

# Økonomiudvalget

Referat fra ekstraordinært møde  
28. november

Mandag 28.11.2016 kl. 17:00  
Mødelokale D2

## Følgende sager behandles på mødet

## Side

Meddelelser	2
Startredegørelse, lokalplan for almene boliger på Møllehusgrunden	3
Møllehuset - rammer for salg af grunden til almene familieboliger	7
Bilagsoversigt	8

## Fraværende

## Bemærkninger til dagsorden



## Økonomiudvalget

Punkt: 1  
Acadre sagsnr.:  
Journalnr.:  
Sagsforløb: ØU - Åben sag  
Mødedato: 28.11.2016  
Sagsansvarlig enhed: Politik, Udvikling og Borgerservice  
Sagsbehandler: Elisabeth Boelskifte

## Meddelelser

### Baggrund

Der var ingen meddelelser.

## Økonomiudvalget

Punkt: 2  
Acadre sagsnr.: 16/16131  
Journalnr.: 01.02.05P16  
Sagsforløb: MPU - ØU - KB - Åben sag  
Mødedato: 28.11.2016  
Sagsansvarlig enhed: Politik, Udvikling og Borgerservice  
Sagsbehandler: Susanne Koch

## Startredegørelse, lokalplan for almene boliger på Møllehusgrunden

### Baggrund

Den 26. september 2016 besluttede Kommunalbestyrelsen principielt, at der skal etableres almene familieboliger på Møllehusgrunden, og at administrationen skal iværksætte proces med henblik på, helt eller delvist, at udnytte tilskudsrammen på kr. 4.300.897 i henhold til bekendtgørelse nr. 403 2016 om tilskud til etablering af almene familieboliger. Kommunalbestyrelsens beslutning betyder, at bygherren skal vælges mellem de almene boligorganisationer med hjemsted eller afdeling i Hørsholm Kommune. De almene boligselskaber inviteres til at afgive pris og forslag til projekt på Møllehusgrunden.

### Forslag

Administrationen indstiller at Miljø- og Planlægningsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen at godkende følgende:

- at startredegørelsen kommer til at danne grundlag for et kommende lokalplanforslag vedrørende ny almen familieboligbebyggelse på Møllehusgrunden, og
- at der indkaldes ideer til den forestående kommuneplanproces i perioden 1. december 2016 til 15. december 2016.
- at det undersøges om vejarealet ved Møllevænget vest kan nedlægges som vejareal med henblik på salg og indgå i den kommende kommune- og lokalplanlægning

### Sagsfremstilling

#### Frister ifølge kommunestyrelseslovens § 8, stk. 4 og 5

Denne sag forelægges Miljø- og Planlægningsudvalget den 24. november 2016 samt Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen den 28. november 2016.

Ifølge kommunestyrelseslovens § 8, stk. 4, skal borgmesteren sørge for, at dagsorden og det fornødne materiale, *herunder eventuelle udvalgserklæringer*, til bedømmelse af de sager, der er optaget på dagsordenen, udsendes til medlemmerne senest 4 hverdage inden kommunalbestyrelsens møder. Udvalgserklæringerne fra Miljø- og Planlægningsudvalget (den 24. november) og fra Økonomiudvalget (den 28. november) vil ikke kunne overholde denne tidsfrist, hvilket der hermed orienteres om.

Det forcerede mødeforløb er begrundet i sagens uopsættelige karakter, og som følge heraf kan kommunalbestyrelsen træffe afgørelse i sagen, selvom tidsfristen ikke er overholdt, jf. kommunestyrelseslovens § 8, stk. 5.

### **Startredegørelse - ændring af plangrundlaget**

Administrationen har udarbejdet en startredegørelse, som beskriver forudsætningerne for udarbejdelse af en lokalplan og et kommuneplantillæg for opførelsen af minimum 36 mindre almene familieboliger på ejendommen Møllelægget 5, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 35. Der lægges op til en ligelig fordeling mellem boliger på henholdsvis 40 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup> og 75m<sup>2</sup>.

I startredegørelsen åbnes der mulighed for, at bebyggelsesprocenten kan hæves op til 50, hvis projektet i øvrigt tilpasser sig omgivelserne og forholdene på grunden kan løses tilfredsstillende. Boligstørrelse og den indbyrdes fordeling imellem boligstørrelserne forudsættes fastholdt ved en højere bebyggelsesprocent.

Fristen for forslag til projekt og pris på Møllehusgrunden forventes at være den 1. februar 2017.

Såvel kommuneplanen som gældende byplanvedtægt, der udlægger Møllehusgrunden til offentlige formål, skal ændres. Af hensyn til, at ny lokalplan skal være vedtaget inden udgangen af 2017, kommer bedømmelsen af projektforslagene og udvælgelsen af det bedste forslag til at foregå i et komprimeret forløb i februar 2017, som skal munde ud i, at Kommunalbestyrelsen skal vælge bygherre/køber og et projekt, der skal danne baggrund for offentlig fremlæggelse af lokalplanforslag. Ændring af kommuneplanen gennem et tillæg til kommuneplanen kræver en forudgående indhentning af ideer til planlægningen, jf. planlovens § 23 c. Der foreslås, at der annonceres efter ideer til planlægningen via Hørsholm Kommunes hjemmeside i perioden 1. december til 15. december 2016.

Hovedvilkårene for salgsmaterialet, der tilgår de almene boligorganisationer i Hørsholm Kommune, forventes forelagt for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen den 28. november og derefter fremsendt til boligorganisationerne den 1. december.

### **Afgrænsning af arealet, Møllehusgrunden og Møllelægget Vest**

I startredegørelsen er arealet afgrænset til Møllehusgrunden, matr. nr. 173 b Usserød by, Hørsholm. Den vestlige ende af Møllelægget er udlagt som vejareal, det er et restareal af Møllelægget efter etableringen af Frederiksborgvej. Kommunen anvender ofte arealet til udlån, f.eks. ved midlertidig anbringelser af materialer/køretøjer m.m., da arealet er velegnet til dette.

Kommunen modtager mange henvendelser omkring tilladelse til at kunne anbringe materialer midlertidigt på kommunens arealer. Med en central beliggenhed - og uden at genere nærliggende ejendomme, fungerer området godt ved midlertidige anbringelser af materialer m.m.

Da Møllehusgrunden er pålagt vejbyggelinier fra både Frederiksborgvej og Hørsholm Kongevej, er der en del af grunden, der ikke kan anvendes til bebyggelse, friarealer eller parkering. På den baggrund må det overvejes, om vejarealet ved den vestlige ende af Møllevænget kan nedlægges som vejareal og indgå som f. eks. parkeringsareal for en ny bebyggelse. I givet fald vil procedure om nedlæggelse af vejarealet kunne køre sideløbende med offentliggørelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Møllehusgrunden og eventuelt også vejarealet ved Møllevænget vest. Dette spørgsmål vil særskilt blive fremlagt for Miljø og Planlægningsudvalget.

### **Formålet med tilskudsordningen**

Formålet med den tilskudsramme, som kommunen har fået, er at understøtte etableringen af nye almene familieboliger, der har en begrænset størrelse og dermed en mindre husleje end større almene familieboliger.

Det er et ufravigeligt krav for at få tilskud, at mindst halvdelen af projektets almene familieboliger er mindre end 55 m<sup>2</sup>. Op til halvdelen af de tilskudsberettigede boliger kan således være større almene familieboliger (maksimalt 115 m<sup>2</sup> for den enkelte bolig og 110 m<sup>2</sup> i gennemsnit for hele projektet). Opføres der fx en ny afdeling med 36 almene familieboliger, hvoraf de 15 er mindre end 55 m<sup>2</sup>, kan der i alt gives tilskud til 24 boliger. For de øvrige boliger betaler kommunen den fulde kommunale grundkapital på 10% af anskaffelsessummen.

Den husleje, som en typisk enlig flygtning over 30 år maksimalt kan betale, ligger pt. på baggrund af aktuelt lovgrundlag mv. i størrelsesordenen ca. kr. 6.000 inkl. forbrug pr. måned. For en typisk enlig flygtning under 30 år er beløbet lavere, pt. ca. kr. 4.700 inkl. forbrug pr. måned på baggrund af aktuelt lovgrundlag mv. Nogenlunde tilsvarende huslejeniveauer gør sig pt. gældende for enlige borgere på fx uddannelseshjælp og kontanthjælp. Til illustration heraf henvises til bilag med eksempler på privatøkonomi, idet det skal understreges, at der alene er tale om eksempler baseret på aktuelt lovgrundlag mv., og at der ofte er store variationer blandt borgerne pga. forskelle i personlige forhold mv.

Tilskudsordningen er betinget af, at kommunen udøver anvisningsretten til de almene familieboliger med tilskud, indtil andet aftales med bygningens ejer. Som følge heraf betaler kommunen for tomgangslejen og garanterer for boligtagerens forpligtelser ved fraflytning. Baggrunden for, at der er fuld kommunal anvisningsret til de almene familieboliger med tilskud, er, at kommunen skal have rådighed over især de små og mindre dyre boliger med henblik på anvisning til alle grupper af borgere med boligplaceringsbehov, herunder flygtninge, hjemløse, kontanthjælpsmodtagere, skilsmisseramte og andre socialt truede. Boligerne er ikke forbeholdt nogen bestemt målgruppe, heller ikke flygtninge. Som følge heraf kan kommunen anvise boligerne til de borgere, der ud fra en konkret og individuel vurdering vurderes at have størst behov. Kommunen skal samtidig foretage en konkret og individuel vurdering af beboersammensætningen og afveje i forhold til behovsvurderingen.

Det er administrationens vurdering, at der er behov for små, billige boliger til brug for permanent boligplacering *både* af kommunens flygtninge *og* af de af kommunens borgere, der rammes af fx skilsmisse eller anden social begivenhed, der afstedkommer et akut behov for hjælp til boligplacering (akutboliglisten). Primo november 2016 var der ca. 73 personer opskrevet på kommunens akutboligliste (flygtninge ikke medregnet). Listen fordeler sig med ca. 24 enlige, ca. 48 enlige med barn/børn, hvoraf de fleste har mere end 1 barn, samt ca. 1 ægtepar.

### **Vurdering**

På baggrund af ovenstående og for at etablere en boligbebyggelse med flere forskellige boligstørrelser for i videst muligt omfang at tilgodese en varieret og hensigtsmæssig beboersammensætning, er det administrationens forslag, at Møllehusgrunden udnyttes til en etageboligbebyggelse bestående af minimum 12 almene familieboliger á 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, 12 almene familieboliger á 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og 12 almene familieboliger á 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på omtrent 35, men med mulighed for at hæve bebyggelsesprocenten til 50 såfremt projektet tilpasser sig omgivelserne og forholdene på grunden kan løses tilfredsstillende.

### **Bilag**

- startredegørelse af 16.november 2016
- Notat om tilskudsordning
- Eksempler på privatøkonomi
- Håndbog om støttet boligbyggeri - afsnit 3E.8.2.1.pdf
- Håndbog om støttet boligbyggeri - afsnit 8C.4.9.2.pdf

### **Beslutning Miljø- og Planlægningsudvalget den 24-11-2016**

Miljø- og Planlægningsudvalget anbefaler, at Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender følgende:

- at startredegørelsen kommer til at danne grundlag for et kommende lokalplansforslag vedrørende ny almen familieboligbebyggelse på Møllehusgrunden, idet udvalget ønsker, at boligernes størrelse opjusteres, og
- at der indkaldes ideer til den forestående kommuneplanproces i perioden 1. december 2016 til 15. december 2016.
- at det undersøges, om vejarealet ved Mølløvænget vest kan nedlægges som vejareal med henblik på salg og indgå i den kommende kommune- og lokalplanlægning

Troels Moe (I) og Ove Petersen (V) stemte imod.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 28-11-2016**

Med stemmerne 6 for og 1 imod (Troels Moe (I)) indstillede Økonomiudvalget Miljø- og Planlægningsudvalgets indstilling godkendt med bemærkning om, at boligstørrelserne skal ændres til henholdsvis 54 m<sup>2</sup> og 75 m<sup>2</sup> fordelt med lige mange i hver størrelse - som udgangspunkt 15 i hver størrelse (30 boliger i alt).

Annette Wiencken (V) og Gitte Burchard (UP) undlod at stemme.



## Økonomiudvalget

Punkt: 3  
Acadre sagsnr.: 16/18245  
Journalnr.: 82.02.00G00  
Sagsforløb: ØU - KB - Lukket sag  
Mødedato: 28.11.2016  
Sagsansvarlig enhed: Politik, Udvikling og Borgerservice  
Sagsbehandler: Charlotte Tonie Westergaard

## Møllehuset - rammer for salg af grunden til almene familieboliger

### Beslutning Økonomiudvalget den 28-11-2016

Økonomiudvalget indstillede administrationens forslag godkendt med bemærkning om, at boligstørrelser og fordeling af boligstørrelser skal stemme overens med Økonomiudvalgets indstilling om startredegørelsen, samt at bemærkningen om, at "Tillæg af Møllevænget vest vil i givet fald ikke betyde flere byggeretsmetre, men kan betyde nogle bedre løsninger for udnyttelsen af Møllehus-grunden", jf. hovedvilkår for salg, skal udgå.

Troels Moe (I), Annette Wiencken (V) og Gitte Burchard (UP) undlod at stemme.



## Bilagsoversigt

<b>Pkt. nr.</b>	<b>Tilgang</b>	<b>Titel</b>	<b>Refnr.</b>
2	Åben	Eksempler på privatøkonomi	2228513
2	Åben	Håndbog om støttet boligbyggeri - afsnit 3E.8.2.1.pdf	2224150
2	Åben	Håndbog om støttet boligbyggeri - afsnit 8C.4.9.2.pdf	2224151
2	Åben	startredegørelse af 16.november 2016	2235722
2	Åben	Notat om tilskudsordning	2235723





## Økonomiudvalgets møde 28-11-2016

Morten Slotved (C)

Formand

---

Thorkild Gruelund (C)

Medlem

---

Nadja Maria Hageskov (C)

Medlem

---

Annette Wiencken (V)

Medlem

---

Henrik Klitgaard (B)

Næstformand

---

Gitte Burchard (UP)

Medlem

---

Troels Moe (I)

Medlem

---

Peter Antonsen (T)

Medlem

---

Niels Lundshøj (A)

Medlem

---