

REFERAT Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 d. 14-12-2023

Mødedato Torsdag d. 14. december 2023 kl. 17:30

Mødested Mødelokale C

Mødedeltagere Miki Dam Larsen, Esben Buchwald, Anders Glümer, Erik
Lund, Torbjørn Barfod

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Meddelelser.....	4
Hjørnesten i udviklingen af areal syd for Sortemosevej.....	5
Underskriftsark - godkendelse af beslutningsprotokol.....	10

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

23/131

Punkttype

Beslutning.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 14-12-2023

Ingen

Punkt 2: Meddelelser

23/131

Punkttype

Orientering.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 14-12-2023

-

Punkt 3: Hjørnesten i udviklingen af areal syd for Sortemosevej

23/4046

Sagen afgøres i:

Allerød Byråd 2022-2025

Punkttype

Beslutning.

Tema

I 2026 skal der etableres et friplejehjem og tilknyttede seniorboliger i Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej. Udvalget anmodes om at indstille til Økonomiudvalget og byrådet, hvilke hjørnesten, der skal sættes for disponeringen af arealet syd for Sortemosevej, herunder antal af senioregnede boliger, øvrige boliger og evt. overskydende areal, der skal forblive i kommunens eje.

På en anden sag i Sundheds- og Beskæftigelsesudvalget indstilles til Økonomiudvalget og byrådet, hvad antallet af plejehjemsboliger skal være. Dette sættes som hjørnesten forud for at hjørnestenene i denne sag sættes. Der er ligeledes en kobling mellem denne sag, der sætter hjørnesten for forskellige krav i processen, og den sag på dagsordenen, der vedrører valg af samarbejdspartner, i forbindelse med at der tages stilling til forslag til de bydende investorers projekter.

Kompetence

Byrådet har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Arealet og gældende planforhold

Det blev på Økonomiudvalgets møde d. 16. maj 2023 besluttet, at den videre udvikling af projektet skal ske gennem indgåelse af en udviklingsaftale med forkøbsret med investor/operator. Når den endelige investor/operator er fundet, skal der i samarbejde med denne udarbejdes en lokalplan for det aktuelle område, der er omfattet af udviklingsaftalen.

På Økonomiudvalgets møde d. 16. maj 2023 blev en liste over i alt 9 hjørnesten (centrale politiske beslutninger) besluttet. Disse er kort beskrevet i bilag 1, som også beskriver hvornår og på hvilke sager de forudgående hjørnesten er sat. Denne sag omhandler følgende hjørnesten:

6. Antal senioregnede boliger og deres relation til friplejehjemets funktion.
7. Arealets afgrænsninger, bebyggelsesprocent, tæthed og højder
8. Andre fysiske krav til udviklingen af området i øvrigt

Arealet ejes af Allerød Kommune og er ca. 6 hektar stort (se bilag 2). Arealet er relativt stærkt kuperet. Arealet er omfattet af kommuneplanramme BL.BE.02 Byudviklingsområde syd for Sortemosevej som muliggør, at arealet kan anvendes til bolig, offentlige formål og erhvervs formål i lave miljøklasser. Kommuneplanrammen har bebyggelsesregulerende bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent (50% beregnet af arealet som helhed) samt højde på bygninger (11 meter svarende til 3 etager). Arealet ligger inden for den nugældende lokalplan 117 for Idrætsanlæg og vej mellem Sortemosevej og Østre Teglværksvej i Blovstrød. Der skal vedtages en ny lokalplan for at muliggøre anvendelsen af arealet til et friplejehjem med tilknyttede seniorboliger og andre boliger. Lokalplan 117 skal aflyses for det areal, som en ny lokalplan vil omfatte. Såfremt arealet skal bebygges i en højde over 11 meter (dvs. byggeri i over 3 etager), skal der ligeledes udarbejdes et kommuneplantillæg.

Dialoggruppen har deltaget i ekskursionen til Gribskov Kommune og Friplejehjemmet Bavne Ager i oktober måned, og har desuden kommet med en række input i bilag 3.

Beslutningsrækkefølge for at disponere grunden

På sag i Sundheds- og Beskæftigelsesudvalget d. 29. november 2023 indstilles til Økonomiudvalget og byrådet beslutninger vedr. antal plejehjemsboliger samt om der skal disponeres et areal til f.eks. et fremtidigt friplejehjem. Dette

sættes som hjørneste forud for de øvrige beslutninger om anvendelse til senioregnede boliger og øvrige boliger, dvs. inden følgende besluttet:

- Hjørneste 6 om senioregnede boliger i tilknytning til Fripleshjemmet. Der skal i tilknytning til friplejehjemmet opføres en række senioregnede boliger. Grunden er dog så stor, at der er mulighed for herudover at opføre en anden type boliger f.eks. familieboliger, andre senioregnede boliger, bofællesskaber mv.
- Hjørneste 7 om rammer for bebyggelse i øvrigt for hele grunden eller for dele af den.
- Hjørneste 8 om forskellige fysiske forhold, som vil blive oplyst til de bydende investorer.

Der er udarbejdet et fortroligt beslutningsunderstøttende værktøj til byrådet, som kan anvendes til at beregne forskellige salgsspriser under forudsætning af maximal udnyttelse af det solgte areal. Der er udarbejdet 3 eksempler på udnyttelse af grunden. Disse er vedlagt i bilag 4. Værktøjet kan ligeledes benyttes til at beregne hvor stort et areal, der medgår ved forskellige valg af antal boliger og antal etager.

Der er ligeledes en kobling mellem denne sag, der sætter hjørneste for forskellige krav i processen, og den sag på dagsorden om valg af samarbejdspartner, i forbindelse med at der tages stilling til forslag til de bydende investorers projekter.

Hjørneste 6: Senioregnede boliger og sammenhæng til Fripleshjem

Senioregnede boliger kan være mange ting. Det afgørende signal i forhold til de bydende investorer/operatører er, at de senioregnede boliger skal have en varig sammenhæng til Fripleshjemmet, således at kommunens samlede boligudbud indeholder et nyt boligtilbud til f.eks. enlige ældre, pårørende til beboere på Fripleshjemmet, og andre der kunne have gavn af en tilknytning til Fripleshjemmet og dets serviceydelser.

Det er op til de bydende investorer/operatører at redegøre for, dels hvilken type og antal senioregnede boliger, der vil skabe grundlag for det gode hverdagsliv for den beskrevne målgruppe, dels hvordan sikringen af en varig sammenhæng mellem disse boliger og Fripleshjemmet sker. Der har været en markedsdialog vedr. antallet af senioregnede boliger, og idet der lægges vægt på sammenhængen mellem Fripleshjem og de senioregnede boliger, vil der være en øvre grænse for, hvor mange af den type boliger, der vil kunne sikres en sådan sammenhæng for. Det bemærkes, at der ikke er kommunal visitation til disse boliger.

Nedenfor er to forslag til mulige hjørneste, der kan sættes i forhold til at stille krav til de bydende investorer/operatører vedr. antal senioregnede boliger i tilknytning til Fripleshjemmet:

a) Det overlades til investor at fastsætte antal og størrelse af de senioregnede boliger, men der stilles krav om at investor redegør for:

- målgruppen og hvordan den rammes
- hvordan samspillet mellem boligerne og friplejehjemmet er
- hvordan den varige sammenhæng mellem disse boliger og Fripleshjemmet sikres.

b) Der stilles krav om 20-40 senioregnede boliger, der har en størrelse på ca. 65 m². Der stilles krav om at investor redegør for:

- målgruppen og hvordan den rammes
- hvordan samspillet mellem boligerne og friplejehjemmet er
- hvordan den varige sammenhæng mellem disse boliger og Fripleshjemmet sikres.

Hjørneste 7. Arealets afgrænsninger, tæthed, antal etager samt målgrupper for øvrige boliger

Arealafgrænsningen for den grund, som med denne sag skal disponeres, er vist i bilag 2. Rækkefølgen er, at der først sættes hjørneste for antal friplejehjemsboliger, og evt. reservation af en grund til fortsat kommunalt eje til evt. brug for endnu et kommende friplejehjem, dernæst besluttet forhold vedr. senioregnede boliger. Der er dog også den mulighed, at lade de bydende investorer/operatører komme med deres bud på et samlet projekt inden for en ramme. Under dette punkt er der behov for flere typer af beslutninger, og de underliggende hjørneste benævnes 7.1 med tilhørende valgmuligheder, 7.2 med tilhørende valgmuligheder osv.:

Hjørnesten 7.1: Hvor stramme rammer skal der sættes for de bydende investorer:

- a) De bydende investorer/operatorer skal komme med deres samlede bud på et projekt på hele grunden inden for en overordnet ramme, hvori indgår max. antal etager og en bebyggelsesprocent på 50%.
- b) Der sættes detaljerede krav til boligtyper og antal etager evt. for de forskellige dele af grunden.

Hjørnesten 7.2: Boligtyper på det resterende areal (når beslutninger vedr. både friplejehjem, herunder evt. reservation af et areal til et friplejehjem 2, senioregnede boliger er truffet):

- a) seniorer
- b) familier
- c) bofællesskab(er)
- d) en kombination af familieboliger velegnede også til seniorer og et bofællesskab
- e) andet formål på det resterende areal
- f) beholde et restarealet i kommunalt eje til fremtidig udvikling.

Hjørnesten 7.3: Hvis 7.1 b) vælges, skal der tages stilling til følgende:

- a) Projektet kan opføres i max 4 etager
- b) Projektet kan opføres i max 3 etager
- c) Projektet kan opføres i max 2 etager
- d) Den halvdel af grunden, som er nærmest Sortemosevej og Østre Teglværksvej kan bebygges med op til 4 etager. Den øvrige del af grunden skal bebygges i 1-2 etager
- e) Andre kombinationer af opdeling af areal og beslutning om antal etager
- f) Der fastsættes ikke andet end en samlet bebyggelsesprocent på 50 %.

Hjørnesten 8: Andre fysiske krav til udviklingen af området i øvrigt

Der er en lang række øvrige forhold, som bør iagttages og indarbejdes i materialet til de bydende investorer. Hjørnesten 8: Forhold der bør iagttages og som vil blive indarbejdet i materialet til de bydende investorer:

- Der vil i udviklingsaftalen blive stillet krav om realiseringen af Friplejehjem og senioregnede boliger.
- Der vil blive oplyst en parkeringsnorm for alle typer af boliger på 1 p-plads per bolig. Dette er valgt ud fra en gennemsnitsbetragtning af parkeringsbehovet på de forskellige typer af boliger.
- Der er en anelse støjbelastning fra især Sortemosevej. Støjbelastet areal benyttes til ikke støjfølsomme anvendelser.
- Der skal være adgangsvej af Blovstrød Teglværksvej, og det vil betyde, at der vil skulle arbejdes med krydset Blovstrød Teglværksvej/Sortemosevej. Der er i regnemaskinen afsat midler hertil
- Der skal være en cykelsti gennem arealet, som forbinder boligområdet Frugthegnet og Grønningen gennem det ny etablerede areal med almene boliger til Allerødvej.
- Projektet bør tage højde for eksisterende terræn og udnytte dette.
- Der skal gøres plads til tilbageholdelse af vand på grunden ift. afledningskrav til Allerød Sø området og Teglskoven. Bemærk at det er uhensigtsmæssigt at have åbent vand nær Friplejehjemsboliger og senioregnede boliger.
- Der er bindinger ift. bibeholdelse af en grøft langs det tilstødende almen bolig projekt (Ved Teglskoven). Se kort i bilag 2
- Der er en skovbyggelinje, der skal respekteres – se kort i bilag 2. Det forventes, at kommunen søger om reduktion af skovbyggelinjen ved Miljøstyrelsen i samme omfang, som det ses ved byggeriet vest/sydvest for arealet.
- Kommunen er positivt indstillet over for at indgå en samarbejdsaftale med den kommende operatør, hvis det ønskes.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at der sættes hjørnesten for de skitserede problemstillinger.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 28-11-2023

Sagen genoptages.

Høringssvar fra Seniorrådet er vedlagt referatet.

Beslutning Økonomiudvalget 2022-2025 den 05-12-2023

Sagen genoptages på ekstraordinært møde før byrådsmødet torsdag den 14. december.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 14-12-2023

Udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet:

Hjørnesten 6. om de senioregnede boliger tilknyttet friplejehjemmet

Der stilles krav om 20-40 senioregnede boliger (svarende til SBI 249 kategori B) med en gennemsnitsstørrelse på cirka 85 m² i max 3 etager, hvor nogen boliger er små og andre større afhængigt af investors vurdering af markedet. Der stilles krav om at investor redegør for:

- Målgruppen og hvordan den rammes
- Hvordan samspillet mellem boligerne og friplejehjemmet er
- Hvordan den varige sammenhæng mellem disse boliger og friplejehjemmet sikres.

Hjørnesten 7. om arealafgrænsning, tæthed og højder

- Grunden på cirka 6 ha opdeles i to lige store dele på cirka 3 ha. Den del, der ligger tættest på Sortemosevej anvendes til friplejehjem og de dertil knyttede senioregnede boliger. Der fastsættes et maksimalt antal etager på 3 for halvdelen af arealet, der anvendes til Friplejehjem og dertil knyttede senioregnede boliger.

- Som option lægges ind at den øvrige del af grunden rummer dels et seniorbofællesskab (cirka 30-40 boliger) i max 2 etager, dels et bofælleskab for alle målgrupper (cirka 30-40 boliger) i max 2 etager.

- Det er muligt for investor at komme med et samlet projektforslag, der indeholder en bebyggelse, der ikke fuldt ud udnytter byggeretten, så længe kapaciteten af friplejehjemmet og de tilknyttede senioregnede boliger opretholdes.

Hjørnesten 8. andre forhold herunder cykelsti, adgangsvej, parkeringsnorm mv.

Forholdene nævnt under hjørnesten 8, herunder bl.a. krav om cykelsti igennem arealet samt fokus på sikker udkørsel/overkørsel ved Blovstrød Teglværksvej indarbejdes i materialet til de bydende investorer

Beslutning Økonomiudvalget 2022-2025 den 14-12-2023

Økonomiudvalget indstiller følgende til byrådet:

Hjørnesten 6. om de senioregnede boliger tilknyttet friplejehjemmet

Der stilles krav om 20-40 senioregnede boliger (svarende til SBI 249 kategori B) med en gennemsnitsstørrelse på cirka 85 m² i max 3 etager, hvor nogen boliger er små og andre større afhængigt af investors vurdering af markedet. Der stilles krav om at investor redegør for:

- Målgruppen og hvordan den rammes
- Hvordan samspillet mellem boligerne og friplejehjemmet er
- Hvordan den varige sammenhæng mellem disse boliger og friplejehjemmet sikres.

Hjørnesten 7. om arealafgrænsning, tæthed og højder

- Grunden på cirka 6 ha opdeles i to lige store dele på cirka 3 ha. Den del, der ligger tættest på Sortemosevej anvendes til friplejehjem og de dertil knyttede senioregnede boliger. Der fastsættes et maksimalt antal etager på 3 for halvdelen af arealet, der anvendes til Friplejehjem og dertil knyttede senioregnede boliger.

- Som option lægges ind at den øvrige del af grunden rummer dels et seniorbofællesskab (cirka 30-40 boliger) i max 2 etager, dels et bofælleskab for alle målgrupper (cirka 30-40 boliger) i max 2 etager.

- Det er muligt for investor at komme med et samlet projektforslag, der indeholder en bebyggelse, der ikke fuldt ud udnytter byggeretten, så længe kapaciteten af friplejehjemmet og de tilknyttede senioregnede boliger opretholdes.

Hjørnesten 8. andre forhold herunder cykelsti, adgangsvej, parkeringsnorm mv.

Forholdene nævnt under hjørnesten 8, herunder bl.a. krav om cykelsti igennem arealet samt fokus på sikker udkørsel/overkørsel ved Blovstrød Teglværksvej indarbejdes i materialet til de bydende investorer.

Beslutning Allerød Byråd 2022-2025 den 14-12-2023

Byrådet godkendte indstillingen fra Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget og Økonomiudvalget.

Bilag

Bilag 1.pdf

Bilag 2.pdf

Bilag 3.pdf

Bilag 4.pdf

Punkt 4: Underskriftsark - godkendelse af beslutningsprotokol

22/15430

Punkttype

Beslutning.

Tema

Beslutningsprotokollen føres under møderne, og det forudsættes, at beslutningerne afstemmes undervejs i mødet – det kan f.eks. ske ved oplæsning af det protokollerede.

Beslutningsprotokollen godkendes og underskrives ved afslutning af mødet af de tilstedeværende udvalgsmedlemmer. Det sker digitalt ved at anvende knappen ”godkendelse” øverst til venstre i First Agenda.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 14-12-2023

Udvalget godkendte beslutningsprotokollen.