

REFERAT Byudviklingsudvalget (2022-2025) d. 14-09-2023

Mødedato Torsdag d. 14. september 2023 kl. 07:30

Mødested MC14

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om projekt for Hvedemarken.....	4
Udvikling og salg af Ådalsparkvej 2 - miljøundersøgelser.....	5
Underskriftark.....	8

Punkt 1: Meddelelser

22/17024

Sagens forløb:

BYU

Beslutning Byudviklingsudvalget den 14-09-2023

Administrationen orienterede om:

- Aflysning af indledende borgermøde på Bolbroengen om Lokalplan 180
- Borgermøde om det gamle Jagt og – Skovbrugsmuseum.

Punkt 2: Orientering om projekt for Hvedemarken

23/9270

Sagens forløb:

BYU

Baggrund

Ejer af arealerne vest for Bakkehusene og Ringvej ønsker foretræde for Byudviklingsudvalget for at præsentere et projekt for byudvikling på dette sted. Ejendommens ejere fra Hvedehave Gaarde Aps deltager på mødet og præsenterer projektet.

Forslag

Administrationen anbefaler, at Byudviklingsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Projektet Hvedemarken er beliggende på matriklerne 12dh, 12b, 40a, 138an, og 138a alle Usserød by, Blovstrød. Arealet er i alt ca. 64.000 m², og der ønskes etableret rækkehusbyggeri samt etablering af friarealer, parkering og støjafskærmning.

Projektet blev indsendt som et høringssvar i forbindelse med høring af forslag til Kommuneplan 2021. Her vurderede Administrationen, at en sådan udvikling ville kræve flere undersøgelser før, at der vil kunne foretages en vurdering af mulighederne for at udvikle området. Herunder trafikafvikling, parkering, støjsikring og opholdsarealer. Høringssvaret gav ikke anledning til ændringer ift. endelig vedtagelse af Kommuneplanen. Det blev besluttet, at projektet skulle indgå på lige fod med øvrige anmodninger om lokalplaner, og prioriteringer i relation hertil.

Projekt er vedhæftet som bilag 1.

Beslutning Byudviklingsudvalget den 14-09-2023

Ejer og udvikler af arealet mellem motorvejen og Bakkehusene fortalte udvalget om projektet.

Byudviklingsudvalget tog sagen til efterretning.

Bilag

Bilag 1_Hvedemarken

Punkt 3: Udvikling og salg af Ådalsparkvej 2 - miljøundersøgelser

23/9484

Sagens forløb:

BYU - ØU - KB

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 30. maj 2023 at få udarbejdet en række miljøundersøgelser til belysning af de eksisterende forhold på Ådalsparkvej 2. I forbindelse med udviklingen af grunden har det stor betydning for bl.a. omkostninger til nedrivning og byudviklingens CO2 regnskab, hvilke materialer, der har været brugt i det eksisterende byggeri.

Nærværende dagsordenspunkt fremlægger hovedkonklusionerne af henholdsvis en screening af forekomster af miljøproblematiske stoffer i alle bygningerne samt en analyse af screeningen til brug for bl.a. CO2-beregninger. CO2-regnskaber er udarbejdet for tre scenarier. Der er set på ét udviklingsscenarie, hvor grunden sælges til parcelhuse, ét hvor ejendommen renoveres og ét, hvor ejendommens omdannes til andet formål.

Forslag

Byudviklingsudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

- 1) At tage konklusionerne fra miljøscreeningen til efterretning.
- 2) At tage konklusionerne fra miljøanalyserne til efterretning.

Sagsfremstilling

På baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning den 30. maj 2023 vedr. udarbejdelsen af en række miljøundersøgelser til belysning af, hvilke materialer, der har været brugt i det eksisterende byggeri, har administrationen fået udarbejdet en miljøscreening samt en analyse af de resultater, som screeningen har vist.

Miljøscreeningen

Hovedkonklusionerne i miljøscreeningen viser, at der er en lang række miljøfarlige stoffer i de materialer, som byggeriet består af, jf. bilag 1. Byggematerialernes indhold af miljøproblematiske stoffer har afgørende betydning for, hvordan affaldet (som genereres af en nedrivning) skal håndteres og bortskaffes korrekt. Endvidere har det betydning for, hvilke sundheds- og sikkerhedsmæssige foranstaltninger, der skal foretages under udførelsen af nedrivningsarbejdet.

Med udgangspunkt i bygningens opførelsestidspunkt, 1975, er der undersøgt for asbest, tungmetaller, PCB, klorerede paraffiner og PAH'er. Samtlige nævnte miljøfarlige stoffer er fundet i bygningen i forskellige koncentrationer.

Nedenstående punkter har en væsentlig betydning for nedrivningsomkostningerne:

- Elastiske fuger indeholdende klorerede paraffiner klassificeret som farligt affald. Findes omkring vinduer og døre samt i betonelementer.
- Asbest i planplader på facade.
- Generel PCB-forurening af indvendige vægoverflader. Enkelte steder med koncentrationer over grænseværdien for farligt affald.
- Tungmetaller over grænseværdien for farligt affald, findes i gulve af linoleum og vinyl
- PCB i maling på betongulv i kælderen, håndteres som forurenede affald.

- Næsten alle lofter er forurenede med PCB.

Generelt er der en PCB-forurening på indvendige bygningsdele, som anbefales at blive undersøgt nærmere, herunder, hvor det forsøges at afgrænse omfanget og kortlægning af evt. primær PCB-kilder, som begge har væsentligt betydning for nedrivningsomkostningerne. Desuden bør der foretages en undersøgelse af muligt forhøjende koncentrationer af PCB i indeluften for at sikre et sundt arbejdsmiljø.

CO₂-beregninger

Hovedkonklusionerne i forhold til CO₂-beregningerne viser, at der er forskel i CO₂ udledningen, afhængigt af, hvilken retning, det ønskes at udvikle grunden, herunder ønsker til behandlingen af de eksisterende bygninger. I analyserne er der set på tre scenarier; ét hvor de eksisterende bygninger nedrives og grunden udvikles til parcelhuskvarter, ét hvor de eksisterende bygninger renoveres og ét hvor de eksisterende bygninger transformeres til en anden anvendelse end den, som er i dag.

Analysen viser, at nedrivning af det eksisterende rådhus og etablering af et nyt parcelhusområde, over en betragtningsperiode på 50 år, påvirker klimaet med ca. 18,38 kg CO₂/m² pr. år. De to andre opstillede scenarier – en renovering og en transformation - har næsten samme klimapåvirkning på henholdsvis ca. 7,15 kg CO₂/m² pr. år og ca. 6,71 kg CO₂/m² pr. år, se skema nedenfor.

Scenarie	Klimapåvirkning (gennemsnit over 50 år)
Nedrivning og opførelse af parcelhuse	18,38 kg CO ₂ /m ² pr. år
Renovering af eksisterende bygning	7,15 kg CO ₂ /m ² pr. år
Transformering af eksisterende bygning	6,71 kg CO ₂ /m ² pr. år

Da der ikke kan bygges lige så mange kvadratmeter ved opførelse af parcelhuse, som der er bygget på grunden i dag, er forskellen på den samlede mængde udledt CO₂ efter 50 år mindre, selvom konklusionen er tilsvarende, se skema nedenfor.

Scenarie	Klimapåvirkning (samlet efter 50 år)
Nedrivning og opførelse af parcelhuse	4.306 ton CO ₂
Renovering af eksisterende bygning	4.022 ton CO ₂
Transformering af eksisterende bygning	3.775 ton CO ₂

Til orientering blev det pr. 1. januar 2023 et krav i bygningsreglementet at fremlægge klimaaftrykket ved nybyggerier over 1000 m². I bygningsreglementet fremgår det, at CO₂-grænseværdien er 12 kg CO₂-ækvivalenter pr. m² pr. år for nybyggeri større end 1000 m². Det forventes, at der kommer tilsvarende krav for byggerier under 1000 m² i 2025.

Hele analysen består af henholdsvis et baggrundsnotat samt selve analysen, der begge er vedlagt som bilag 2 og 3.

Den videre proces

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 30. maj 2023, at der skal afholdes et temamøde, hvor scenarier for den videre udvikling kan drøftes på baggrund af resultaterne af miljøundersøgelserne. Administrationen planlægger et temamøde for den videre proces for udvikling og salg af grunden den 27. november 2023. På mødet vil der ud over scenarier for udviklingsomkostninger ved forskellige salgsmodeller blive præsenteret tidligere udarbejdet trafikanalyse samt ønsker til klimatilpasning i henhold til Hørsholm Kommunes klimatilpasningsplan.

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

Beslutning Byudviklingsudvalget den 14-09-2023

Byudviklingsudvalget tog sagen til efterretning.

Bilag

Screening for forekomster af miljøproblematisk stoffer ÅDALSPARKVEJ 2, 2970 HØRS HOLM.pdf

Hørsholm Analyse af Rådhus - Baggrundsnotat.pdf

Hørsholm Analyse af Rådhus - Resultater.pdf

Punkt 4: Underskriftark

22/17031

Sagens forløb:

BYU