrivere i løbet af offentlighedsperioden, vedhæftet som bilag 2. En opsummering af de indkomne høringssvar samt administrationens mere detaljerede bemærkninger er vedhæftet som bilag 3. Flere af høringssvarene berører mere end et emne.

Grundet de mange indkomne høringssvar er administrationens bemærkninger til høringssvarene samlet og struktureret efter følgende emner:

- A. Lokalcenter (11 høringssvar)
- B. Matrikulære forhold (3 høringssvar)
- C. Servitutter (4 høringssvar)
- D. Ubebyggede arealer (6 høringssvar)
- E. Telemaster (1 høringssvar)
- F. Bebyggelsens omfang og økonomiske konsekvenser (2 høringssvar)

Administrationens bemærkninger til ovenstående temaer samt forslag til ændringer følger:

A. Lokalcenter

Høringssvar Id. nr.: 95, 119, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 131 (flere underskrivere), 133, 136. (11 høringssvar).

I høringssvarene vedr. lokalcenteret (delområde C) er der generelt indsigelser mod bebyggelsesprocenten og muligheden for at etablere en større dagligvarebutik, samt bekymring for mulige gener ift. trafikafviklingen i området, mere parkering på nærliggende veje, hyppigere varelevering, øget risiko for ulykker, øget bilforurening og støj, mere skygge samt regnvand på nabogrundene. Flere ønsker forsat mindre, lokale butikker.

Der efterspørges en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Administrationens bemærkninger til lokalcenter

Administrationen foreslår på baggrund af høringssvarene en række nye bestemmelser som det fremgår af indstillingspunkterne 1a-1m. Bestemmelserne fastlægger bl.a. at bebyggelsesprocenten for området nedsættes til 35, at der fastlægges et byggefelt for ny bebyggelse og at der i lokalplanen medtages bestemmelser, som bl.a. kan være med til at sikre det grønne udtryk, støjafskærmning og sikre en bedre trafikafvikling end i dag således at sideveje Solbakkevej og Bolbro Sidevej i højere grad kan fredeliggøres.

I dag har de to matrikler, der udgør lokalcenteret, en bebyggelsesprocent svarende til ca. 35.

Ift. lokalcenteret har grundejer tidligere bl.a. ønsket muligheden for at opføre nyt byggeri i to etager indeholdende en dagligvarebutik og 2 boliger eller mulighed for at opføre én enkelt dagligvarebutik på op til hhv. 1.200 og 1.000 m². De seneste ønsker er blevet behandlet politisk på Byudviklingsudvalgets møde den 22. september 2022, hvor det blev besluttet, at der ikke kun skulle gives mulighed for én enkeltstående dagligvarebutik, men at der også skulle gøres plads til mindre butik/butikker og at de trafikale udfordringer i området i højere grad skulle løses. Administrationen har sidenhen været i dialog med grundejer, som har præsenteret et projekt, som fortsat indeholder en dagligvarebutik på op til 1.000 m², men som i højere grad fredeliggøre sidevejene Bolbro Sidevej og Solbakkevej og som udover dagligvarebutikken også indeholder en mindre butik.

Ift. den ønskede redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet m.m. bemærker administrationen, at der med delområdet er tale om en mulig ombygning af et eksisterende lokalcenter. Administrationen foreslår, at der indsættes en redegørelsestekst i overensstemmelse med administrationens bemærkninger i bilag 2, der i højere grad udfolder bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

B. Matrikulære forhold

Høringssvar Id. nr.: 102 (flere underskrivere), 137, 138 (3 høringssvar).

I høringssvarene vedr. de matrikulære forhold opfattes lokalplanens §4.1 som for restriktivt, mens et andet høringssvar påpeger det som positivt, at der fastsættes skærpede bestemmelser om matrikulære ændringer.

I 1 høringssvar indsiges at matrikel 11cæ, Vallerød By, Rungsted har en kortere byggelinje end de resterende matrikler i delområdet, og ønsker at der ikke kan bygges på grunden.

Administrationens bemærkninger til matrikulære forhold

Ift. princippet for matrikulære ændringer bemærker administrationen, at princippet er blevet indført for at sikre regulære grunde ved udstykning og matrikulære ændringer og gode muligheder for at opføre bebyggelse med afstand til skel.

Ift. byggelinjen ved 11cæ, Vallerød By, Rungsted bemærker administrationen at en byggelinje på 15 m på matriklen vil medføre at grunden de facto ikke kan bebygges. Der er tidligere på Byudviklingsudvalgets møde den 16. juni 2022 truffet beslutning om, at ejers mulighed for at bebygge sin grund ikke skal hindres. De 5 m. afstand er i overensstemmelse med den generelle byggelinje mod veje i lokalplanforslaget til at sikre det grønne bybillede.

C. Servitutter

Høringssvar Id. nr.: 90, 102 (flere underskrivere), 105, 124. (4 høringssvar).

I 3 høringssvar indsiges afløsning af specifikke bestemmelser i servitut dateret 13.10.1956 gældende for område A7. I 1 høringssvar efterspørges en vurdering af hvorvidt servituten kan aflyses. I flere høringssvar udtrykkes der ønske om at bestemmelse om byggefelter i servituten bevares.

I 1 høringssvar ønskes det, at der i udarbejdelsen af Lokalplan 180 kan benyttes samme ressourcer til servituttgennemgang, som i resten af byplan 6 området.

Administrationens bemærkninger til servitutter

Administrationen bemærker at gennemgangen og afløsningerne af servitutterne er sket med baggrund i et ønske om at ensarte bestemmelser for boligområderne i lokalplanområdet, hvorfor det er foreslået at servituttens meget detaljerede bestemmelser aflyses. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget blevet vurderet at servituten, som er gældende for A7-området, kan delaflyses med lokalplanen med det formål at realisere de rammer, som lokalplanen fastsætter.

Ift. ønsket om at bevare de byggefelter, som er fastsat med servituten, foreslår administrationen at servitutbestemmelsen fortsat aflyses, men at byggefeltet føjes til lokalplanen, dog udelukkende langs ejendommene ved Østre Pennehavevej jf. indstillingspunktet 1q. Hensigten er at sikre det ensartede udtryk i området i dag, hvor bebyggelsen på alle grundene ligger ud til vejen. For den resterende del af servitutområdet vurderer administrationen at byggefelterne i ikke samme grad er blevet overholdt og at der ikke fremtræder den samme systematiske placering af byggeriet på grundene, hvorfor byggefeltet ikke foreslås videreført her. De påvirkede grundejere er blevet informeret om forslaget til ændringen i forbindelse med høringens afslutning. Tre grundejere har i denne forbindelse meddelt, at de fortsat ønsker byggefelterne bevaret i hele området.

Ift. ønsket om at der sammen med lokalplanen brude være foretaget en mere omfattende servitutgennemgang, bemærker administrationen, at der ikke har været ressourcer hertil.

Administrationen bemærker at der i to tilfælde er opdaget fejl i kortene for servitutområderne jf. indstillingspunkterne 1o og 1p. Administrationen foreslår, at fejlen rettes med vedtagelsen af lokalplanen. De påvirkede grundejere er blevet informeret om rettelserne i forbindelse med høringens afslutning.

D. Ubebyggede arealer

Høringssvar Id. nr.: 91, 95, 110, 121, 134 (flere underskrivere), 138. (6 høringssvar).

I 2 høringssvar opfattes overskriften §8 ”Ubebyggede arealer” som værende misvisende og svær forståelig. En indsiger ønsker, at der ikke stilles krav til højden af levende hegn.

I 1 høringssvar ønskes det sikret, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse på matrikel 9ga og 9gb, Vallerød By, Rungsted ved Rungsted Private Realskole som i dag fremstår med bl.a. boldbaner og en mindre bebyggelse.

Novafos gør i 1 høringssvar opmærksom på, at det er vigtigt at befæstelsesprocenten overholdes, da Novafos ellers ikke kan overholde sine udledningstilladelser.

Administrationens bemærkninger til ubebyggede arealer

Administrationen bemærker at ’ubebyggede arealer’ er det ord, der anvendes i Planloven ift. regulering af bl.a. haver, parkeringsarealer, opholds- og fællesarealer, torve og pladser.

Ift. hegn bemærker administrationen at højden på de levende hegn på 1,8 m skal være med til at sikre et åbent grønt udtryk i området. Administrationen bemærker, at bestemmelsen om levende hegn generelt ikke gælder for træer, men kun for beplantning med hegnsfunktion.

Administrationen bemærker at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil, uagtet at der vedtages en ny lokalplan, som fx opsætter skærpene bestemmelser om hegn og placering heraf.

Ift. Novafos høringssvar foreslår administrationen, at høringssvaret tages til efterretning.

Ift. til høringssvaret vedr. bebyggelse på matrikel 9ga og 9gb Vallerød By, Rungsted ved Rungsted Private Realskole foreslår administrationen at §8.2 præciseres, således at det tydeligere fremgår at de ubebyggede arealer inden for delområdet skal anlægges som skolegård jf. indstillingspunktet 1r.

E. Telemaster

Høringssvar Id. nr.: 102 (flere underskrivere). (1 høringssvar).

I 1 høringssvar indsiges muligheden for at opføre telemaster i delområde A7.

Administrationens bemærkninger til telemaster

Administrationen foreslår, at bestemmelsen bibeholdes ift. at fremtidssikre en mulighed for at forsyne lokalområdet. Administrationen bemærker, at der ikke er truffet beslutning om evt. fremtidige placeringer af telemaster, og at det vil bero på en senere politiske beslutning.

F. Bebyggelsens omfang og økonomiske konsekvenser

Høringssvar Id. nr.: 103 og 123. (2 høringssvar).

I 1 høringssvar ønskes bebyggelsesprocenten for egen grund hævet til 40%, og for delområde A1-A8 hævet til 30% på grund af indsigers grundstørrelse og på baggrund af Vurderingsstyrelsen vurdering af grunden.

I 1 høringssvar påpeges det, at et nyt byggeri ved lokalcenteret vil medføre en økonomisk fordel for grundejerne for lokalcenteret og ligeledes et fald i naboernes ejendomsværdi.

Administrationens bemærkninger til bebyggelsens omfang og økonomiske konsekvenser

Ift. bebyggelsesprocenten for boligbebyggelsen bemærker administrationen, at forslagets bebyggelsesprocent på 25 tager udgangspunkt i områdets eksisterende karakter kombineret med det udtryk, der fremadrettet ønskes i området. Administrationen vurderer, at områdets åbne og grønne karakter ikke i samme omfang kan sikres med en bebyggelsesprocent på 30 eller derover. Administrationen kan ikke anbefale, at der fastsættes en større bebyggelsesprocent for en ejendom på baggrund af dens mindre grundstørrelse.

Administrationen bemærker, at der oftest vil være økonomiske konsekvenser forbundet med planlægning, men begrundelser for og imod bestemmelser i en lokalplan skal altid være af planmæssig karakter. Administrationen vurderer, at de foreslåede ændringer i det nye plangrundlag er et udtryk for sædvanlig planmæssig regulering, som falder inden for rammerne af den almindelige erstatningsfri regulering.

Sagens tidligere behandling

12.10.23 Forslag til Lokalplan 180 For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst og forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2021-2033

22.09.22 Beslutning om rammer for lokalcenter op Bolbrovej 60-64 (BYU)

30.03.20 Endelig vedtagelse af Tillæg 5 til Partiel byplan nr. 6 (MPU, ØU, KB)

26.08.19 Initiativret Tofamiliehuse i Hørsholm (KB)

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-04-2024

1) Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt, idet pkt. 1a)-1n) udtages af lokalplanen.

1a-1n: Byudviklingsudvalget indstillede ikke administrationen godkendt, idet udvalget foreslår at lokalcenteret udtages af lokalplanen.

1o-1q: Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt, idet udvalget besluttede, at der skal udarbejdes et budgetønske vedr. en servitutgennemgang af lokalplanen.

1r: Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt.

Præsentationen som blev fremvist på udvalgmødet vedlægges beslutningen.

Bilag

Forslag til Lokalplan 180 For et område omkring Kystbanen og langs Rungsted Kyst og forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2021-2033

Hvidbog Lokalplan 180

Administrationens bemærkninger til høringssvar

Præsentation fra Byudviklingsudvalgets møde

Punkt 4: Principbeslutning om projektet for Rungsted Kyst station

24/2155

Sagens forløb:

BYU – ØU – KB

Baggrund

På temamøde i kommunalbestyrelsen den 26. februar 2024 præsenterede DSB Ejendomme en vision og et projekt for området omkring Rungsted Kyst Station. Der skal nu træffes en beslutning om, 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.

eller

2) At der ikke arbejdes videre med projektet.

Sagsfremstilling

Projektet er beliggende på matriklerne 31aa, 31x, 31ø, 31i og 31k alle i Rungsted by, Rungsted ved Rungsted Kyst Station. Arealet er ca. 12.170 kvm. Der ønskes opført boliger i 3-4 etager med en bebyggelsesprocent imellem 121-215%. Dertil kommer parkeringspladser og friarealer. Planen ”sammen om Rungsted Kyst” er udarbejdet af DSB Ejendomme og vedhæftet som bilag 1. På temamøde i kommunalbestyrelsen den 26. februar 2024 præsenterede DSB Ejendomme planen og havde efterfølgende en drøftelse med Kommunalbestyrelsen. Efterfølgende har DSB Ejendomme samlet op på spørgsmål og bemærkninger som fremkom på mødet. Bilag 2 indeholder en opsamling ift. hvilke punkter der fra DSB Ejendommens side vil være væsentlige at drøfte fremadrettet.

I 2019 blev der vedtaget en udviklingsplan for området. Udviklingsplanen er en strategisk plan for områdets langsigtede udvikling og består af et hovedgreb, strategier og beskrivelser af de enkelte delområders udviklingsmuligheder. Udviklingsplanen er vedhæftet som bilag 3. Projektet adskiller sig markant ift. udviklingsplanen særligt mht. strategi ift. skala og tilpasning til eksisterende kulturmiljø og by. Og mht. strategi ift. infrastruktur, herunder parkering samlet i parkeringshus nord for stationen på enten øst eller vestsiden. Matrikelkort er vedhæftet som bilag 4.

Administrationen har på nuværende tidspunkt i processen følgende opmærksomhedspunkter, hvis der skal arbejdes videre med projektet:

a) Byudvikling og bebyggelse

Projektet tager afsæt i en stationsnær byudvikling, der bl.a. har til formål at fremme offentlig transport og understøtte cyklisme og muligheden for at bevæge sig til fods samt at skabe bedre forbindelser. Projektet indeholder 15.400 bolig m2 svarende til 120-200 boligheder. Dertil kommer 3.750 m2 til parkering.

Projektet er i overensstemmelse med byudviklingsstrategien i Kommuneplanen og størstedelen af det område der arbejdes med i planen ”Sammen om Rungsted Kyst” er omfattet af det udpegede byudviklingsområde omkring Rungsted Kyst station. Dog er følgende retningslinjer ikke belyst tilstrækkeligt: punkt 1.1.3 - Byudvikling med afsæt i stedsidentitet og punkt 1.1.4 - Levende byrum og udendørs opholdsarealer. Se alle retningslinjer der skal belyses forud for en ny planlægning her: [1.1 Byudviklingsstrategi - Kommuneplan 2021 - 2033 - Hørsholm Kommune \(niras.dk\)](#)

Ift. projektets omfang og højder er det administrationens vurdering, at bebyggelsesprocenten er for høj, og at projektet med de viste volumener ikke tilpasser sig stedets identitet ift. kulturarv skala mm. Såfremt der skal arbejdes videre med projektet, skal der arbejdes med hvordan et projekt på dette sted sker med omhu og omtanke i tråd med kommunens Arkitekturpolitik. Her er der bl.a. fokus på at nyt byggeri og udvikling skal have arkitektonisk kvalitet, fokus på menneskelig skala, skabe trygge og grønne fællesskaber. Se hele arkitekturpolitikken her: [Retningslinjer - Arkitekturpolitik - Hørsholm Kommune \(niras.dk\)](#)

Matrikel 31ø er i Kommuneplan 2021-2033 udlagt til teknisk anlæg, dette blev ændret i den sidste kommuneplanrevision, som en konsekvens af beslutning om udviklingsplanen. Dette betyder at området skal udvikles til infrastruktur såsom parkeringshus. Området er endvidere beliggende i landzone, det kræver dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen at ændre dette til byzone og dermed boligudbygning (jeg tjekker lige op på dette med styrelsen)

Området omkring Rungsted Kyst Station er i boligudbygningsplanen 2020 udpeget med et fremtidigt potentiale for 85-110 boliger, disse tal er baseret på potentialet i udviklingsplanen. Hvis der gives mulighed for flere boliger, vil det påvirke prognosen på dagtillbudsområdet.

c) Parkering og trafik

Med projektet tilføjes overordnet 128 pladser, som skal udgøre parkeringsareal til de fremtidige beboere og det forventes ikke, at der vil være et reelt overskud af parkeringspladser i forhold til situationen i dag. Man opererer i projektet med en parkeringsnorm på 1 plads/bolig. Til sammenligning er der i kommuneplanen en parkeringsnorm 1,5 plads/bolig, dog 1 plads ved 1- og 2-rumsbolig. Stationsnærhed kan være argument for at nedsætte parkeringsnormen.

Området er præget af trafikale udfordringer og der er mangel på parkeringspladser særligt på østsiden af Rungsted Kyst Station. Det er administrationens vurdering, der ikke er tilstrækkeligt fokus på at løse alle de problemstillinger der er i området. De mange bolig m2 vil lægge tryk på den trafikale situation og øge antallet af biler, der skal til og fra området. Såfremt der skal arbejdes videre med projektet skal der arbejdes med dette og hvilke scenarier der er for at løse pendlerparkering og trafik i kombination med et antal boliger.

d) Opholdsarealer, byrum og klimatilpasning

Projektet rummer fine visioner om at skærpe sammenhængskraften, skabe bedre byrum samt en bæredygtig udvikling, men administrationen vurderer, at der med den viste udnyttelse af området ikke skabes tilstrækkelige og tilgængelige opholds- og friarealer til boligerne, som er vigtige for at skabe gode boliger. Der skal i projektet også tages højde for fremtidssikring ift. til klimaudfordringer, og hvordan rekreative løsninger også løser flere ting i fremtidens byrum.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at dialogen med DSB med fordel kan fortsætte, idet der er elementer der er i god overensstemmelse med visioner og strategier for området ved Rungsted Kyst Station. Herunder byudviklingsstrategien i Kommuneplanen og Udviklingsplanen for området. Det er dog væsentligt at både opmærksomhedspunkter opstillet af DSB Ejendomme i bilag 2, og administrationens opmærksomhedspunkter danner baggrund for den videre dialog, og at projektet skal justeres og nedskaleres ift. disse punkter.

Sagens tidligere behandling

26. februar 2024 – Kommunalbestyrelsen – temamøde om Rungsted Kyst station

20. juni 2019 – Økonomiudvalget - Vedtagelse af Udviklingsplan for Rungsted Kyst stationsområde

27. september 2017 - Miljø og Planlægningsudvalget – projekt på Østre Stationsvej 2-4

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-04-2024

- 1) Byudviklingsudvalget indstillede administrationens forslag godkendt, idet udvalget ønsker et mindre intensivt projekt som i højere grad følger bebyggelsesprocenter i udviklingsplanen, understøtter bedre og gode byrum/udearealer, sikre en god håndtering af parkering og trafik i området. Udvalget ønsker at se et projekt som i højere grad skeler til den godkendte udviklingsplan for området. Udvalget ønsker at en udvikling i området først og fremmest sker med udgangspunkt i områdets funktion som vigtig infrastruktur for byen som trafikknudepunkt.

- 2) Byudviklingsudvalget indstillede ikke administrationens forslag godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Rungsted Kyst Stationsområde-Præsentation-26.02.2024

Bilag 2 - Opfølgning-Temamøde 26. februar 2024

Bilag 3 - Udviklingsplan-2019

Bilag 4 - Matrikelkort og zonekort

Punkt 5: Lokalplanønske vedr. arealer ved Mikkeldgård

24/2736

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Der bliver løbende sendt lokalplanforespørgsler ind til Hørsholm Kommune. Forespørgsler skal prioriteres om de skal ind på prioriteringslisten over lokalplaner. Der er kommet en forespørgsel ind om udvikling af arealer ved Mikkeldgård. Udvalget skal tage stilling til om projektet skal prioriteres på lokalplanprioriteringslisten.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget beslutter:

Enten:

1) at forespørgsel om en lokalplan for arealer ved Mikkeldgård, skal på lokalplanprioriteringslisten, dog skal projektet reduceres så bebyggelsesprocenten er på 30 % på henholdsvis matrikel 1ø og 2n.

eller

2) at forespørgsel om en lokalplan for arealer ved Mikkeldgård, skal på lokalplanprioriteringslisten, med et projekt som vist i bilag 1. Dvs. en bebyggelsesprocent på 33 for matrikel 1ø og 46 % for matrikel 2n.

eller

3) at forespørgsel om en lokalplan for arealer ved Mikkeldgård, ikke skal på lokalplanprioriteringslisten.

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til om lokalplansforespørgslen for arealer ved Mikkeldgård skal optages på lokalplansprioriteringslisten og dermed indgå i den årlige prioritering på området. Næste prioritering sker primo 2025.

Lokalplanforespørgsel for udvikling af arealer ved Mikkeldgård:

Projektet udnytter eksisterende bebyggelse i Mikkeldgården på 420 m² og rummer 1.153 m² nybyggeri, fordelt på en rækkehusbebyggelse med 3 enheder på Rungsted Strandvej 313 og 6 seniorboliger på "Vognporten" på Rungsted Strandvej 300. Bilag 1 viser det samlede projekt.

Administrationens vurdering:

Mikkeldgården og Vognporten

Området er omfattet af en fredning og kommuneplanramme 1.R13 for Mikkeldborg Strandpark, den generelle anvendelse er "Rekreativt område". Den specifikke anvendelse er angivet til at være åben-lav boligbebyggelse, større rekreativt område, område til offentlige formål.

Formålet med fredningen er at sikre en offentlig strandpark i Mikkeldborgområdet og at medvirke til bevaring og i fornødent omfang forbedring af det for området karakteristiske strandvejsmiljø.

Den viste udnyttelse af Rungsted Strandvej 300 med 6 seniorboliger har en karakter og volumen som Fredningsnævnet tidligere har givet dispensation til i forhold til fredningen. Denne udløb i 2019. Dog er det administrationens vurdering at 6 boliger skal drøftes yderligere ved en evt. lokalplanlægning, særligt ift. friarealer til den enkelte bolig, parkering, og klimatilpasning- og sikring ift. den meget tætte og lave beliggenheden ift. Øresund.

Rungsted Strandvej 313

Området er omfattet af kommuneplanramme 1.B23 - Mikkelborg Allé m.fl., den generelle anvendelse er "boligområde". Den specifikke anvendelse er åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse. Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte grund og det maksimale antal etager er 1,5. Området er udpeget som beskyttet natur, naturtype mose. Udpegningen er vejledende og administrationen har igangsat en besigtigelse af området.

Administrationen vurderer, at det foreslåede projekt er for omfangsrigt ift. bebyggelsesprocent og at der særligt mangler plads til friarealer til den enkelte bolig, fordi parkering og plads til affaldshåndtering m.m. vil fylde meget på en grund på 1.115 m² med tre boliger. Administrationens vurdering er, at denne grund maksimalt kan bebygges med 30 % og at en fremtidig planlægning fortsat skal tage udgangspunkt i kommuneplanramme 1.B23.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-04-2024

1): Byudviklingsudvalget godkendte administrationens forslag, idet parkeringsnormen skal være 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Udvalget besluttede desuden, at det i lokalplanprocessen skal sikres at det fælles opholdsareal til de nye boliger er tilstrækkeligt.

2): Byudviklingsudvalget godkendte ikke administrationens forslag.

3): Byudviklingsudvalget godkendte ikke administrationens forslag.

Bilag

Bilag 1_Lokalplanønske_2024.03.04

Punkt 6: Ådalsparkvej 2 - opsamling fra temamødet november 2023

24/320

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Nærværende sag blev på Byudviklingsudvalgets møde den 22. februar 2024 udsat, idet udvalget ønskede en uddybning af, hvor meget yderligere, der kan reduceres i driftsudgifterne uden at bygningen rives ned. I henhold hertil uddybes driftsudgifterne i økonomiafsnittet.

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 afholdelse 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 kan opnås en driftsbesparelse på 0,945 mio. kr. pr. år efter nedrivning af eksisterende byggeri på grunden (ekskl. Rådhushallen og pavillonner).
7. At der i udviklingen af grunden indtænkes opsamling af regnvand svarende til min. 5.000 m³ 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 Novafos's 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
Akkumuleret budget i alt		2.151.800
Restbudget pr. 17.01.2024		1.328.400

Driftsudgifter:

Indtil år 2020 blev der gennemsnitligt brugt ca. 6,1 mio.kr. pr. år på drift af hele ejendommen Ådalsparkvej 2. Da rådhusfunktionen flyttede til Slotsmarken, blev en del af driftsmidlerne flyttet med. Udgifterne i dag til drift af ejendommen på Ådalsparkvej 2, inklusive Rådhushallen og flygtningepavillonerne, beløb sig i 2023 til ca. 2,1 mio. kr. Se nedenstående tabel for fordeling af udgifter på ejendommen.

Såfremt rådhuset lukkes ned til minimum, kan der årligt spares 500.000 kr. i drift.

Såfremt rådhuset rives ned, kan der yderligere spares årligt 445.000 kr., dvs. i alt 945.000 kr. årligt.

Total for ejendommen Ådalsparkvej 2	2.100.000
Rådhushallen	
Indtægter fra udleje af værksted	-35.000
Varme, el, vand	425.000
	390.000
Ukraine-pavilloner	
Renovation	75.000
Varme, el, vand	320.000
	395.000
Grønt vedligehold	
Arealer omkring hal, pavilloner og parkering	200.000
Minimum pleje af hæk og græs omkring rådhuset	30.000
Rest fra rådhusarealer, overføres til daginstitutionsområdet	170.000
	400.000
Rådhuset - nødvendig indtil nedrivning	
El (pumpebrønde, indbrudsalarm, udendørsbelysning på stier)	125.000
Forsikring	120.000
Indbrudsalarm og sikkerhedsrundering	170.000
	415.000
Rådhuset - kan spares ved nedluk	
Varme, el, vand	480.000
Service og drift af brandalarmer, elevator	20.000
	500.000

Rådhuset har indtil nu stået med en smule varme for at være beskyttet mod frost. Desuden har ventilationsanlægget været i brug for at begrænse den fortsatte skimmelvækst.

Det er muligt at lukke rådhuset helt ned, hvilket vil betyde at varme, el og vand til bygningen afbrydes og målerne fjernes og ventilationen slukkes. Bygningen vil herefter være uegnet til nogen form for ophold. Ukraineshoppen, som i dag har til huse i en del af rådhusbygningen og har et betydeligt oplag af stort og småt, må derfor forlade bygningen med alle deres aktiver. Ved en nedlukning vil der kunne spares 0,5 mio. kr. årligt.

Rådhushallen og pavillonerne er forsynet med el og vand via rådhusets hovedmålere.

Tidligere blev der også leveret varme fra rådhuset, men der blev ultimo 2023 etableret et fjernvarmestik direkte til Rådhushallen, så hallen og pavillonerne nu forsynes med varme uafhængigt af rådhuset.

Der skal etableres direkte el- og vandforsyning til Rådhushallen før rådhuset rives ned, da hallen og pavillonerne ellers vil stå uden el og vand. Det skønnes at der kan anlægges separate forsyninger for ca. 300.000 kr. og der vil derefter ikke være nogen forsyning via rådhuset.

Der har været reduceret pleje af grønne arealer siden rådhusfunktionen flyttede til Slotsmarken. De overskydende midler til Materielgårdens ydelser har været omprioriteret til pleje af daginstitutionernes udearealer, da området har været underfinansieret.

Indtil ejendommen rives ned, vil der være årlige udgifter på rådhuset på ca. 0,445 mio. kr. (415.000 kr + grøn drift 30.000 kr.) Disse udgifter går til et minimum af pleje af de grønne arealer omkring rådhuset, forsikring, udendørsbelysning, vagtrundering og alarm. Disse udgifter vil først kunne spares når ejendommen rives endeligt ned.

Nedrivning:

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

Administrationen har spurgt i kommunens strategiske partnerskab HØST, 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 specialistopgave.

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.

Tillægsbevillingen til nedrivning indebærer et kassetræk på 25 mio. kr., og betyder at prognosen for kommunens gennemsnitslikviditet i 2026 vil falde fra 92 til 67 mio. kr.

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:
(igangsættningstilladelse)

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.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-04-2024

Venstre stillede følgende ændringsforslag:

- der arbejdes videre med at udbyde grunden til salg i et projektsalg, hvor en developer overtager grunden som beset og dermed også skal stå for nedrivning af den eksisterende ejendom.
- grunden udbydes med en rammegivende lokalplan der udlægger området til parcelhusområde og fastsætter relevante krav til mindstegrundstørrelse, bebyggelsespct., fællesarealer mv.
- Rådhushallen og et passende areal til parkering udskilles i en selvstændig matrikel.
- behovet for regnvandsbassin- eller sø klarlægges og det skal politisk beslattes hvordan dette skal indgå i det samlede projekt.

Udvalget undlod at stemme og sendte sagen videre til behandling i Økonomiudvalget.

1)-7): Byudviklingsudvalget besluttede at sende behandling af sagen videre til Økonomiudvalget.

Punkt 7: Orientering om henvendelse fra teleindustrien

24/3502

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Hørsholm Kommune har modtaget en henvendelse fra teleindustrien. Henvendelsen, der er sendt fra teleindustriens direktør Jakob Willer, påpeger at teleselskaberne har svært ved at skabe god og tidssvarende mobildækning i Hørsholm Kommune. Byudviklingsudvalget orienteres i dette dagsordenspunkt om dette brev.

Forslag

Administrationen indstiller, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Teleindustrien påpeger i henvendelsen, at den eksisterende dækning fra de nuværende antenner, ikke dækker de nuværende, eller fremtidige, behov for mobildækning i Hørsholm Kommune. Brevet fra Teleindustrien er vedhæftet som bilag 1.

Til dette bemærker administrationen, at Kommuneplan 2021-2033 indeholder følgende retningslinjer:

- Nye master, skal så vidt det er muligt, udformes således, at der er plads til, at flere teleoperatører kan etablere antenner på masten.
- Nye antenner skal, så vidt det er muligt, placeres på eksisterende master eller på eksisterende høje bygninger eller tekniske anlæg.
- Opsætning af nye antennemaster skal ske på en måde, så de visuelle påvirkninger begrænses mest muligt.

I arbejdet med at revidere Kommuneplanen, udarbejdes der en arealanvendelsesstrategi, hvor master og antenner/tekniske anlæg er et tema. Administrationen sender et svar til Teleindustrien og orienterer om, at deres henvendelse vil blive taget med i arbejdet med arealanvendelsesstrategien.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-04-2024

Taget til efterretning.

Bilag

Brev til Morten Slotved Hørsholm Kommune.pdf

Punkt 8: 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.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 25-04-2024

Byudviklingsudvalget drøftede sagen.

Udvalget var enige om, at formen som et 'åbent hus' arrangement ikke egnede sig til dette konkrete emne, og at dialogen skulle have været mere struktureret. Muligvis havde et webinar/teamsmøde været bedre til dette emne, her ville mange have mulighed for at deltage og lytte med.

Punkt 9: Underskriftsark

23/13165

Sagens forløb:

BYU