

# REFERAT Økonomiudvalget 2022-2025 d. 01-10-2024

**Møtedato** Tirsdag d. 01. oktober 2024 kl. 08:00

**Møtested** 2608, Gladsaxevej

**Deltakere** Trine Græse (A), Serdal Benli (F), Kristine Henriksen (A), Katrine Skov (A), Jakob Skovgaard Koed (A), Christina Falkberg (B), Henrik Sørensen (C), Lars Abel (M), Astrid Søborg (V), Martin Skou Heidemann (V), Trine Henriksen (Ø)

# Indholdsfortegnelse

2. behandling af budget 2025-2028.....	3
Bevillingsoversigt 2025.....	7
Takster 2025.....	9
Takstfinansierede institutioners budget 2025.....	11
Forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2021 og forslag til lokalplan 256, "Mørkhøj Bygade nord", 2.	13
Forslag til lokalplan 289 for Kongshvilebakken, 2. behandling.....	20
Forslag til kommuneplantillæg 10 samt forslag til lokalplan 288 for Værebros Park, 2. behandling....	25
Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park, skema A.....	30
Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Ved Kirken, skema B.....	36
Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Skoleparken I, skema C.....	40
Lukket: Udbud af grunde på Oktobervej 2024.....	43
Igang sættelse af udarbejdelse af lokalplan for Conturas produktion på Sydmarken 23, 29 og 31A, o	44
Forbedrede arbejdsbetingelser for byrådsmedlemmer, oplæg til brev til Indenrigsministeriet og Kon	47
Det fælles hus i Værebros Park, proces.....	49
Kirkeskat 2025.....	51
Dataetisk politik, status for dataarbejdet, 2024.....	52
Mundtlige meddelelser.....	54
Lukket: Mundtlige meddelelser.....	55
Godkendelse.....	56

# Punkt 1: 2. behandling af budget 2025-2028

23-407-00.01.00

## Beslutning

Anbefalet.

## Kommende behandlingsforløb

Byrådet 09.10.2024

## Gennemgang af sagen

Byrådet foretog 28.08.2024, punkt 2, 1. behandling af budget 2025-2028. Forslaget blev oversendt til 2. behandling.

Der er 18.09.2024 indgået budgetforlig mellem alle medlemmer af Byrådet. Dvs. Socialdemokratiet, Venstre, Det Konservative Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Suleman Naim (uden for parti), Danmarksdemokraterne og Moderaterne.

Forliget indeholder selve budgetaftalen (jf. bilag 1) og en 15-årsoversigt for anlæg (jf. bilag 2). Forliget indebærer ligeledes et ændringsforslag fra forligskredsen til forslaget fra 1. behandlingen, jf. bilag 3 til denne sag. Endelig indgår tekniske korrektioner (jf. bilag 4), som først kunne opgøres ultimo september jf. budgetcirkulæret.

Når ændringsforslaget og de tekniske korrektioner er indarbejdet, består budgetaftalen af følgende hovedtal.

**Tabel 1. Resultatopgørelse 2025-2028**

1.000 kr.	2025	2026	2027	2028
<b>I. Det skattefinansierede område</b>				
Skatter	5.238.481	5.503.118	5.642.007	5.696.516
Tilskud og udligning	588.776	610.399	547.512	785.196
Indtægter i alt	5.827.257	6.113.516	6.189.519	6.481.712
Driftsbudget (netto)	5.557.059	5.544.717	5.545.666	5.542.495
P/l-regulering	199.610	383.494	383.494	572.899
Driftsresultat	270.198	369.190	260.359	366.318
Anlægsbudget skattefinansierede bruttoudgifter	259.847	295.496	260.422	315.613
Anlægsbudget indtægter	893			
P/l-regulering		10.638	18.009	32.623
Drifts- og anlægsresultat i alt	11.243	63.056	-18.071	18.082
Renter (indtægter)	16.986	15.437	14.381	12.727
<b>Resultat af det skattefinansierede område</b>	<b>28.230</b>	<b>78.493</b>	<b>-3.690</b>	<b>30.808</b>
<b>Strukturel balance (driftsresultat + renter)</b>	<b>287.184</b>	<b>384.627</b>	<b>274.740</b>	<b>379.044</b>
<b>II. Forsyningsområdet (fjernvarme og renovation)</b>				
Driftsresultat	26.517	36.313	45.092	49.838
P/l-regulering(indtægter)		1.307	3.118	5.151
Renter(indtægter)	3.835	3.757	3.676	3.592
Anlægsudgifter	255.533	205.452	41.730	0
P/l-regulering		7.396	2.886	0
<b>Resultat af forsyningsområdet</b>	<b>-225.182</b>	<b>-171.472</b>	<b>7.270</b>	<b>58.581</b>
<b>Årets resultat i alt</b>	<b>-196.952</b>	<b>-92.978</b>	<b>3.580</b>	<b>89.390</b>

## Finansieringsoversigt 2025-2028

1.000 kr.	2025	2026	2027	2028
Årets resultat	-196.952	-92.978	3.580	89.390
Likviditets-effekt vedr. rådighedsbeløb	-141.776	-77.658	-138.227	-62.383
Lånoptagelse, skattefinansieret område	0	0	0	0
Lånoptagelse, forsyningsområdet	384.598	216.992	66.652	0
Afdrag på lån, skattefinansieret område	-49.276	-47.862	-47.237	-47.323
Afdrag på lån, forsyningsområdet	-30.629	-39.474	-48.333	-53.163
Øvrige finansfor skyldninger	-19.300	10.600	10.600	-9.400
Likviditets-effekt i alt	-53.334	-30.379	-152.965	-82.879
<b>Gennemsnitlig likviditet</b>	<b>794.805</b>	<b>752.980</b>	<b>660.802</b>	<b>542.975</b>

Budgetaftalen omfatter desuden følgende beslutningsnoter:

- Den kommunale udskrivningsprocent er uændret fastsat til 23,6 pct. Dækningsafgiften og grundskyldspromillen er også uændret og udgør henholdsvis 10,1 promille og 5,9 promille. Gladsaxe Kommune forventes at anvende selvbudgettering som grundlag for beregning af skatteprovenuet i 2025.
- Virksomhederne i Gladsaxe Kommune vil i de kommende år få en betragtelig stigning i den dækningsafgift, der betales på deres erhvervsjendomme på grund af de stigende grundværdier. Gladsaxe Kommune vil derfor nedsætte dækningsafgiftspromillen, så indtægten ikke stiger for Gladsaxe Kommune, men samlet set er provenuneutral. Da den nødvendige nedsættelse vil afhænge af den endelig vurdering af det samlede grundlag for dækningsafgiften, vil nedsættelsen af promillen først kunne ske fra 2026, og det samme gælder provenuet. Der er dog allerede i denne budgetaftale indarbejdet en reduktion i indtægten på 30 mio. kr. årligt fra 2026, som svarer til, at indtægten er provenuneutral i forhold til 2023.
- Gladsaxe Kommunes ejendomsområde står overfor store udfordringer, fordi en stor del af kommunens ejendomme har nået en alder, hvor kommunen i de kommende år vil opleve øgede udgifter til vedligehold og øgede krav. Derudover opleves et øget behov for specialviden særligt indenfor driften af de tekniske anlæg. Samlet betyder det, at der i de kommende år både bliver behov for at prioritere dette område yderligere samt at gentænke den måde, som området styres og driftes på. For at sikre at dette gøres på den klogest mulige måde, er der behov for at gennemføre en grundig analyse af det samlede ejendomsområde i Gladsaxe Kommune. Analysen skal afdække anlægsstyring, prioritering og brug af den samlede ejendomsportefølje, herunder den politiske og administrative forankring af denne opgave. Dette for at undersøge om kommunens brug af bygningerne kan optimeres. Derudover skal den nuværende model for drift og vedligehold af de kommunale bygninger analyseres med fokus på mulighederne for en mere effektiv drift samt for at afdække, hvordan der i vedligeholdelsesopgaven i endnu højere grad kan prioriteres reduktion af miljøfarlige stoffer, genbrug og genanvendelse samt energieffektivisering. Det skal sikres, at lokale virksomheder også får mulighed for at byde på opgaverne. Analysen igangsættes i efteråret 2024 og afsluttes i første halvdel af 2025. Analysen forelægges Økonomiudvalget, som træffer beslutning om opfølgning. Eventuelle effektiviseringsgevinster samt behov for yderligere midler til vedligeholdelse kan indarbejdes i budget 2026-2029.
- Gladsaxe Kommune oplever ligesom andre kommuner udfordringer med fastholdelse og rekruttering. Der afsættes derfor en pulje på 20 mio. kr. årligt, jf. punkt 10, som skal udmøntes til lokale varige lønløft for udvalgte medarbejdergrupper, hvis lønniveau ligger lavt i forhold til nabokommunerne, og hvor der opleves udfordringer med fastholdelse af medarbejdere. Dette skal sikre, at Gladsaxe Kommune fortsat er en attraktiv arbejdsplads med veluddannede medarbejdere. Forvaltningen udarbejder på baggrund af dialog med de relevante faglige organisationer et grundlag for, at Økonomiudvalget ultimo 2024 kan træffe beslutning om kriterier for udmøntning af puljen samt den videre proces.
- Når Sundheds- og Beskæftigelseshuset står færdigt i 2026, samles en række sundheds- og beskæftigelsesrettede aktiviteter i én bygning i Gladsaxe Kommune. Det betyder, at lejemålet for Jobcenteret og Ungeenheden på Gladsaxevej kan opsiges, og at bygningerne på Gammelmosevej kan sælges. Provenuet fra salget af bygninger og grund tilfalder puljen til strategiske investeringer i kernevelfærd. I forbindelse med salg af bygningerne på Gammelmosevej, skal der findes en ny lokation til Socialpædagogisk Team. Børne- og Undervisningsudvalget drøfter og træffer beslutning om fremtidig placering. Udgifter til flytningen af Socialpædagogisk Team finansieres af puljen til strategiske investeringer i kernevelfærd.
- Den kommende ældrereform og fremtidens udfordringer med flere ældre og en stigende mangel på faglært arbejdskraft kommer til at betyde grundlæggende forandringer i den måde kommunen leverer ældrepleje på. Det kommer til at kræve ekstra ressourcer på området. Der oprettes derfor en "Pulje til udvikling og omstilling af ældreområdet", hvor der afsættes 5 mio. kr. i 2025 og 8 mio. kr. årligt fra 2026 og frem, jf. punkt 20. I forbindelse med budget 2022-2025 har Byrådet tilført ressourcer til at løfte normeringen på de somatiske afdelinger i kommunens plejeboliger. Puljen skal derfor fortrinsvis anvendes på andre områder indenfor ældreområdet. Det kan blandt andet være i hjemmeplejen. Ultimo 2024

forelægges Sundheds- og Rehabiliteringsudvalget konkrete forslag til, hvordan puljen kan udmøntes. Derudover tilføres samlet 3,7 mio. kr. fra statslige midler i 2025-2027 til specifikt at implementere faste teams i hjemmeplejen.

7. Det igangværende projekt, der undersøger hvilke virkemidler, der kan sikre bedre vandkvalitet i Bagsværd Sø, afsluttes i 2024. For at få tilstrækkelig viden til at pege på konkrete tiltag, som kan forbedre vandkvaliteten, vil projektet blive suppleret med yderligere undersøgelser i 2025 med særligt fokus på fosformassebalancen, jf. punkt 15. Ultimo 2025 drøfter budgetforligspartierne hvilke tiltag, der skal igangsættes for at forbedre vandkvaliteten i Bagsværd Sø, herunder finansiering forbundet hermed. Gladsaxe Kommune er fortsat meget optaget af at finde en god løsning for opgraderingen af Danmarks Rostadion ved Bagsværd Sø i respekt for fredning og naturværdierne.

8. Bygninger med en særlig kulturhistorisk eller arkitektonisk værdi udgør en væsentlig del af vores fælles kulturarv i Gladsaxe Kommune. Kulturarven er identitetsskabende og bidrager til, at borgerne får en særlig tilknytning til området, hvor de bor. Gladsaxe Kommune har vurderet bevaringsværdien af alle bygninger frem til 1940 og udvalgte bygninger frem til 1966. En stor del af kommunen er udbygget i årene efter 1940, så størstedelen af kommunens bygninger er ikke vurderet. Derfor afsættes 2 mio. kr. til at gennemføre en vurdering af de ca. 8.500 bygninger fra perioden 1940 og frem til 1984, som endnu ikke er blevet registreret, jf. punkt 13. De bygninger, der udpeges med en høj bevaringsværdi, vil efterfølgende kunne sikres gennem en temalokalplan, der fastlægger bevaringsbestemmelser for de enkelte bygninger. Den supplerende vurdering skal ske efter samme metode, som de bygninger, der allerede er registreret. Det er SAVE-metoden, hvor bygningerne kategoriseres i bevaringsværdier fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste bevaringsværdi. Bygningerne skal indføres i Slots- og Kulturstyrelsens database over bevaringsværdige bygninger.

9. Første etape af fornyelsen af Søborg Hovedgade er afsluttet og har givet Søborg Hovedgade et mærkbart løft til glæde for borgerne i byen og de erhvervsdrivende langs gaden. Derfor fremrykkes anden etape af fornyelsen, som går fra Runebergs Allé til Søborg Torv. Anden etape af projektet skal koordineres med renoveringen af Søborg Skole, da renoveringen af skolen skal være afsluttet før anlægsarbejdet på Søborg Hovedgade kan igangsættes. Samtidig skal der tages hensyn til eventuelle behov for snarligt vedligehold af strækningen fra Runebergs Allé til Søborg Torv. Projektet tilrettelægges med udgangspunkt i, at der ikke skal foregå anlægsarbejder i perioden med julehandel, og at borgerinddragelse og projektering igangsættes sideløbende med skolens ombygning. I første omgang fremrykkes det beløb, som er afsat til projektet i 2033, sådan at der afsættes 1 mio. kr. til borgerinddragelse og projektering i 2027, og 19,5 mio. kr. til projektet i 2028, jf. 15-årsoversigten. Endelig tidsplan, økonomi og strækning afklares af Trafik- og Teknikudvalget.

10. Gladsaxe Kommune opretter et Ungepanel i samarbejde med de unge. Økonomiudvalget beslutter rammerne for Ungepanelet, herunder hvordan de unge inddrages i de politiske beslutningsprocesser og panelets fremtidige politiske og organisatoriske forankring. Der afsættes 600.000 kr. i 2025 og 500.000 kr. årligt fra 2026 og frem til administrativ understøttelse og aktiviteter, jf. punkt 13b.

11. For folkeskolen gælder et generelt klasseloft på 28 elever. Fra skoleåret 2023/2024 er der lovgivningsmæssigt indført et klasseloft på 26 elever for 0-2. klasse. Implementeringen sker fra bunden således, at det fra første år alene gælder for 0. klasse, næste år fra 0. klasse til 1. klasse osv. I Gladsaxe indføres der fra skoleåret 2025/26 et klasseloft på 26 elever i indskolingen og mellemtrinnet, som alene gælder ved klassesammenlægninger og ved indskrivning fra andre skoledistrikter.

12. Da de eksisterende miljøvenlige kunstgræsbaner har vist sig at blive meget glatte i dårligt vejr, er der behov for at vælge nye belægninger til kunstgræsbanerne i Gladsaxe. Derfor har Fritids- og Idrætsudvalget nedsat en kunstgræsarbejdsgruppe med repræsentanter fra fodboldklubberne og Børne- og Kulturforvaltningen. Arbejdsgruppen skal koordinere fodboldklubbernes test af eksisterende og nye miljøvenlige kunstgræsbaner i frost- og regnvejr og udarbejde anbefalinger om nye miljøvenlige kunstgræsbaner. Arbejdsgruppen vil inddrage data og vurderinger fra eksterne organisationer og samarbejdspartnere. På baggrund af arbejdsgruppens anbefalinger træffer Fritids- og Idrætsudvalget beslutning om en ny brugbar og miljøvenlig løsning for kunstgræsbanerne i Gladsaxe. Den uudnyttede del af finansieringstilskuddet på 5,1 mio. kr. er tillagt puljen til uforudsete udgifter, jf. punkt 11, og kan bruges til at medfinansiere nye miljøvenlige kunstgræsbaner.

13. Store sportsbegivenheder samler mange mennesker og skaber en god stemning i byen. Gladsaxe ønsker at markere sig som en sportsvenlig kommune og vil være velvilligt indstillet på at bidrage, når der kommer store sportsbegivenheder til Gladsaxe.

Det er også praksis, at Byrådet i forbindelse med 2. behandlingen af budgettet skal forholde sig til valg af grundlag for budgettering af indtægterne. Kommunen har mulighed for at vælge mellem en af staten på forhånd garanteret indtægt fra indkomstkatten (statsgaranti) og tilskuds- og udligningssystemet eller en af kommunen budgetteret indtægt fra

indkomstkatten og tilskuds- og udligningssystemet (selvbudgettering). Vælger kommunen at selvbudgettere, vil kommunen i 2028 få en efterregulering på baggrund af en opgørelse af de faktisk realiserede indtægter i 2025.

På det foreliggende grundlag bør det selvbudgetterede grundlag vælges, da det er mere fordelagtigt end det statsgaranterede grundlag. Det anbefales, at budgettet i første omgang udarbejdes med indtægterne fra statsgarantien, og at gevinsten ved selvbudgettering først indarbejdes, når den er endelig kendt ved efterreguleringen i 2028.

## **Indstilling**

**Center for Politik, Styring og Udvikling indstiller,**

1. at sagen forelægges Byrådet med henblik på godkendelse, og
2. at der vælges det selvbudgetterede grundlag som grundlag for skatteprovenuet i 2025.

## **Relateret behandling**

Byrådet 28.08.2024, punkt 2

## **Bilag**

Bilag 1 Budgetbilag 143 Underskrevet budgetaftale 2025-2028

Bilag 2 Budgetbilag 143a 15-årsoversigt

Bilag 3 Forligskredsens ændringsforslag til 1. behandlingen af budget 2025-28

Bilag 4 Tekniske korrektioner 4 til budget 2025-2028

## Punkt 2: Bevillingsoversigt 2025

23-407-00.01.00

### Beslutning

Anbefalet.

### Kommende behandlingsforløb

Byrådet 09.10.2024

### Gennemgang af sagen

#### Resume

Byrådet skal hvert år tage stilling til bevillingsniveauet og antallet af bevillinger. På driftsområdet foreslås det samme antal bevillinger som i 2024 og for anlægsområdet foreslås givet bevilling til hvert projekt. På det finansielle område foreslås uændret fem særskilte bevillinger.

#### Sagsfremstilling

Styrelsesloven kræver, at Byrådet hvert år i forbindelse med vedtagelsen af budgettet beslutter bevillingsniveauet. Formålet med at angive bevillingsniveauet er, at beslutte hvor detaljeret man ønsker budgettet styret. Eksempelvis kunne områderne under Børne- og Undervisningsudvalget være delt i selvstændige bevillinger til 'Skoler', Familie og rådgivning', 'Børn og unge med særlige behov', 'Dagtilbud' m.v., men i Gladsaxe Kommune er der valgt et højere bevillingsniveau, således at alle disse områder hører under bevillingen 'Børn, unge og familier'. Udvalget har med det høje bevillingsniveau ret til at flytte midler mellem f.eks. Skoler og Dagtilbud, hvis det vurderes hensigtsmæssigt. Med et lavt bevillingsniveau skal en flytning af midler godkendes af Økonomiudvalget.

#### Drift

Inden for en driftsbevilling kan udvalget frit disponere midlerne, mens flytning mellem driftsbevillinger, eksempelvis mellem to udvalg, kræver godkendelse af Økonomiudvalget.

Der foreslås 19 driftsbevillinger i budget 2025, hvilket er uændret i forhold til 2024.

Udvalg	Antal driftsbevillinger
Økonomiudvalget	2
Trafik- og Teknikudvalget	1
Klima- og Miljøudvalget	3
Børne- og Undervisningsudvalget	3
Kulturudvalget	1
Fritids- og Idrætsudvalget	1
Sundheds- og Rehabiliteringsudvalget	2
Psykiatri- og Handicapudvalget	3
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget	3
<b>Driftsbevillinger I alt</b>	<b>19</b>

En specificeret bevillingsoversigt over de enkelte bevillinger er vedlagt som bilag 1.

#### Anlæg

På anlægsområdet kræver styrelsesloven, at der gives en bevilling for hver pulje/projekt. Ved budgetvedtagelsen for 2025 gives der anlægsbevilling for 2025 til de projekter, der er markeret med 'BEV' i Investeringsoversigten, jf. bilag 2. For de øvrige projekter gives bevillingen først, når projektet igangsættes.

Det foreslås, at der for 2025 gives anlægsbevilling til samtlige 35 anlægsprojekter med rådighedsbeløb i 2025. Der kan ikke gives bevilling til et projekt, der først starter i et af overslagsårene. Projekterne fordeler sig således på udvalg:

Udvalg	Antal anlægsbevillinger
Økonomiudvalget	6
Trafik- og Teknikudvalget	6
Klima- og Miljøudvalget	8
Børne- og Undervisningsudvalget	8
Kulturudvalget	2
Fritids- og Idrætsudvalget	2
Sundheds- og Rehabiliteringsudvalget	1
Psykiatri- og Handicapudvalget	2
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget	0
<b>Anlægsbevillinger I alt</b>	<b>35</b>

Byrådet besluttede 07.10.2009, punkt 148, at der i det enkelte fagudvalg en gang årligt forelægges en sag, hvor udvalget kan beslutte, hvilke anlægsprojekter, der konkret skal forelægges til beslutning i udvalget, inden arbejdet kan sættes i gang.

Byrådet besluttede endvidere i samme sag (07.10.2009), at der ikke skal aflægges særskilt regnskab for anlægsprojekter til særskilt politisk behandling, hvis bruttoudgifterne til et anlægsarbejde er på 5 mio. kr. eller mindre og hvor anlægsbevillingen er overholdt.

Indtægter og udgifter ved sådanne anlægsarbejder skal stadig optages i årsregnskabet. Der udarbejdes hvert år et bilag til regnskabsmaterialet, som viser de administrative anlægsregnskaber i det pågældende år.

For anlægsregnskab med merforbrug, uanset bevillingens størrelse, aflægges altid særskilt regnskab med henblik på at søge om tillægsbevilling.

### Renter, tilskud og afdrag

For så vidt angår renter, tilskud, udligning og skatter, der hører under Økonomiudvalgets særlige område, foreslås følgende bevillingsniveau:

Renteindtægter	1 nettobevilling
Renteudgifter	1 nettobevilling
Afdrag og langfristede tilgodehavender	1 nettobevilling
Tilskud, udligning og moms	1 nettobevilling
Skatter	1 nettobevilling

## Indstilling

### Center for Politik, Styring og Udvikling indstiller,

1. at bevillingsniveauet bliver som anført i sagsfremstillingen.

## Bilag

Bilag 1. Budgetbilag 148 Investeringsoversigt

Bilag 2 Bevillingsoversigt 2025

## Punkt 3: Takster 2025

23-407-00.01.00

### Beslutning

Anbefalet.

### Kommende behandlingsforløb

Byrådet 09.10.2024

### Gennemgang af sagen

#### Sagsfremstilling

I henhold til Styrelsesloven skal Byrådet ved budgetvedtagelsen fastsætte betaling for ydelser fra kommunale forsyningsvirksomheder, betaling for benyttelse af sociale institutioner og ordninger mv., og betaling for skolefritidsordninger. I denne sag redegøres der derfor særskilt for taksterne på forsyningsområdet og på dagtilbudsområdet.

#### Forsyningsvirksomheder:

Takster vedrørende renovationsområdet og fjernvarmeområdet fastsættes endeligt efter budgettets vedtagelse, når der er udmeldt nye priser for 2025 fra fx CTR. De endelige takster kan medføre ændringer til budgetterne for lån og afdrag. Takster for vand og spildevand besluttet ikke længere i forbindelse med budgetvedtagelsen, men derimod på et bestyrelsesmøde i Novafos A/S med efterfølgende godkendelse af Byrådet.

#### Dagtilbud:

Nedenstående tabel viser den månedlige forældrebetaling i dagtilbud:

Kr. pr. måned, årets priser	2024	2025
Dagpleje 0-2 år	3.924	4.032
Heldagstilbud 0-2 år	3.904	4.011
Heldagstilbud 3-5 år	2.312 <sup>1</sup>	2.286
SFO	1.984	2.038
Fritidsklub/skoleklub	212	218
Ungdomsklub	0	0

<sup>1</sup>Madordningen blev fra den 01.10.2024 afskaffet som en del af det samlede pasningstilbud og er derfor ikke inkluderet i taksten.

Der er ved beregningerne af de enkelte takster taget hensyn til at forældrebetalingen højst kan udgøre 25% af bruttodriftsudgifterne.

#### Takstændring

Takstændring i heldagstilbud finder sted i den måned, hvor barnet fylder 3 år. For børn i SFO betales SFO-takst fra den 1. i den måned, hvor barnet begynder i SFO.

#### Søskenderabat

Er mere end ét barn i husstand meldt ind i et heldagstilbud eller en SFO, betales fuld takst for dyreste tilbud og halv takst for øvrige tilbud.

#### Økonomisk friplads

I henhold til dagtilbudsbekendtgørelsen kan der efter ansøgning ydes hel eller delvis friplads, hvis indkomsten ligger inden for følgende grænser:

Husstandsindkomst	Betaling i procent af fuld takst
Under 200.301 kr.	0 pct.
200.301 kr. - 204.741 kr.	5 pct.
204.742 kr. - 622.199 kr.	Egenbetaling forhøjes med 1 pct. for hver 4.441 kr. indtægtsstigning
622.200 kr. eller derover	100 pct.

Ovenstående grænser er gældende pr. 01.01.2024. Grænserne pr. 01.01.2025 offentliggøres senere.

#### **Øvrige takster:**

Herudover beslutter Byrådet med budgetvedtagelsen takster på en lang række øvrige områder. Disse fremgår af fagudvalgenes budgetbidrag og er samlet i vedlagte bilag 1.

### **Indstilling**

#### **Center for Politik, Styring og Udvikling indstiller**

1. at taksterne for 2025 godkendes.

### **Bilag**

Bilag 1 Budgetbilag 149 Takster

## Punkt 4: Takstfinansierede institutioners budget 2025

24-1-27.57.00-A00

### Beslutning

Anbefalet.

### Kommende behandlingsforløb

Byrådet 09.10.2024

### Gennemgang af sagen

#### Resume

Byrådet skal i henhold til Takstbekendtgørelsen (BEK nr. 348 af 04.04.2024) fastsætte taksterne på kommunens tilbud indenfor det specialiserede socialområde. Denne sag forelægges med henblik på godkendelse af 2025-taksterne. Sagen redegør for en række forhold, der driver takstudviklingen på de tilbud, som er omfattet af rammeaftalen for det specialiserede socialområde og specialundervisning.

Gladsaxe Kommune følger principperne i Takstbekendtgørelsen og KKR Rammeaftalen. Der er således ikke indarbejdet udgiftsstigninger fra 2024 til 2025, udover justeringer som følge af ændringer i støttebehov og KL's pris- og lønfremskrivning, herunder udmøntningen af trepartsaftalen.

#### Rammeaftale om takstudvikling

Rammeaftalen indgås af de 29 kommuner i Region Hovedstaden og gælder for en toårig periode. Rammeaftalen fastsætter rammerne for udgiftsudviklingen, og i styringsaftalen er det aftalt, at udgifterne per plads i hver kommune samlet set må stige med pris- og lønfremskrivningen.

#### Takstudvikling på Psykiatri- og Handicapudvalgets område fra 2024 til 2025

På Psykiatri- og Handicapudvalgets område er takstmodellen baseret på et princip om takstdifferentiering, og mere specifikt på de indskrevne borgeres støttebehov. I praksis indebærer det, at det ikke er muligt at sammenligne takster fra år til år, da takstudviklingen i en vis udstrækning vil være afhængig af de konkrete borgere og deres individuelle støttebehov. Støttebehovet for borgerne på de takstfinansierede tilbud, som drives af Gladsaxe Kommune, har været støt stigende siden indførelsen af den nuværende takstmodel i 2020.

Den samlede udvikling i takstgrundlaget fra 2024-2025 udgør en stigning på ca. 3,7 pct. De beregnede 2025-takster fremgår af bilag 1, og omfatter både tilbud indenfor Børne- og Undervisningsudvalgets og Psykiatri- og Handicapudvalgets område.

Overordnet er der en række modsatrettede effekter, der har betydning for takstudviklingen fra 2024 til 2025.

Taksterne reduceres i kraft af:

- Rentesatsen er faldet lidt fra 2024-taksterne til 2025-taksterne. Det indgår i rammeaftalen, at kommunens aktiver (hovedsageligt bygninger, som huser tilbuddene) forrentes med de årligt udmeldte rentesatser for 20-årige fastforrentede lån. Når renten falder, reducerer det takstgrundlaget, da den beregnede omkostning falder.
- Udgifter til udbetaling af indefrosne feriepenge falder med 1,5 mio. kr. fra 2024 til 2025. Indefrosne feriemidler bliver udbetalt efterhånden som medarbejdere fratræder. Efterhånden som flere og flere har fået deres indefrosne feriemidler udbetalt, vil udgiften falde. Dog kan udgiften stige i efterfølgende år, hvis flere fratræder.

Modsat dette er forhold, som tilsammen påvirker taksterne på Psykiatri- og Handicapudvalgets område i opadgående retning:

- Støttebehovet til de borgere der tilbydes botilbud har været stigende. Det udløser flere støttetimer og dermed flere lønudgifter og højere gennemsnitstakster.
- Pris- og lønfremskrivning og udmøntning af lønløft i trepartsaftalen

Gladsaxe Kommune følger principperne i Takstbekendtgørelsen og KKR Rammeaftalen. Der er således ikke indarbejdet udgiftsstigninger fra 2024 til 2025, udover justeringer som følge af ændringer i støttebehov og KL's pris- og lønfremskrivning, herunder udmøntningen af trepartsaftalen fra 2024 til 2025.

## **Takstudvikling på Børne- og Undervisningsudvalgets område fra 2024 til 2025**

Ligesom på Psykiatri- og Handicapudvalgets budgetområde er budgetterne på Børne- og Undervisningsudvalgets område fremskrevet med den almindelige pris- og lønfremskrivning samt udmøntning af trepartsmidler.

### **Indstilling**

**Center for Politik, Styring og Udvikling indstiller,**

1. at taksterne for 2025 godkendes.

### **Bilag**

Bilag 1 Oversigt over 2025-takster på de takstfinansierede tilbud

# Punkt 5: Forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2021 og forslag til lokalplan 256, "Mørkhøj Bygade nord", 2. behandling

24-14-01.02.00-P00

## Adresse

Mørkhøj Bygade 1, 3, 13, 15, 19, 26, 28H, 30, 32A, 32B, 34 og 36, 2860 Søborg  
Sydmarken 29, 31, 31A, 33, 33A, 35, 37 og 39, 2860 Søborg

## Beslutning

Udsat til 29.10.2024

## Kommende behandlingsforløb

Økonomiudvalget 29.10.2024

Byrådet 20.11.2024

## Gennemgang af sagen

### Resume

Byrådet besluttede 20.03.2024, punkt 5 at sende forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2021 og forslag til lokalplan 256 for Mørkhøj Bygade nord med miljørapport og udkast til udbygningsaftale i offentlig høring, som varede fra 27.03.2024 til 10.06.2024. Der blev afholdt borgermøde om planen 16.04.2024. Kommunen har modtaget 33 tilkendegivelser, som har givet anledning til at foreslå ændringer til planerne. Byrådet skal nu tage stilling de foreslåede ændringer og den endelige vedtagelse af planforslagene samt om kommunen skal indgå i en udbygningsaftale med bygherren.

## Planerne og udbygningsaftalen

Planerne har til formål at sikre planområdet som en overgang mellem industrien og boligerne nær planområdet samt at muliggøre et byomdannelseprojekt for Forskerbyen til blandet bolig og erhverv. Forslag til tillæg 8 og til lokalplan 256 inklusiv miljørapport er vedlagt som henholdsvis bilag 1 og 2.

Omdannelsen indebærer opførelse af 2-6 etagers byggeri i gårdstruktur og bilparkering i konstruktion sat i et åbent grønt landskab med ny vejforbindelse til Gladsaxe Møllevej og i øvrigt gang- og cykelstier på tværs af området. Planen bevarer Mørkhøjgård, beplantningselementer, udpegede træer og Mørkhøj Bygades snoede forløb og stiller krav til udviklingen af landskabet og det fremtidige byggeri med hensyn til disse stedlige arkitektoniske og grønne kvaliteter; dog inden for rammerne af planlovens krav for støj og produktionsvirksomheder.

Planen fastlægger rammesættende bestemmelser for Værkstedsbyen, da der ikke foreligger konkrete projekter eller ønsker for planlægningen af dette område. Det indebærer, at byggemuligheder reguleres efter konkrete vurderinger i henhold til bygningsreglementet, og at lokalplanpligtige projekter i dette område forudsætter en ny lokalplan.

I forbindelse med planlægningen har grundejer og bygherre frivilligt anmodet Gladsaxe Kommune om at indgå en udbygningsaftale efter Planlovens § 21 b, dvs. at en privat part investerer i den offentlige fysiske infrastruktur som del af planens realisering, som normalt påhviler kommunen. Udbygningsaftalen, se bilag 3, omhandler følgende anlæg:

- Ændret indretning af Mørkhøj Bygade mellem Mørkhøjgård og Hjortestien med brosten, delvis hævet flade, grønne vejheller og to overkørsler til bygherrens ejendom
- Cykelsti på den sydlige side af Sydmarken mellem Gladsaxe Møllevej og Mørkhøj Bygade
- Nye tilslutninger på Gladsaxe Møllevej og Mørkhøj Bygade til ny tværgående vej
- Delt gang- og cykelsti i Høje Gladsaxe Park

Bygherren stiller kommunen sikkerhed for sine forpligtelser senest ved ansøgning om første byggetilladelse. Beløbet er samlet 11 mio. kr., hvoraf Gladsaxe Kommune vil bidrage med 3.000.000 kr.

Planlægningen og udbygningsaftalen vil medføre, at Gladsaxe Kommune får flere stier og anden belægning på Mørkhøj Bygade, som må forventes at medføre afledt drift.

Planerne blev miljøvurderet, hvor den samlede konklusion var, at ingen af planernes påvirkninger vurderes at være af væsentlig karakter. Som afslutning på miljøvurderingen af planerne er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse, se bilag 4, som skal ledsage den endelige plan. Redegørelsen skal eventuelt konsekvensrettes, så den stemmer overens med de politiske beslutninger i denne sag.

## Partnerskabsaftale

Gladsaxe Kommune og ALFA Development har under planlægningen været i dialog om at indgå i en partnerskabsaftale, vedlagt som bilag 5.

Aftalen omhandler, at:

- ALFA Development planlægger at udbyde de almene boliger og parkeringshuset.
- Gladsaxe Kommune indgår som rådgivende funktion i disse udbud, hvilket også bringer kommunens arkitekturpolitik med i overvejelserne.
- Begge parter i øvrigt samarbejder om udviklingen af området.

Det bemærkes, at denne aftale ikke er juridisk bindende, men er en hensigtserklæring.

## Tilkendegivelser og borgermøde

Planforslagene var i offentlig høring i perioden 27.03.2024-10.06.2024, og der blev afholdt borgermøde på Mørkhøjgård 16.04.2024.

På borgermødet deltog ca. 50 borgere, som blev præsenteret for planerne, hvorefter der var spørgsmål i plenum og siden ude i emnestationerne Bebyggelse, Landskab, Veje og stier og Lokalplan. Der var hovedsageligt kritik af og bekymringer om bebyggelsens tæthed/højde, skygger, boligantal, biltrafik og parkering og kloakering. Dertil blev der spurgt ind til Mørkhøjgårds fremtid, hvilken form for erhverv, der vil komme i området og muligheden for at bevare/transformere de eksisterende bygninger. Endeligt var der også et par beboere, som ytrede, at der nu endelig vil ske noget i området, som har stået tomt længe.

Kommunen modtog 33 tilkendegivelser, som er samlet i bilag 6. En sammenfatning af hver tilkendegivelse med forslag til behandling er samlet i en hvidbog, som fremgår af bilag 7.

By- og Miljøforvaltningen har kategoriseret de samlede tilkendegivelser under følgende overskrifter:

- A. For høj og tæt bebyggelse med for mange boliger
- B. Bevaring af bebyggelser og natur
- C. Skyggediagrammer
- D. Seniorbofællesskab
- E. Trafik og parkering
- F. Mobilitet
- G. Virksomheder
- H. Udbygningsaftalen og følgeændringer

### A. FOR HØJ OG TÆT BEBYGGELSE MED FOR MANGE BOLIGER

22 har tilkendegivet, at de er imod bebyggelsens tæthed og højde og antallet af boliger eller beboere og besøgende. Bekymringerne går på skygger, indbliksgener, kloakoverløb, ejendomsværdi, overbefolkning, trafik, parkering, støj, belastning af Høje Gladsaxe Park og områdets fremtidige karakter med betegnelser såsom indhegnet, koldt, utrygt, monotont, ikke-grønt og disharmoni med den eksisterende bebyggelse. Fælles for størsteparten af tilkendegivelserne fra beboerne i området er et ønske om, at området omdannes til boligområde med lav bebyggelse, og derved færre boliger, eventuelt med stedvise etageboliger i maks. 4 etager. Grundejer/erhvervsdrivende i Værkstedsbyen har ønsket, at p-huset bliver lavere og flyttes længere fra skel.

By- og Miljøforvaltningen bemærker, at der er arbejdet med disse hensyn under de planmæssige forudsætninger, som der er for området. Forvaltningen har tidligere arbejdet med scenarier med tæt-lav bebyggelse m.m. Imidlertid har udfordringer med støj og konflikt med produktionsvirksomheder været afgørende for, hvordan planen har udformet sig. For at undgå at indhegne området med høje glasvægge eller betonmure, så er der alene arbejdet med at støjskærme opholdsarealerne i gårdrummet ved brug af selve bygningerne, og ligeledes at bruge erhverv og parkeringshus som støjskærm. Lavere bebyggelse vil betyde, at området i højere grad nødvendigvis må udlægges til erhverv; eventuelt rent erhvervsområde.

## **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

1. at tilkendegivelser vedrørende for høj og tæt bebyggelse og for mange boliger ikke medfører ændringer i kommuneplantillæg 8 og lokalplan 256.

## **B. BEVARING AF BEBYGGELSER OG NATUR**

Nogle tilkendegivelser går på at transformere eksisterende bebyggelser og bevare eksisterende træer. Tilkendegivelser om transformation er knyttet op på et ønske om at reducere CO2-udslip, bidrage til områdets identitet og at holde bebyggelsen lav. 1 enkelt har også et ønske om, at de eksisterende træer bliver bevaret, da vedkommende vurderer, at der er langt flere bevaringsværdige træer end lokalplanen bevarer.

By- og Miljøforvaltningen bemærker, at bygherren har undersøgt muligheden for at transformere bygningerne, men det er vanskeligt at skabe gode boliger og udendørs opholdsrum på grund af støjvilkårene. De arbejder imidlertid med at genbruge materialer, som også afspejles i lokalplanens mulighed for røde tegl. Vedrørende bevaringsværdige træer, så har kommunen også vurderet, at der er flere, end lokalplanen bevarer. Imidlertid har det været en afvejning af forskellige forhold, som har ført til, at ikke alle bliver bevaret. Derfor er der også stillet krav om, at der plantes mindst 1 nyt træ pr. bolig dels som kompenserende tiltag og dels som en opgradering af et grønt landskab.

## **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

2. at tilkendegivelser vedrørende bevaring af bebyggelser og natur ikke medfører ændringer i kommuneplantillæg 8 og lokalplan 256.

## **C. SKYGGEDIAGRAMMER**

Flere grundejere/erhvervsdrivende i Værkstedsbyen bemærker, at skyggediagrammerne for juni kl. 15 – fremtidige forhold og december kl. 9 og 15 – eksisterende forhold er for uklare til at kunne se slagskyggen. De ønsker derudover, at redegørelsen suppleres med skyggediagrammer for juni og marts/sept. kl. 12, som viser slagskyggen på erhvervsjendommene i Værkstedsbyen.

By- og Miljøforvaltningen er enig i, at skyggerne på de nævnte skyggediagrammer er for diffuse. Forvaltningen har derfor fået udarbejdet nye skyggediagrammer for disse tidspunkter samt for juni kl. 9 – eksisterende forhold. Skyggediagrammerne i redegørelsen er valgt for at synliggøre indvirkningen på boligejendommene. Dette kan fint suppleres med de ønskede skyggediagrammer således, at indvirkningen på de nordlige ejendomme også fremgår tydeligt. Samtlige skyggediagrammer fremgår af bilag 8.

By- og Miljøforvaltningen foreslår, at skyggediagrammerne for juni kl. 15 – fremtidige forhold og december kl. 9 og 15. rettes, og at redegørelsen suppleres med skyggediagrammer for juni og marts/sept. kl. 12.

## **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

3. at skyggediagrammer i lokalplan 256 rettes som foreslået af forvaltningen.

## **D. SENIORBOFÆLLESSKAB**

Seniorrådet og 1 borger bemærker behovet for seniorbofællesskaber i Gladsaxe Kommune, og det bør sikres i planen.

By- og Miljøforvaltningen bemærker, at Planloven ikke giver kommunen hjemmel til at regulere brugergruppen eller ejerform, ud over almene boliger, i en lokalplan. Det er derfor ikke muligt at sikre anvendelsen i lokalplanen. Kommunen er imidlertid i dialog med bygherren i forbindelse med udbud af almene boliger om mulighed for boliger til seniorer.

## **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

4. at tilkendegivelser vedrørende seniorbofællesskab ikke medfører ændringer i kommuneplantillæg 8 og lokalplan 256.

## **E. TRAFIK OG PARKERING**

Hovedparten af tilkendegivelserne går på forhold vedrørende trafik og parkering. Lokale beboere og grundejere/erhvervsdrivende er generelt bekymret for, at planerne forværrer en allerede presset trafik og giver parkeringsproblemer som følge af bebyggelsestætheden, boligantallet, parkeringshus og få p-pladser. Bekymringer går på trafikafviklingen, trafiksikkerhed, parkering på andre veje, tab af handicap-parkering og gæsteparkering, støjgener og forurening i øvrigt. Der er ønske om bedre plan for håndtering af trafikken med ønsker om lyskryds, ensretninger,

vejlukninger og færre boliger men mindst 1 p-plads pr. bolig. Movia bemærker derimod, at området har en god beliggenhed med gode transportmuligheder, som taler for at sætte antallet af parkeringspladser længere ned.

By- og Miljøforvaltningen bemærker, at trafikken med den nye plan vurderes at være den samme som med den eksisterende plan. Dertil er hensyn til trafikhierarkiet, som betyder, at afviklingen på Gladsaxe Møllevej og dernæst Sydmarken er højere prioriteret end Mørkhøj Bygade. Tiltag for bedre gang- og cykelmuligheder skal både afhjælpe udfordringer, men også bidrage til, at flere vælger disse transportmuligheder i henhold til kommunens politik på området.

#### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

5. at tilkendegivelser vedrørende trafik og parkering ikke medfører ændringer i kommuneplantillæg 8 og lokalplan 256.

### **F. MOBILITET**

Movia og Cyklistforbundet i Gladsaxes tilkendegivelser går på stier, cykelparkering og kollektiv trafik. Bemærkningerne om stier går på at styrke forbindelserne til det sydlige busstoppested ved motorvejen, udvide cykelstien på Sydmarken til 2,2 m i henhold til Trafik- og Mobilitetsplanen samt videreføre cykelstien i delområde 3. Vedr. cykelparkering bør udendørs parkering være overdækket af hensyn til løvfald mm. og der bør være flere aflåselige/indendørs pladser, da flere køber dyrere cykler. Slutteligt er der ønske om, at der indarbejdes et vejudlæg for at tage højde for kommende BRT på Gladsaxe Møllevej.

By- og Miljøforvaltningen bemærker, at der er arbejdet med at styrke stiforbindelserne i planen til Gladsaxe Møllevej, herunder det sydlige busstoppested, og cykelparkeringen er indrettet med hensyn til karakteren af det store landskab. Der vil dog være cykelparkering i parkeringskælder og overdækket ved parkeringshuset. Eventuel videreføring af cykelsti på Sydmarken kræver en større planlægning for hele strækningen, som går ud over indholdet i denne lokalplan. Vedrørende eventuel BRT, så er vejbyggelinjen på 10 meter respekteret ved placering af byggefeltene i lokalplanen, således at en eventuel BRT løsning vil være mulig.

#### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

6. at tilkendegivelser vedrørende mobilitet ikke medfører ændringer i kommuneplantillæg 8 og lokalplan 256.

### **G. VIRKSOMHEDER**

Flere tilkendegivelser går på forhold vedrørende virksomhedsdrift og muligheder, herunder ønske om større hensyn til produktionsvirksomheder med henvisning til beskyttelsen af disse.

Virksomheder og grundejerne i Værkstedsbyen ønsker at delområde 2 også udlægges til miljøklasse 3-4, og at støjskærm etableres mellem erhvervsbyggeri i byggefelt 7 og parkeringshus i 8. De er også bekymrede for investeringssikkerhed som følge af, at planen ikke fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, og dette derfor håndteres efter konkrete vurderinger efter bygningsreglementet.

En produktionsvirksomhed nord for planområdet ønsker, at planen imødekommer deres overskridelse af støjvilkår i miljøgodkendelsen samt fremtidige udviklingsønsker. De foreslår derfor, at Mørkhøjgård og del af byggefelt 1 udlægges til alene erhverv. Under den efterfølgende dialog med virksomheden har de også foreslået, at bygninger i byggefelt 1 udføres uden vinduer i nordvendte gavle med boliger eller krav om trappeopgang.

By- og Miljøforvaltningen bemærker, at formålet med planlægningen af området har været at skabe en overgang mellem industri og bolig, som afspejles i anvendelserne og miljøklasserne. Forvaltningen er uenig i, at det er i strid med beskyttelsen af produktionsvirksomheder, som kun omfatter eksisterende virksomheder og deres muligheder inden for eventuel miljøgodkendelse, og som der er taget højde for med anvendelsen og krav om parkeringshus som afskærmende foranstaltning. Vedrørende de bebyggelsesregulerende bestemmelser, så vurderer forvaltningen, at det ikke er hensigtsmæssigt at fastsætte bestemmelser, uden at der foreligger et projekt eller er taget nærmere stilling til områdets fremtid.

Angående produktionsvirksomhedens ønsker bemærker forvaltningen, at der i planforslaget er taget højde for virksomheden i det omfang, som Planloven stiller krav om. Forvaltningen vurderer dog, at det er muligt at imødekomme virksomheden i planen ved krav til anvendelsen på Mørkhøjgård. Imidlertid vurderes ønsket om trappeopgang eller ingen vinduer i nordvendte gavle ikke at være hensigtsmæssigt med hensyn til tryghed i området ved stien med ”øjne på gaden” og lysindfald i boligerne.

By- og Miljøforvaltningen foreslår, at planlægningen ændres til at rumme virksomhedens overskridelse af støjvilkårene ved, at:

- noten i kommuneplanramme 17BE2 udbygges med ”Mørkhøjgård inkl. haveanlægget mellem Gladsaxe Møllevvej og Mørkhøj Bygade og op til Sydmarken skal bevares. Anvendelser på Mørkhøjgård skal kunne tåle op til 50 dB i aften- og natperioden af hensyn til virksomhedsstøj i området. Mørkhøjgård-anlægget skal indtegnes i lokalplanen.”
- lokalplanens kortbilag 2 udskiftes med bilag 9 og § 3.1 affattes som følgende: ”Delområde 1 må kun anvendes til blandede byfunktioner og erhverv, som vist på kortbilag 2, herunder almene boliger tilsvarende min. 20 % af boligmassen, ikke aften- og natstøjfølsomme (<50 dB) anvendelser på Mørkhøjgård-anlægget samt følgende specificerede anvendelser:”
- redegørelserne i plandokumenterne konsekvensrettes.

### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

7. at tilkendegivelser vedrørende virksomheder, herunder miljøklasse 3-4 i Værkstedsbyen, bebyggelsesregulerende bestemmelser for Værkstedsbyen, støjskærm mellem byggefelt 7 og 8, delvis erhvervsområde i byggefelt og trappeopgang/ingen vinduer på nordvendte gavle i byggefelt 1, ikke medfører ændringer i kommuneplantillæg 8 og lokalplan 256.

8. at kommuneplantillæg 8 og lokalplan 256 ændres til at kunne rumme produktionsvirksomhedens overskridelse af støjvilkår, som foreslået af forvaltningen.

## **H. UDBYGNINGSAFTALEN OG FØLGEÆNDRINGER**

I forbindelse med det videre arbejde med udbygningsaftalen og konkretiseringen af aftalens anlæg er der opstået behov for at foreslå ændringer i plangrundlaget og udbygningsaftalen.

Det er afgørende for bygherren, at kommunens beløb bliver indeksreguleret, så de følger priser og værdier i branchen og økonomien generelt. Forvaltningen vurderer, at dette er muligt inden for mulighederne i kommunens budgetstyring. Der skal bemærkes, at bygherren ikke ønsker at underskrive udbygningsaftalen, hvis dette ønske ikke kan imødekommes.

Indretningen af Mørkhøj Bygade mellem Mørkhøjgård og den nye tværvej er reguleret i lokalplanforslagets § 5.1 med krav om hævet flade. I det videre arbejde med bilag til udbygningsaftalen har hensyn til driften af brostensbelægningen betydet, at den hævede flade begynder længere inde på brostensbelægningen, mellem vejhellerne. Forvaltningen vurderer, at det samtidig har en positiv effekt på trafikikkerheden, da fortov og vejbane adskilles tydeligere, og det skaber større opmærksomhed på det område, hvor den tværgående sti løber.

I lokalplanens § 5.7 er der indskrevet et krav om sammenhængende sti/gennemført fortov i overensstemmelse med arkitekturpolitikens designprincipper. Det er imidlertid blevet formuleret således, at det er blevet et krav ved samtlige vejtilslutninger. Forvaltningen vurderer, at det er almindeligt og tilstrækkeligt ved tilslutning mellem skift i vejklasser, dvs. fra Mørkhøj Bygade til Sydmarken og til Gladsaxe Møllevvej.

Slutteligt er der behov for at opdatere en beskrivelse af anlæggene i udbygningsaftalen, hvor der er beskrevet tre stikrydsninger over Mørkhøj Bygade. Dette er et levn fra projektet på et tidligt stadie, hvor projektet har ændret sig sidenhen, bl.a. med brostensbelægningen.

By- og Miljøforvaltningen foreslår, at

- i udbygningsaftalens § 3.2 tilføjes følgende ”Beløbet tillægges moms og indeksreguleres hvert år jf. nettoprisindeks og fra tidspunkt for aftaleindgåelse.”
- følgende udgår af udbygningsaftalens § 1.8.1 ”, at sikre tre stikrydsninger i området”
- lokalplanens § 5.2 pkt. 2 ændres til ”Hævet flade mellem vejhellerne og begge heller med”
- lokalplanens § 5.7 ændres til ”Fortov, gang- og cykelstier skal udgøre et sammenhængende netværk med uafbrudt belægning, som vist på Illustration 2, ved vejtilslutning til Gladsaxe Møllevvej og Sydmarken.”
- lokalplanens redegørelser konsekvensrettes i henhold til ændringer i § 5.2 og 5.7

### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

9. at udbygningsaftalen og lokalplan 256 rettes som foreslået af forvaltningen.

## **I. PRÆCISERING**

Ved gennemgang af dokumenterne er forvaltningen blevet opmærksom på, at ordlyden af første del i lokalplanens § 9.8 er uklar og bør præciseres:

”Landskabselementer kan etableres i landskabet af tegl og integreres på følgende vis:

- Mur i bølgende struktur til cykelparkering med en højde på maks. 1,2 meter.
- Kant omkring beplantning med en højde på maks. 0,5 meter. Dog kan højere kant tillades med henblik på beskyttelse af træer i forbindelse med terrænregulering.
- Kant i gårdrum med en højde på maks. 0,5 meter."

Dertil fremgår udbygningsaftalens cykelsti ikke tydeligt af lokalplanens bestemmelser eller kortbilag 5 (Veje, stier og tekniske anlæg), hvor kortbilaget bør justeres og cykelstien bør fremgå af § 10.3, pkt. 3, tredje paragraf:

"I den nordlige yngre del af skoven skal det ved drift og eventuelle omlægninger tilstræbes, at opnå en varieret lysåben skov med tættere bryn mod de omkringliggende veje."

Forvaltningen foreslår derfor, at første del i bestemmelsen § 9.8 ændres til "Landskabselementer må kun etableres af tegl og integreres på følgende vis i landskabet.", at cykelstien indtegnes på kortbilag 5 og at der tilføjes følgende til tredje del af § 10.3, pkt. 3: "Dog kan fortov og cykelsti etableres langs Sydmarken, jf. udbygningsaftalen, med placering som vist i princippet på kortbilag 5."

### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

10. at første del i Lokalplan 256, § 9.8 omformuleres som foreslået af forvaltningen.

11. at kortbilag 5 og tredje del i Lokalplan 256, § 10.3, pkt. 3 rettes som foreslået af forvaltningen.

### **Indstilling**

#### **By- og Miljøforvaltningen indstiller samlet,**

12. At forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2021 og forslag til lokalplan 256 for Mørkhøj Bygade nord med tilhørende miljørapport og sammenfattende redegørelse vedtages endeligt med de foreslåede ændringer under punkt C, G, H og I samt, at kommunen indgår i udbygningsaftalen og partnerskabsaftalen.

13. At plandokumenterne først offentliggøres, når begge parter har underskrevet udbygningsaftalen og partnerskabsaftalen.

### **Relateret behandling**

[Økonomiudvalget 02.04.2019, punkt 7](#)

[Byrådet 18.12.2019, punkt 3](#)

[Økonomiudvalget 21.04.2020, punkt 20](#)

[Byrådet 24.06.2021, punkt 5](#)

[Økonomiudvalget 29.11.2022, punkt 3](#)

[Økonomiudvalget 16.05.2023, punkt 15](#)

[Økonomiudvalget 27.02.2024, punkt 3](#)

[Byrådet 20.03.2024, punkt 5](#)

### **Bilag**

Bilag 1: Forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2021 inkl. miljørapport

Bilag 2: Forslag til lokalplan 256 for Mørkhøj Bygade nord inkl. miljørapport

Bilag 3: Udbygningsaftale

Bilag 4: Sammenfattende redegørelse

Bilag 5: Partnerskabsaftale

Bilag 6: Høringssvar

Bilag 7: Hvidbog

Bilag 8: Skyggediagrammer

Bilag 9: Kortbilag 2 - Anvendelser

# Punkt 6: Forslag til lokalplan 289 for Kongshvilebakken, 2. behandling

24-1-01.02.05-P16

## Beslutning

Anbefalet.

## Kommende behandlingsforløb

Byrådet 23.10.2024

## Gennemgang af sagen

### Resumé

Byrådet vedtog 30.01.2024, punkt 4, at sende forslag til lokalplan 289 for Kongshvilebakken i offentlig høring. Byrådet skal tage stilling til, om de ønsker at vedtage lokalplanen endeligt på baggrund af de indkomne tilkendegivelser.

## Formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet i forlængelse af et forbud efter planlovens § 14, der forhindrer en større tilbygning til en eksisterende bolig, som det vurderes ville ændre områdets karakter væsentligt. Den har til formål at sikre Kongshvilebakkens identitet som et område med fritliggende boliger, i forhold til både landskabelige kvaliteter og kulturarven, så den fremadrettede udvikling af bebyggelse og friarealer tager hensyn hertil. Lokalplanforslaget indeholder derfor en udpegning af eksisterende bevaringsværdige bygninger og træer samt regulerer placering, omfang og udformning af ny bebyggelse og indretning af de ubebyggede arealer. Der udpeges et antal udsigtskiler med henblik på at sikre udsigten fra Kongshvilebakken til Lyngby Sø.

## Indkomne tilkendegivelser

Planforslaget har været i offentlig høring fra 23.02.2024 til og med 19.04.2024. Der blev afholdt et borgermøde 07.03.2024 i Sportscafeen på Bagsværd Stadion.

Der er i høringsperioden indkommet 14 tilkendegivelser som fremgår af bilag 1. En sammenfatning af den enkelte tilkendegivelse, forvaltningens bemærkninger og eventuelle forslag til ændringer af planens indhold på baggrund heraf er beskrevet i hvidbogen, som fremgår af bilag 2.

By- og Miljøforvaltningen har kategoriseret bemærkninger i tilkendegivelserne som følger:

- a. Anvendelse, under § 3
- b. Omfang og placering af bebyggelse, under § 6
- c. Etageantal og bygningshøjde, under § 6
- d. Udsigtskiler, under § 7
- e. Bebyggelsens udseende, under § 8
- f. Ubebyggede arealer, under § 9
- g. Bevaringsværdige træer, under § 10

### a. Anvendelse, under § 3

En tilkendegivelse foreslår, at der gives mulighed i lokalplanen for at etablere flerfamiliehuse.

Forvaltningen bemærker, at dette ikke er i overensstemmelse med rammeområde 3B2 i Kommuneplan 2021, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse, og i øvrigt ikke er foreneligt med lokalplanens formål om at bevare områdets karakter.

### By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at bemærkningen om anvendelse til flerfamiliehuse ikke medfører ændringer til lokalplan 289.

## **b. Omfang og placering af bebyggelse, under § 6**

Et antal tilkendegivelser foreslår at reducere eller øge det maksimale etageareal beskrevet i § 6.1. Enkelte tilkendegivelser foreslår, at BR18's regler for beregning af etageareal skal fraviges i den aktuelle lokalplan.

Forvaltningen bemærker, at den nuværende regulering af bebyggelsens omfang afhængigt af ejendommens størrelse og med et maksimalt etageareal på 300 m<sup>2</sup> for de største ejendomme, vurderes at give mulighed for at bygge enfamiliehuse af en størrelse som i sammenlignelige boligområder og samtidig forhindrer, at områdets særpræg ændres væsentligt gennem markant fortætning med bebyggelse. Det bemærkes desuden, at en lokalplan ikke kan fravige beregningsreglerne i bygningsreglementet.

Et enkelt hørings svar foreslår at fravige vejbyggelinjen i § 6.2 på en udvalgt ejendom. Dette vurderes i strid med planens formål om at bevare områdets karakter af åbne og grønne ejendomme, hvor bebyggelse er trukket tilbage fra vejen.

### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

2. at bemærkninger om at ændre regulering af bebyggelsens omfang ikke medfører ændringer til lokalplan 289.

## **c. Etageantal og bygningshøjde, under § 6**

Adskillige tilkendegivelser foreslår at reducere eller øge etageantallet i § 6.5; reducere eller øge koten for det vandrette højdegrænseplan i § 6.6, generelt eller for udvalgte ejendomme, eller reducere den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter i § 6.6. Der gøres især opmærksom på, at et antal eksisterende boliger aktuelt overskrider det vandrette højdegrænseplan fastsat i § 6.6. Selv mindre bygningsændringer, som for eksempel at efterisolere taget eller opsætte solceller på det, vil kræve en dispensation fra bestemmelsen.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanens regulering af etageantal og bygningshøjde for ejendomme i første række til Lyngby Sø, dels følger områdets karakter med bebyggelse på skråningen der fremstår med to etager mod søen, dels tager et generelt hensyn til udsigten fra boliger i anden række. På grund af variation i terræn og bygningshøjder, og da lokalplanen tager afsæt i nogle af de laveste eksisterende bygninger, vil der kunne opstå situationer, hvor § 6.6 kan fraviges uden at det påvirker bagvedliggende boligers udsigt væsentligt. Dette bør afklares i forbindelse med behandling af en dispensationsansøgning for et konkret byggeprojekt. Det bør fremgå af lokalplanens redegørelse, med henblik på disse fremtidige dispensationsansøgninger fra § 6.6, at eksisterende bebyggelse ikke vurderes at påvirke de eksisterende udsigter, selvom den overskrider højdegrænseplanet.

Det vurderes i øvrigt, at det vandrette højdegrænseplan i § 6.6 ikke giver mulighed for bebyggelse i mere end 7,5 meter, hvilket bestemmelsen bør afspejle.

### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

3. at følgende tekst tilføjes i lokalplanens redegørelse på side 8, andet afsnit:

Eksisterende bygninger på et antal ejendomme i delområde 2 overskrider det vandrette højdegrænseplan. Selv bygningsændringer der ikke øger bygningshøjden væsentligt, for eksempel efterisolering af taget, vil her kræve en dispensation fra § 6.6. Ved behandling af disse dispensationsansøgninger er udgangspunktet, at eksisterende bygningers højde ikke påvirker eksisterende udsigter, selvom de overskrider højdegrænseplanet.

4. at § 6.6 ændres til følgende:

Inden for delområde 2 må bebyggelsens højde målt fra naturligt terræn på bygningssiden jf. § 6.5 ikke overstige 7,5 meter. Samtidig må bebyggelsens højde ikke overskride et vandret højdegrænseplan beliggende i kote + 30 m, DVR90.

5. at bemærkninger til etageantal og bygningshøjde ikke medfører andre ændringer til lokalplan 289.

## **d. Udsigtskiler, under § 7**

Adskillige tilkendegivelser foreslår på udvalgte ejendomme at fjerne udsigtskiler jævnfør § 7.1 eller reducere deres omfang. Andre foreslår på udvalgte ejendomme at tilføje yderligere udsigtskiler eller øge eksisterende udsigtskilers omfang. Særligt foreslås det at genetablere en udsigtskile på Kongshvilebakken 22, udpeget i forslaget til lokalplan 289.

Forvaltningen vurderer, at udsigtskilerne, beskrevet i § 7.1 og på kortbilag 4, sikrer de i landskabsanalysen udpegede

udsigter i tilstrækkelig grad. Udsigtskilen på nr. 22 er siden registrering af udsigterne blevet blokeret af et byggeri, der var godkendt af Gladsaxe Kommune forud for udarbejdelse af lokalplan 289.

Forvaltningen er siden vedtagelsen af planforslaget blevet opmærksom på, at den med § 7.1 udpegede udsigtskile på Kongshvilebakken nr. 14 og 16, med en bredde på 5 meter, omfatter de yderste 40 cm af den eksisterende bolig på nr. 14. Bygningen har aktuelt en stueetage, men kan ifølge § 6.3 udvides med en udnyttet tagetage. Etablering af tagetagen på den del af bygningen beliggende indenfor udsigtskilen vil derfor kræve en dispensation fra § 7.1. Da hverken det eksisterende hus eller en udnyttet tagetage herpå vurderes at påvirke den udpegede udsigt til Lyngby Sø væsentligt, bør udsigtskilen tilpasses, så den ikke begrænser byggemulighederne på Kongshvilebakken 14 unødvendigt.

I flere tilkendegivelser efterspørges en præcisering af § 7.1 hvad angår etablering af forskellige former for konstruktioner indenfor udsigtskilerne. En tilkendegivelse foreslår desuden, at bestemmelsen ændres, så den ikke giver mulighed for at plante opstammede løvtræer i skel der krydser de udpegede udsigtskiler i øst-vestlig retning. Bekymringen er, at disse vil kunne påvirke udsigten for bagvedliggende ejendomme.

### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

6. at udsigtskilen på Kongshvilebakken 22, matr.nr. 13ig, Bagsværd, udgår i den endelige lokalplan og fjernes på kortbilag 4.

7. at udsigtskilen på Kongshvilebakken 14 og 16 ændres, så den fra vejen til og med den eksisterende bygning på nr. 14 kun har en bredde af 3 meter. På den resterende strækning frem til søbredden fastholdes en bredde på 5 meter.

8. at § 7.1 præciseres og opdeles i flere bestemmelser, som følger:

7.1

Indenfor udsigtskiler, som vist på kortbilag 4, skal det frie udsyn sikres.

7.2

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke opføres bebyggelse, herunder udhuse, garager, carporte, drivhuse, nogen form for fast overdækning, pergolaer, baldakiner, markiser og lignende.

7.3

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke placeres faste legeredskaber som gyngestativer, trampoliner og lignende, vildmarksbade samt andre konstruktioner med en højde på mere end 1 meter.

7.4

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke placeres faste parasoller eller tørrestativer. Det samme gælder solsejl eller transportable pavilloner og parasoller, der hver for sig eller samlet, dækker et areal på mere end 10 m<sup>2</sup>.

7.5

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke placeres tekniske anlæg, herunder solenergianlæg, på terræn.

7.6

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke forefindes nogen form for oplag med en højde over 1 meter.

7.7

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke opsættes hegn, porte eller brystningsmure.

7.8

Uanset ovenstående er det tilladt indenfor kilernes areal at opsætte en flagstang per ejendom med en højde på maksimal 10 meter.

7.9

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke etableres beplantning i form af træer og buske. Undtaget herfra er levende hegn, jf. §§ 9.4-9.6, og opstammede træer i matrikelskel, hvor kronens laveste grene er mindst 2,5 meter over terræn, som vist på bilag 5. Dog må der ikke plantes træer langs matrikelskel der krydser udsigtskilen i øst-vestlig retning. Disse er markeret med farvet signatur på kortbilag 4.

9. at skel indenfor udsigtskiler, hvor der jævnfør den foreslåede § 7.9 ikke må plantes træer, markeres med signatur på kortbilag 4.

10. at bemærkninger til udsigtskiler ikke medfører andre ændringer til lokalplan 289.

### **e. Bebyggelsens udseende, under § 8**

Et antal tilkendegivelser foreslår ændringer til regulering af bebyggelsens udseende, heriblandt at mulighed gives for at bygnings sider kan fremstå overvejende i træ og at bygningsdele kan fremstå i grønne farver samt muligheden for sadde og valmtage fjernes i delområde 2.

Forvaltningen bemærker, at bestemmelserne under § 8 er formuleret med baggrund i nogle fælles træk ved områdets nuværende bebyggelse med formålet om at bevare stedets karakter. Det vurderes dog, at § 8.4 i forslaget til lokalplanen ikke er præcis nok til at forhindre meget kraftige farvetoner, der ikke er i overensstemmelse med områdets særpræg.

#### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

11. at § 8.4 ændres som følger:

Facader med pudset/vandskuret murværk og malet træværk skal fremstå i hvid, sort samt afdæmpede rødlige eller gullige farver, hvor andelen af sort udgør mindst 30 %. Der må blandt andet anvendes mørkegrå, rødbrun, mørkerød og okker. Træværk må desuden fremstå uden maling eller behandlet med transparent træbeskyttelse.

12. at bemærkninger til bebyggelsens udseende ikke medfører andre ændringer til lokalplan 289.

### **f. Ubebyggede arealer, under § 9**

Et par tilkendegivelser foreslår at øge eller reducere den maksimale højde af levende hegn i skel, som beskrevet i §§ 9.4 og 9.5 eller at give mulighed for faste hegn i skel. En enkelt tilkendegivelse foreslår, at § 9.9 ændres, så støttemure må opføres i marksten.

Forvaltningen bemærker, at regulering af hegn i skel som levende hegn med maksimale højder er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 og har det formål dels at sikre tryghed og understøtte bylivet, dels at bevare områdets beplantningsstruktur med hække og træer i skel.

Det vurderes derudover, at der flere steder er eksempler på støttemure bestående af forskellige slags natursten og dette dermed er del af områdets karakter.

#### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

13. at § 9.9 ændres til følgende:

Støttemure og brystninger i terræn må kun fremstå med blank eller pudset murværk, i farver som beskrevet i § 8.4, samt udført i marksten eller anden natursten.

14. at bemærkninger til regulering af ubebyggede arealer ikke medfører andre ændringer til lokalplan 289.

### **g. Bevaringsværdige træer, under § 10**

En enkelt tilkendegivelse foreslår, at et træ på en udvalgt ejendom ikke udpeges som bevaringsværdig med § 10.6, på grund af de skyggegener det medfører omkringboende.

Forvaltningen bemærker, at det pågældende træ opfylder udvalgskriterierne om at være et stort solitært træ med særlig karakter og en markant placering. Hensynet til hvorvidt træet kaster skygge på omkringliggende arealer indgår ikke ved vurderingen af dets bevaringsværdi. Udpegningen bør derfor fastholdes.

#### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

15. at bemærkningen om det bevaringsværdige træ ikke medfører ændringer til lokalplan 289.

Forslag til lokalplan 289 for Kongshvilebakken som sendt i offentlig høring fremgår af bilag 3.

## **Indstilling**

**By- og Miljøforvaltningen indstiller samlet,**

16. at forslag til lokalplan 289 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer under indstillingspunkter a.-g.

## **Relateret behandling**

Økonomiudvalget 30.05.2023, punkt 7.

Økonomiudvalget 30.01.2024, punkt 4.

Byrådet 21.02.2024, punkt 7.

## **Bilag**

Bilag 1 Indkomne tilkendegivelser

Bilag 2 Hvidbog til forslag til lokalplan 289 for Kongshvilebakken

Bilag 3 Forslag til Lokalplan 289 for Kongshvilebakken

# Punkt 7: Forslag til kommuneplantillæg 10 samt forslag til lokalplan 288 for Værebros Park, 2. behandling

24-2-01.02.00-P00

## Beslutning

### Ad 1. at:

Anbefalet.

### Ad 2. at:

9 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Kristine Henriksen, Katrine Skov, Jakob Skovgaard Koed, Christina Rittig Falkberg, Dorthe Wichmand Müller, Susanne Damsgaard, Astrid Søborg og Trine Henriksen) anbefaler indstillingen.

Lars Abel og Henrik Sørensen undlod at stemme.

### Ad 3.-8. at:

Anbefalet.

### Ad 9. at:

10 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Kristine Henriksen, Katrine Skov, Jakob Skovgaard Koed, Christina Rittig Falkberg, Henrik Sørensen, Dorthe Wichmand Müller, Susanne Damsgaard, Astrid Søborg og Trine Henriksen) anbefaler indstillingen.

Lars Abel stemte imod.

Lars Abel stemte imod med henvisning til sit ændringsforslag fremsat på byrådsmødet 22..05.2024:

"Forslag om etablering af nye boliger (i udviklingsområdet) udgår, idet fokus fastholdes på renovering og modernisering af den eksisterende bebyggelse til gavn for de eksisterende beboere. Yderligere boligfortætning i det samlede område skal undgås for at imødegå udfordringerne af den sociale balance."

### Ad 10. at:

Anbefalet.

## Kommende behandlingsforløb

Byrådet 23.10.2024

## Gennemgang af sagen

### Resume

Byrådet vedtog 22.05.2024, punkt 3, at sende forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2021 samt forslag til lokalplan 288 for Værebros Park i offentlig høring. Hensigten med denne sag er at vedtage planforslagene på baggrund af de indkomne høringssvar, samt at give forvaltningen mandat til at indlede en proces med køb og salg af arealer.

## Formålet med planforslagene

Formålet med lokalplanen er at udarbejde et plangrundlag for realiseringen af den bygningsfysiske helhedsplan. Plangrundlaget skal stå på Strategien for Bagsværd i social balance.

Lokalplanen skal muliggøre en renovering af den eksisterende bebyggelse, åbne området og skabe mødesteder samt nye, attraktive forbindelser i og gennem området, så det kobles med resten af Bagsværd.

Lokalplanen skal sikre en omdannelse af det eksisterende lokalcenter og styrke dette ved at tilføje flere funktioner, boliger samt forbindelser gennem området.

Lokalplanen skal fastholde og understøtte landskabet i Værebros og sikre, at området også fremover har en grøn karakter. Derfor er der for hele området fastsat et beplantningsprincip samt udpeget bevaringsværdige træer og beplantning.

Lokalplanen skal derudover muliggøre et nyt børnehus ved Skovbrynet Skole.

## Indkomne høringsvar

Planforslagene har været i offentlig høring fra 29.05.2024 til og med 07.08.2024. Der har været afholdt et borgermøde 11.06.2024. Her gik drøftelsen mest på parkeringsproblematikker samt udviklingsområdet i forhold til højder og afstande mellem de eksisterende - og de nye bygninger i området.

Der er indkommet 9 høringsvar i høringsperioden. En sammenfatning af høringsvarene med forslag til behandling er samlet i en hvidbog, som fremgår af bilag 1. Alle høringsvar er indsat i bilag 2.

By- og Miljøforvaltningen har kategoriseret indsigelserne under følgende overskrifter:

- A. Udviklingsområdet
- B. Det fælles hus
- C. Kollektiv trafik
- D. Tekniske anlæg
- E. Arkæologisk forundersøgelse
- F. Vejstøj
- G. Forslag til præciseringer og tilføjelse fra By- og Miljøforvaltningen.

### A. Udviklingsområdet

Der er indkommet høringsvar der gør indsigelse mod rækkehusene i lokalplanen, og mener at det er en væsentlig ændring i forhold til den helhedsplan som blev vedtaget af beboerne i Værebros Parken. Derudover er der en bekymring for, om boliger i udviklingsområdet vil medføre flere (muligvis udsatte) borgere.

Det har fra starten af været intentionen, at der i området skal arbejdes med et større udvalg af boligtyper og boformer. Det har stået på den prioriteringsliste, som afdelingens bestyrelse og byggeudvalg har fremsendt, som en del af den foreløbige helhedsplan, og har dermed været en del af den principgodkendelse, som Økonomiudvalget godkendte 05.10.2021, punkt 16. Gladsaxe Kommune har fokus på, at der netop i de store almene boligområder, skal ske en blanding af boligformerne, så der kommer større variation i forhold til boligerne, og dermed også i forhold til beboersammensætningen. Kravet om rækkehuse er blandt andet begrundet i dette. Det er derfor forvaltningens vurdering, at rækkehuse ikke er et nyt krav, men er et udspring af en fælles målsætning fra både GaB og Gladsaxe Kommune.

Et andet spørgsmål i de indkomne høringsvar, handler om brandredning. Der stilles spørgsmål ved, om der er redegjort tilstrækkeligt for brandredning til blok 4 samt, om der er et uafklaret problem i forhold til tilkørselsforhold og brandveje til rækkehusene og det fælles hus.

By- og Miljøforvaltningen gør opmærksom på, at der fortsat er redningsvej til den eksisterende blok 4, som der er i dag, dvs. langs bygningsfacaden på østsiden. Med hensyn til det fælles hus og de andre bygninger i udviklingsområdet, så er det hensigten, at der kan være vareindlevering, renovation og handicapparkering på torvet, under hensyn til de gående og de cyklende. For rækkehusene og de andre bygninger indenfor udviklingsområdet vil brandredning enten skulle ske via en fælles løsning med de eksisterende brandveje mod blok 1 og 4 eller ved at bruge den nordsyd-gående forbindelse i midten af udviklingsområdet.

Et høringsvar omhandler en bekymring for indbliksgener for blok 4 fra ny bygning i udviklingsområdet.

Da der som minimum er 15 meter mellem blok 4 og nærmeste nye bygning i udviklingsområdet, vurderes det, at der ikke vil være indbliksgener de to bygninger imellem. Dertil kommer, at det er en meget begrænset strækning, hvor de to facader vender mod hinanden, da gavlen på ny bygning kun har en maksimal facadelængde på 13 meter. De nye etageboliger i udviklingsområdet er tegnet, så de fleste boliger har vinduer til to sider, hvilket betyder, at der vil være vinduer på alle sider af bygningerne. Dette er intentionen, men desværre ikke fastsat som et krav i lokalplanen. Det er forvaltningens vurdering, at det er vigtigt, at der er ”øjne” på gaden alle steder, og By- og Miljøforvaltningen foreslår derfor, at der indsættes en bestemmelse herom.

### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

1. at høringssvarene under punkt A ikke medfører ændringer i lokalplan 288, men at der tilføjes en bestemmelse under § 7 om, at der skal etableres vinduer i alle facader, inden for delområde 1.

### **B. Det fælles hus**

Der er indkommet høringssvar, der giver sin støtte til det fælles hus. og om arealfordelingen i huset, samt beslutningskompetencen vedrørende aktiviteter i huset.

Forvaltningen gør opmærksom på, at drift, husleje og indbyrdes aftaler omkring det fælles hus, ikke reguleres af lokalplanen.

### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

2. At høringssvaret under punkt B ikke medfører ændringer i lokalplan 288.

### **C. Kollektiv trafik**

Der er indkommet et høringssvar fra Movia med et forslag om, at busterminalen indsættes som et formål i formålsparagraffen for at sikre, at den kollektive trafikbetjening tydeligt anerkendes og prioriteres i den kommende planlægning. Movia anbefaler derudover, at den endelige matrikelafgrænsning sker efter, at terminalprojektet er gennemarbejdet i forhold til passageradgang og bussernes arealbehov samt, at der reserveres arealer, der sikrer et kørespor til en BRT-løsning i nord- og sydgående retning mellem Værebros Park og motorvejen.

Der er et aktuelt samarbejde med Movia i forhold til at kvalificere busterminalen og sikre, at der afsættes tilstrækkeligt areal til busterminalen. Busterminalen er et vigtigt fokuspunkt for Gladsaxe Kommune, men forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at indsatte busterminalen i formålsparagraffen, da det medfører, at der ikke kan dispenseres fra den paragraf, der beskriver busterminalen, hvis der opstår ændringer i projektet.

I forhold til en BRT-løsning, så er det By- og Miljøforvaltningens vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at reservere et fremtidigt areal til en vej, når projektet ikke er afklaret. Det bliver det først i løbet af 2025. Derudover er det vurderingen, at der ikke er noget i lokalplanen, der vil forhindre et BRT-trace langs motorvejen.

### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

3. At høringssvaret under punkt C ikke medfører ændringer i lokalplan 288.

### **D. Tekniske anlæg**

Et høringssvar handler om, at der er en tinglyst sirenemast inden for lokalplanområdet, og det ønskes at hensynet til sirenemasten indgår i lokalplanen.

Forvaltningen foreslår, at hensynet til sirenemasten indskrives i lokalplanen.

Et andet høringssvar gør ikke indsigelse mod lokalplanforslaget, men ønsker alene at gøre opmærksom på, at i forhold til en kommende eventuel udstykning, anses hele området som et privat ledningsnet. Dette er et forhold, der ikke kan reguleres i en lokalplan.

#### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

4. At det indskrives i lokalplanen, at sirenemasten som udgangspunkt skal fastholdes, og en eventuelt omplacering skal ske i dialog med Forsvarsministeriet som beskrevet under punkt D.

#### **E. Arkæologisk forundersøgelse**

Kroppedal Museum foreslår i deres høringssvar, at Museumslovens § 25 bliver inkorporeret i lokalplanen, da der er mistanke om jordfaste fortidsminder på grunden.

#### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

5. At høringssvaret vedrørende arkæologisk forundersøgelse medfører, at der indsættes et afsnit om Fortidsminder i lokalplanens redegørelse, der henviser til Museumslovens §25.

#### **F. Vejstøj**

Vejdirektoratet er kommet med en bemærkning om, at de støjskærme, der er indsat i det ene scenarie i lokalplanforslaget, ikke er endeligt vedtaget.

Det er By- og Miljøforvaltningens vurdering, at lokalplanen kan realiseres uden støjskærme. Derudover er det indsat som forudsætning for ibrugtagning, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

#### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

6. At bemærkningen fra Vejdirektoratet ikke medfører ændringer i lokalplan 288.

#### **G. By- og Miljøforvaltningens forslag til præciseringer**

Forvaltningen er blevet opmærksom på, at § 3.5 kan læses som om det handler om boligantal, hvilket ikke var intentionen, og anbefaler, at bestemmelsen præciseres til at omhandle andel af boligetagemeter.

Ligesom det er intentionen at de nye boliger i udviklingsområdet har vinduer til alle sider, så er det vigtigt, at alle boliger har en altan, for derved at bidrage med liv og øjne på området. For at sikre at disse altaner ikke påsættes facaden, men indtænkes som en del af arkitekturen, foreslår By- og Miljøforvaltningen, at der i lokalplanen under § 7, indsættes et krav om, at der skal etableres min. 1 altaner til de boliger, der ikke har adgang til en kantzone. Samt at altaner enten skal være indeliggende eller delvis indeliggende.

#### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

7. At § 3.5 ændres til følgende ordlyd "Af det samlede antal boligetagemeter, skal minimum 18% etableres som rækkehuse i 2 eller 3 etager. Disse rækkehuse skal etableres på terræn og have adgang til privat kantzone"

8. At der tilføjes en ny bestemmelse under § 7, i delområde 1, som følgende: "Der skal etableres min. 1 altan til de boliger, der ikke har adgang til en kantzone. Altaner skal enten være indeliggende, eller delvis indeliggende.

## **Mandat til køb og salg**

Byrådet besluttede 27.09.23, punkt 12 at forvaltningen kan forsætte dialogen med boligorganisationen om udviklingsområdet, hvor de kommunalt ejede arealer indgår, så der udarbejdes et fælles sammenhængende forslag til, hvordan udviklingsområdet kan blive et attraktivt og levende centrum i Værebros Park.

Som beskrevet i forbindelse med 1. behandling af planforslagene i Byrådet 22.05.2024, punkt 3, så vil en realisering af en fælles plan for udviklingsområdet forudsætte salg af dele af det kommunalt ejede areal ved centret til en privat projektudvikler. Det betyder, at der nu iværksættes en proces i forhold til at nedlægge den eksisterende parkeringsplads i delområde 1, som offentligt vejareal. Trafik- og Teknikudvalget vil i en efterfølgende sag blive orienteret om dette. Det areal, der skal fastholdes til offentligt vejareal til busterminal indenfor området, ligger i dag delvist på et areal ejet af GaB, og vil derfor kræve et magelæg eller køb af areal. I samme forbindelse vil der blive igangsat en proces med at nedlægge stamvejen ud mod motorvejen som offentligt vejareal, med henblik på at udlægge den som privat fællesvej.

Det resterende område indenfor delområde 1 skal, som tidligere beskrevet, frasælges til en privat projektudvikler med henblik på, at området omdannes i henhold til lokalplanen. Dog fastholdes et område til det kommende fælles hus indenfor udviklingsområdet.

GaB ønsker at købe en del af den skrænt, der ligger syd for fodboldbanen med henblik på, at GaB kan etablere dyrkningshaver jf. helhedsplanen.

Salg af arealer vil først ske efter indhentning af mæglervurdering.

By- og Miljøforvaltningen anbefaler, at Økonomiudvalget giver forvaltningen mandat til at indlede en proces med køb og salg af de nævnte arealer (se arealer på bilag 5).

## **Skema A**

Der er udarbejdet et Skema A for den bygningsfysiske helhedsplan. Dette behandles af Økonomiudvalget i en efterfølgende sag på nærværende møde.

## **Indstilling**

### **By- og Miljøforvaltningen indstiller,**

9. At forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2021 og forslag til lokalplan 288 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer under indstillingspunkterne 1- 8.

10. At der gives mandat til forvaltningen, til at udarbejde konkrete beslutningsforslag i forhold til køb og salg af arealer i Værebros Park, med henblik på at realisere intentionerne i lokalplanen.

## **Relateret behandling**

Byrådet 22.05.2024, punkt 3.

Byrådet 27.09.2023, punkt 12.

Økonomiudvalget 30.05.2023, punkt 6.

Økonomiudvalget 05.10.2021, punkt 16.

## **Bilag**

Bilag 1: Hvidbog lokalplan 288

Bilag 2: Samlet høringssvar til lp 288

Bilag 3: Forslag til kommuneplantillæg 10 til Kommuneplan 2021\_1.behandling offentliggjort

Bilag 4: Forslag til lokalplan 288 Værebros Park\_offentliggørelse

Bilag 5: Oversigt over køb og salg

# **Punkt 8: Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park, skema A**

22-1-03.11.08-P19

## **Adresse**

Værebrosvej 2-68 og 86-154, 2880 Bagsværd.

## **Beslutning**

Anbefalet.

## **Kommende behandlingsforløb**

Byrådet 23.10.2023

## **Gennemgang af sagen**

### **Resumé**

Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park har fremsendt ansøgning om godkendelse af skema A vedrørende en fysisk helhedsplan for boligområdet.

Projektet indeholder en omfattende renovering og opgradering af afdelingens boliger og klimaskærm samt etablering af nye beboerfaciliteter i et beboer- og kulturhus, som opføres i samarbejde med Gladsaxe Kommune.

Derudover inkluderer projektet et stort landskabsprojekt med blandt andet en ny stiforbindelse, der knytter boligområdet sammen med svømmehallen, det nærliggende villakvarter og en gang- og cykelbro over Hillerødsmotorvejen.

På baggrund af kommunens behandling af boligorganisationens ansøgning, vil Landsbyggefonden tage stilling til, om helhedsplanen kan godkendes.

## **Sagsfremstilling**

Økonomiudvalget principgodkendte 05.10.2018 punkt 16, gennemførelsen af en fysisk helhedsplan i Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park.

Boligorganisationen har nu fremsendt ansøgning om godkendelse af skema A for projektet til kommunen. Boligorganisationens ansøgning med udvalgte bilag er vedlagt som henholdsvis bilag 1 og bilag 1a-1b.

Den fysiske helhedsplan for boligområdet er et selvstændigt projekt, som har nær sammenhæng med flere kommunale initiativer, der har til formål at understøtte den samlede udvikling af Bagsværd området. Overblik over relaterede kommunale tiltag er vedlagt som bilag 2.

Landsbyggefonden er den endelige støttemyndighed for projektet. På baggrund af kommunens behandling af boligorganisationens ansøgning, vil Landsbyggefonden tage stilling til, om helhedsplanen kan godkendes.

## **Projektets baggrund og tiltag**

Gladsaxe almennyttige Boligorganisation, afdeling Værebros Park, er et alment boligområde i Bagsværd, bestående af 1.345 boliger og ca. 2.800 beboere.

Afdelingen er opført i 1967, og tilstandsrapporter for afdelingen viser et omfattende behov for renovering og modernisering af afdelingens klimaskærm og boliger, og afdelingens centerbebyggelsen og øvrige erhvervslejemål fremstår nedslidte.

Samtidig oplevede boligområdet i en årrække tiltagende udfordringer af forskellig socioøkonomisk karakter, og i 2013 indgik Gladsaxe Kommune og boligorganisationen et formelt partnerskab om udvikling af området. Boligorganisationen, boligafdelingen og kommunen udarbejdede i den forbindelse "Strategi for Bagsværd i Social Balance", med henblik på at omdanne området fra et udsat boligområde til en attraktiv bydel.

Projektet er illustreret i bilag 1a, og omfatter følgende initiativer:

### **Boliger og klimaskærm**

- Projektet fokuserer på en generel renovering og forbedring af afdelingens bygninger, med følgende tiltag:
- Opgradering af boligerne med nye gulve, køkkener og badeværelser m.m.
- Etablering af 88 tilgængelighedsboliger
- Støjreducerende foranstaltninger mellem boligerne
- Udskiftning af indvendige døre i 1- og 2-værelses boliger
- Renovering af klimaskærmen, inkl. udskiftning af tage, facader, vinduer, opgangsdøre samt glasinddækning af altaner
- Renovering af fundamenter, kældre, altandæk og kloak
- Udskiftning af ventilationssystem, elinstallationer, brugsvandsystem, lodrette varmerør og faldstammer
- Udskiftning af elevatorer i højblokkene
- Etablering af solceller

### **Landskabsprojekt**

Projektet indebærer gennemførelse af et omfattende landskabsprojekt med blandt andet følgende tiltag:

- Anlæg af nye stisystemer, herunder en hovedsti, som forbinder boligområdet med svømmehallen, det nærliggende villakvarter og en gang- og cykelbro over Hillerød motorvejen
- Opgradering af eksisterende stisystemer
- Udvidelse og forbedring af parkområdet med ny beplantning, trappeanlæg, en solnedgangsplads og et hundeluftteområde
- Etablering af 74 nye parkeringspladser, heraf 60 ved højblokkene og 14 ved lavblokkene. Dette øger afdelingens samlede kapacitet til 914 parkeringspladser.

### **Fællesfaciliteter og erhvervslejemål**

Et centralt element i projektet er opførelsen af et nyt fælleshus i samarbejde med Gladsaxe Kommune. Fælleshuset vil rumme både beboerfaciliteter og kommunale tilbud såsom Værebros Bibliotek, GPV og Social balance i Værebros Park (se bilag 2 for yderligere detaljer om relaterede kommunale initiativer).

Endelig omfatter projektet nedrivningen af beboerhuset og nuværende daginstitutioner, hvor arealet vil blive inddraget i det kommende landskabsprojekt.

### **Mulighed for tilføjelse af private boliger i forlængelse af helhedsplanen**

I forlængelse af helhedsplanen ønsker boligorganisationen at skabe mulighed for en større omdannelse af området med private boliger og erhverv, med henblik på at skabe et nyt, trygt og attraktivt centrum i Værebros Park.

Dette indebærer et frasalg af det nuværende centerområde til en privat developer, med henblik på dennes videre udvikling af området inden for rammerne af det gældende plangrundlag.

Frasalget og den planlagte omdannelse af det tidligere centerområde har betydning for helhedsplanens realisering, men er derudover ikke omfattet af boligorganisationens ansøgning om godkendelse af skema A, og vil kræve særskilte myndighedsgodkendelser.

Endvidere forudsættes frasalg af dele af det kommunalt ejede areal i boligområdet, hvorfor den videre udvikling også må betragtes med dette forbehold for øje.

### **Forventet projektperiode på 7 år med behov for genhusning i ca. 12 måneder**

Projektet forventes i øjeblikket påbegyndt i 2027 og vil strække sig over en periode på 5-7 år. Hvis alt forløber som planlagt, vil helhedsplanen være afsluttet i 2034.

I forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen vil det være nødvendigt at genhuse beboerne i ca. 12 måneder. Boligorganisationen angiver, at beboerne, så vidt muligt, vil blive genhuset internt i afdelingen, og ellers i organisationens øvrige etageejendomme i kommunen.

Byrådet godkendte 20.12.2023, punkt 4, gennemførelsen af en boligsocial helhedsplan for afdeling Værebros Park. Boligorganisationens medarbejdere fra den boligsociale og den fysiske helhedsplan og Gladsaxe Kommunes Enhed for

Social Balance vil blandt andet arbejde sammen for at mindske de problemstillinger, som den fysiske helhedsplan kan give anledning til hos beboerne.

## Overblik over projektets finansiering og støtte fra Landsbyggefonden

Projektets samlede anskaffelsessum forventes at udgøre 1.638.865.738 kr., fordelt på:

Byggeskader/ekstraordinære arbejder	820.624.901 kr.
Vedligeholdelse og forbedring	818.240.837 kr.

Udgifterne på 820.624.901 kr. til byggeskader/ekstraordinære arbejder finansieres ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån med støtte fra Landsbyggefonden.

Vedligeholdelses- og forbedringsarbejderne på 818.240.837 finansieres på følgende vis:

30-årigt realkreditlån, ustøttet	689.270.837 kr.
Henlæggelser	100.000.000 kr.
Trækningsret	10.000.000 kr.
Samlet tilskud fra selskabets dispositionsfond	18.970.000 kr.

Boligorganisationens og afdelingens egenfinansiering beløber sig således samlet til ca. 119 mio. kr., svarende til ca. 88.000 kr. pr. bolig.

## Behov for kommunal garantistillelse – foreløbig beregning

Renoveringsprojektet indebærer behov for kommunal garantistillelse på 100 % for det støttede lån på 820.624.901. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse af det støttede lån indenfor rammerne af landsdispositionsfonden.

Derudover er der behov for kommunal garantistillelse for ca. 14,45 % af det ustøttede lån, foreløbigt beregnet til 99.599.636 kr.

Kommunens garantiforpligtelse indtræder ved godkendelse af skema A, uanset at projektets økonomiske forudsætninger efterfølgende måtte ændre sig. Det endelige garantibeløb fastsættes ved hjemtagelsen af realkreditlån efter byggeriets gennemførelse.

Kommunens samlede garantistillelser for støttet byggeri er senest opgjort pr. 31.12.2023 og udgør ca. 708 mio. kr.

De kommunale garantier er stillet enkeltvis for lån i almene boligafdelinger, som udgør selvstændige økonomiske enheder. Kommunens samlede garantiforpligtelse vil derfor ikke kunne udløses på én gang, men konkret ved udmøntning af en kommunal garanti i en boligafdeling.

Garantistillelse for anlæg og vedligeholdelse af alment byggeri er almindeligvis givet med en relativ lille risiko, og Gladsaxe Kommune har ikke haft udgifter ved sådanne garantier.

## Ikke behov for kommunal kapitaltilførsel

I forbindelse med Økonomiudvalgets principgodkendelse blev et kommunalt kapitaltilførselstilskud på 600.000 kr. foreløbigt reserveret i puljen til opførelse af almene boliger.

I forbindelse med skema A ansøgningen har boligorganisationen oplyst, at der ikke længere er grundlag for at yde et kapitaltilskud til afdelingen.

Det tidligere reserverede beløb på 600.000 kr. til projektet kan derfor frigives til eventuelle andre støttesager efter behov.

## Projektet indebærer en markant forhøjelse af huslejeniveauet

Afdelingens nuværende huslejeniveau er på 796 kr./m<sup>2</sup>, og projektet vil med ovennævnte finansieringsmodel medføre et fremtidigt huslejeniveau på 1.143 kr./m<sup>2</sup>. Dette svarer til en huslejestigning på 44 %.

Afdelingen modtager i denne forbindelse en årlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden og boligorganisationen på ca. 32 mio. kr. årligt over en 30-årig periode.

I de første 15 år udgør Landsbyggefondens andel den overvejende del af støtten, med et årligt tilskud på 21.2 mio. kr., mens boligorganisationen bidrager med ca. 10.6 mio. kr.

Efter de første 15 år ophører fondens tilskud, og boligorganisationen overtager det fulde driftslån frem til periodens udløb, hvorved den årlige driftsstøtteordning fortsætter på samme niveau. Boligorganisationen har på dette grundlag oplyst den månedlige leje, eksklusive tillæg og forbrugsudgifter, før og efter projektet som følgende:

Boligtype	Huslejeniveau før helhedsplan	Huslejeniveau efter helhedsplan	Beregnet stigning
1-rum (39 m <sup>2</sup> )	2.829 kr./mdr.	4.074 kr./mdr.	1.245 kr./mdr.
2 rum (53 m <sup>2</sup> )	3.712 kr./mdr.	5.345 kr./mdr.	1.633 kr./mdr.
3 rum (79 m <sup>2</sup> )	5.219 kr./mdr.	7.515 kr./mdr.	2.296 kr./mdr.
4-rum (94 m <sup>2</sup> )	6.260 kr./mdr.	9.014 kr./mdr.	2.754 kr./mdr.
4 rum (118 m <sup>2</sup> )	8.851 kr./mdr.	12.745 kr./mdr.	3.894 kr./mdr.

Generelt betragtet bør nybyggeri og større renoveringssager i Gladsaxe Kommune sikre et lejeniveau på ca. 1.000 – 1.200 kr./m<sup>2</sup> årligt af hensyn til et bevare et konkurrencedygtigt lejeniveau.

Selv om projektet indebærer en markant påvirkning af afdelingens huslejeniveau, vurderes det forventede huslejeniveau på 1.143 kr./ m<sup>2</sup> efter projektets gennemførelse derfor som rimeligt, set i forhold til projektets omfattende karakter.

## Projektet er afgørende for fremtidssikring af afdelingen

Boligorganisationen oplyser, at hvis helhedsplanen ikke gennemføres, vil afdelingen fortsat stå over for gennemførelsen af omfattende renoverings- og udbedringsarbejder med en samlet anskaffelsessum på anslået 611 mio. kr.

En gennemførelse af disse arbejder – som vil skulle ske uden den støtte, som helhedsplanen indebærer – medfører en lejestigning på 58 % og et huslejeniveau på 1260 kr./m<sup>2</sup>.

Derudover vil den manglende støtte få betydning for afdelingens muligheder for at genhuse beboerne, ligesom den samlede renoveringsperiode vil blive forlænget, da det ikke vil være muligt at finansiere udførelserne af arbejderne som et samlet projekt.

Et andet væsentligt element vil være, at det planlagte landskabsprojekt ikke vil kunne gennemføres, herunder vil det umiddelbart ikke være muligt at etablere en ny stiforbindelse på afdelingens område i tilknytning til den kommende broforbindelse over Hillerød Motorvejen.

Gennemførelsen af helhedsplanen vurderes på denne baggrund som af afgørende betydning for fremtidssikring af afdelingen og en vigtig del af den samlede udvikling af Bagsværd området.

## Den fysiske helhedsplan lever op til principgodkendelsens rammer og vilkår

Økonomiudvalgets tidligere principgodkendelse af den fysiske helhedsplan blev givet med særlige bemærkninger relateret til projektets økonomi, sociale elementer, lokale tilknytning samt fokus på natur/miljø.

I forlængelse heraf, blev der stillet følgende vilkår for projektets videre udvikling frem mod skema A:

- Helhedsplanen skal prioritere tiltag relateret til den fælles strategi for Bagsværd i Social Balance, herunder relevante miljøarbejder samt etablering af bydelshus.
- Etablering af nye stiforbindelse i afdeling Værebros Park skal tage højde for de kommende funktioner i området relateret til den fælles strategi for Bagsværd i Social Balance, og vil være en forudsætning for etablering af en broforbindelse over Hillerød Motorvej.
- Boligorganisationen skal kvartalsvis redegøre for arbejdet med helhedsplanen i det fælles samarbejde om strategien for Bagsværd i Social Balance, og
- Boligorganisationen skal redegøre for inddragelsen af bemærkninger fra screeningen i udformningen af den endelige helhedsplan.

Gladsaxe Kommunes enhed for Social Balance vurderer, at den fysiske helhedsplan understøtter ambitionerne i den fælles strategi for Bagsværd i social balance. Særligt fremhæver enheden nedenstående tiltag som egnede til at bidrage til den positive omdannelse af boligområdet:

- Projektet kobler boligområdet til den omkringliggende by.
- Projektet indebærer en opgradering af udearealer og bidrager til mere tryghed og synligt liv i området.
- Projektet indebærer opførelse af et fælleshus i samarbejde med kommunen. Huset vil kunne fungere som centralt mødested for beboere og kommunens borgere generelt, og bidrage til synligt liv og tryghed i centerområdet.
- Projektet indebærer en opgradering af boliger og facader, så boligområdet fremstår mere tidssvarende og attraktivt.

Det er Enheden for Social Balances samlede opfattelse, at særligt et nyt centerområde, opgradering af de grønne arealer og et nyt multifunktionelt fælleshus tilsammen vil skabe et stærkt fundament for nye fællesskaber for beboere og borgere fra den omkringliggende by.

Supplerende bemærkes, at boligorganisationen i henhold til principgodkendelsen har fremsendt kvartalsvise redegørelse for fremdriften af projektet til Gladsaxe Kommunes Enhed for Social Balance, i forlængelse af det fælles samarbejde om strategien for Bagsværd i Social Balance. Boligorganisationens redegørelse for inddragelsen af bemærkninger fra screeningen i udformningen af den endelige helhedsplan fremgår af bilag 1b.

Boligorganisationens ansøgning opfylder på denne baggrund de givne rammer og vilkår i principgodkendelsen.

### **Kommunens anbefaling af skema A – opmærksomhed på driftsstøtteordningens økonomiske konsekvenser**

Med forbehold for Byrådets vedtagelse af lokalplan 288 for Værebros Park og efterfølgende registrering på plandata.dk, lever projektet op til gældende støttebetingelser.

Boligorganisationen oplyste på årets styringsdialogmøde, at det ikke med sikkerhed kan afvises, at den beskrevne driftsstøtteordning – som skal sikre afdelingens huslejeniveau via årlige tilskud fra boligorganisationen og Landsbyggefonden – vil kunne udgøre en væsentlig belastning af boligorganisationens dispositionsfond, herunder at helhedsplanen kan få afledte konsekvenser for boligorganisationens mulighed for at fremtidssikre øvrige afdelinger.

Boligorganisationen og Byrådssekretariatet har efterfølgende været i dialog med Landsbyggefonden, som oplyser, at fonden er indstillet på løbende at genoverveje vilkårene for driftsstøtteordningen, hvis det viser sig nødvendigt af hensyn til boligorganisationens økonomi.

På denne baggrund anbefaler Byrådssekretariatet, at skema A for Værebros Park indstilles til godkendelse i Landsbyggefonden, men med en særlig bemærkning om driftsstøtteordningens potentielle konsekvenser for boligorganisationens økonomi og evne til at støtte andre afdelinger.

Byrådssekretariatet vil i sit tilsyn med boligorganisationens drift have skærpet fokus på udviklingen i boligorganisationens mulighed for egenfinansiering i renoveringsprojekter via dispositionsfonden og afdelingernes henlæggelser.

### **Indstilling**

## **Center for Politik, Styring og Udvikling indstiller,**

1. at kommunen, med forbehold for Byrådets vedtagelse af lokalplan 288 for Værebros Park og efterfølgende registrering på plandata.dk, indstiller skema A for Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park til Landsbyggefondens godkendelse, og
2. at Landsbyggefonden samtidig gøres særskilt opmærksom på bekymringerne for driftsstøtteordningens potentielle konsekvenser for boligorganisationens økonomi.

## **Relateret behandling**

Økonomiudvalget 05.10.2018, punkt 16.

## **Bilag**

Bilag 1 Boligorganisationens ansøgning

Bilag 1a Projektbeskrivelse m. illustrationer

Bilag 1b Boligorganisationens redegørelse ift. principgodkendelsens vilkår

Bilag 2 Overblik over relaterede kommunale initiativer

# Punkt 9: Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Ved Kirken, skema B

23-3-03.11.08-P19

## Adresse

Gladsaxe Møllevvej 36 – 58 og Tobaksvejen 27 – 55, 2860 Søborg.

## Beslutning

Anbefalet.

## Kommende behandlingsforløb

Byrådet 23.10.2024

## Gennemgang af sagen

### Resumé

Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Ved Kirken har fremsendt ansøgning om godkendelse af skema B vedrørende en fysisk helhedsplan for boligområdet.

Projektet indebærer en gennemgribende renovering af afdelingen. Licitationsresultat har medført store stigninger i forhold til den anslåede anskaffelsestotal ved skema A, og det har været nødvendigt at gennemføre visse projektbesparende tiltag.

Ved skema B skal kommunen tage stilling til projektets ændringer, den endelige anskaffelsestotal samt projektets påvirkning af afdelingens huslejeniveau. Skema B godkendes endeligt af Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunen.

### Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 15.12.2021, punkt 7, skema A vedrørende et støttet renoveringsprojekt i Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Ved Kirken.

Projektet har efterfølgende været i udbud, og på baggrund af licitationsresultatet har boligorganisationen fremsendt ansøgning om godkendelse af skema B for projektet. Boligorganisationens ansøgning er vedlagt som bilag 1.

Ved behandling af en skema B-ansøgning skal kommunen tage stilling til eventuelle projektændringer, den endelige anskaffelsestotal samt projektets påvirkning af afdelingens huslejeniveau.

Ved overskridelser af den godkendte anskaffelsestotal eller ved væsentlige projektændringer, godkendes skema B endeligt af Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunen.

### Om projektet og projektbesparende tiltag

Afdeling Ved Kirken er opført i 1949, og består af 104 familieboliger og 2 erhvervslejemål.

På baggrund af det gennemførte udbud, har afdelingen valgt at gennemføre flere projektbesparende tiltag efter skema A, for at holde overskridelsen af den godkendte anskaffelsestotal og dermed huslejeopværelsen på et rimeligt niveau.

Det har betydet, at nedenstående tiltag er udgået af projektet:

- Forskønnelse af eksisterende støjværn
- Udskiftning af eksisterende opgangsdøre og kældervinduer
- Behandling af altandæk

Derudover reduceres det planlagte landskabsprojekt til det mest nødvendige.

Projektet omfatter fortsat en omfattende renovering af afdelingen, herunder renovering af klimaskærmen, udskiftning af diverse installationer samt modernisering af køkkener, badeværelser og fælleslokaler.

Derudover indebærer det reducerede landskabsprojekt stadig en generel opgradering og forskønnelse af afdelingens udearealer. Illustration af nyt landskabsprojekt er vedlagt som bilag 2.

## Projektets anskaffelsessum – en stigning på 42 mio. kr. i forhold til skema A

Projektets anskaffelsessum ved skema B, inklusiv projektbesparende tiltag, udgør ca. 178 mio. kr., hvilket er ca. 42 mio. kr. højere end oprindeligt antaget ved skema A.

Boligorganisationen oplyser, at den højere anskaffelsessum primært er begrundet i prisstigninger på materiel, mandskab, og høje renter, der generelt udfordrer bygge- og anlægsprojekter i disse år.

Projektets anskaffelsessum og ændringer fordeler sig på følgende måde:

	Skema A	Skema B	Stigning
Byggeskader/ekstraordinære arbejder	23.078.762 kr.	38.833.899 kr.	15.755.127 kr.
Vedligeholdelse og forbedringer	112.875.620 kr.	139.643.922 kr.	26.768.302 kr.
I alt	135.954.382 kr.	178.477.811 kr.	42.523.429 kr.

## Projektets finansiering - øget egenfinansiering siden skema A

Den primære støtte til projektet gives af Landsbyggefonden i form af ydelsesstøtte ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån til finansiering af byggeskader og ekstraordinære arbejder.

Derudover kan der ydes supplerende støtte til almindelige vedligeholdelse- og forbedringsarbejder i form af blandt andet kapitaltilførsel, hvor kommunen bidrager med 1/5-del af udgifterne og fællespuljetilskud fra Landsbyggefonden.

Den supplerende støtte gives for at holde afdelingens husleje på et rimeligt niveau og for at sikre, at en afdeling kan udføre nødvendige arbejder i tilknytning til den del af projektet, som har begrundet det støttede lån.

På denne baggrund finansieres projektet på følgende måde:

30-årigt realkreditlån (støttet af Landsbyggefonden)	38.833.899 kr.
30-årigt realkreditlån (ustøttet)	102.376.000 kr.
Boligorganisationens dispositionsfond, tilskud	9.282.565 kr.
Fællespuljetilskud	2.080.000 kr.
Trækningsret	5.100.000 kr.
Henlæggelser	2.530.357 kr.
Provenu fra ekspropriation (Letbane)	1.370.000 kr.
Kapitaltilførsel (1/5-ordning)	750.000 kr.

I forbindelse med Byrådets behandling af skema A blev det påpeget, at afdelingens egenfinansiering var begrænset og på daværende tidspunkt kun udgjorde ca. 1,2 mio. kr. Ved skema B er afdelingens egenfinansiering fordoblet til 2,5 mio. kr. Udviklingen er positiv, men udgør dog fortsat et relativt beskedent beløb.

Boligorganisationen har dog øget deres tilskud til projektet med ca. 7,9 mio. kr., og boligorganisationens og afdelingens samlede egenfinansiering af projektet er således samlet steget fra ca. 2,6 til ca. 10,4 mio. kr., svarende til 100.412 kr. pr.

bolig.

## Kommunal støtte – kapitaltilførsel og foreløbig garantiberegning

I forbindelse med skema A meddelte kommunen bindende tilsagn om kapitaltilførsel på 150.000 kr. Tilskuddet udgør kommunens andel af Landsbyggefondens 1/5-ordning for kapitaltilførsel på samlet 750.000 kr.

Kommunen forpligtede sig samtidig til at stille garanti for projektets lånoptagelse, som indebærer pantsætning ud over 60 % af ejendommens værdi. Den beregnede garantiforpligtelse udgjorde ved skema A 63.978.212 kr., hvoraf Landsbyggefonden regaranterede for det støttede lån på 23.078.762 kr.

På baggrund af de nuværende økonomiske forudsætninger ved skema B, udgør kommunens beregnede garantiforpligtelse nu 113.592.273kr. Landsbyggefonden stiller regaranti for det støttede lån på 38.833.899 kr., inden for rammerne af fondens dispositionsfond.

Kommunens garantiforpligtelse indtræder ved godkendelse af skema A, uanset at projektets økonomiske forudsætninger efterfølgende måtte ændre sig. Det endelige garantibeløb fastsættes derfor først ved hjemtagelsen af realkreditlån efter byggeriets gennemførelse.

Kommunens samlede garantistillelser for støttet byggeri er senest opgjort pr. 31.12.2023 og udgør ca. 708 mio. kr.

De kommunale garantier er stillet enkeltvis for lån i almene boligafdelinger, som udgør selvstændige økonomiske enheder. Kommunens samlede garantiforpligtelse vil derfor ikke kunne udløses på én gang, men konkret ved udmøntning af en kommunal garanti i en boligafdeling.

Garantistillelse for anlæg og vedligeholdelse af alment byggeri er almindeligvis givet med en relativ lille risiko, og Gladsaxe Kommune har ikke haft udgifter ved sådanne garantier.

## Projektets påvirkning af lejeniveauet

Afdelingens huslejeniveau ved skema A var 850 kr./m<sup>2</sup>, og projektet forudsatte på dette tidspunkt en huslejestigning på 28 %.

Grundet den øgede anskaffelsessum ved skema B indebærer projektet nu en lejestigning på ca. 56 %. Dette svarer til et huslejeniveau på 1.396 kr./m<sup>2</sup>.

Nedenstående viser eksempler på projektets huslejepåvirkning for udvalgte boligtyper ekskl. forbrug.

Boligstørrelse	Husleje kr./mdr. - før skema A	Husleje kr./mdr. - ved skema B	Stigning pr. mdr.
58 m <sup>2</sup>	4.330 kr.	6.755 kr.	2.425 kr.
68 m <sup>2</sup>	4.878 kr.	7610 kr.	2.732 kr.
73 m <sup>2</sup>	5.250 kr.	8.190 kr.	2.940 kr.

Såfremt afdelingen skulle gennemføre det fulde projekt som det forelå ved skema A, ville det på baggrund af licitationsresultatet indebære en samlet huslejestigning på 64 %, svarende til et beregnet huslejeniveau på 1.464 kr./m<sup>2</sup>. For en bolig på 73 m<sup>2</sup> ville det udgøre et månedligt huslejeniveau på 8.610 kr.

## Konsekvenser, hvis skema B ikke godkendes og projektets opfyldelse af støttebetingelser

Boligorganisationen oplyser, at hvis den fysiske helhedsplan ikke godkendes, vil afdelingen stadig stå over for et behov for omfattende renoverings- og vedligeholdelsesarbejder til en samlet værdi af ca. 110 mio. kr. Dette vil resultere i en huslejestigning på 46 %, hvilket svarer til en husleje på 1.297 kr./m<sup>2</sup>. For en bolig på 73 m<sup>2</sup> vil dette betyde en månedlig husleje på ca. 7.890 kr.

Selv om dette således udgør en mindre huslejestigning i forhold til skema B, vil et afslag på helhedsplanen medføre, at flere af dens væsentlige tiltag, såsom udskiftning af køkken og bad samt forbedring af udearealer, ikke kan gennemføres.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde drøftet projektændringerne og fået forelagt alternative løsninger. Afdelingen har således haft afgørende indflydelse på projektets endelige udformning og huslejepåvirkning. Byrådssekretariatet finder, at de projektbesparende tiltag er rimelige, og hensigtsmæssige for at sikre et passende huslejeniveau for nuværende og fremtidige lejere.

På denne baggrund vurderes gennemførelsen af den fysiske helhedsplan som den mest optimale løsning til at fremtidssikre afdelingen.

Skema B er godkendt af både afdelingsmødet og boligorganisationen og overholder i øvrigt gældende støttebetingelser.

## **Indstilling**

**Center for Politik, Styring og Udvikling indstiller,**

1. at kommunen indstiller skema B for Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Ved Kirken, til Landsbyggefondens godkendelse.

## **Relateret behandling**

Byrådet 15.12.2021, punkt 7.

## **Bilag**

Bilag 1 Boligorganisationens ansøgning

Bilag 2 Reduceret landskabsprojekt

# Punkt 10: Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Skoleparken I, skema C

21-2-03.11.08-P19

## Adresse

Erlingsvej 2-10, Halbjørnsvej 1-77 og 2, Josteinsvej 3-157 og 2, Bondehavevej 104-190 og 218-228, 2880 Bagsværd samt Triumfvej 7-19 og 25-37 og 41-47, 2800 Kgs. Lyngby.

## Beslutning

Anbefalet.

## Kommende behandlingsforløb

Byrådet 23.10.2024.

## Gennemgang af sagen

### Resumé

Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Skoleparken I har fremsendt skema C for et støttet renoveringsprojekt i afdelingen.

Skema C viser projektets byggerenskab med en samlet overskridelse på 53 % af den godkendte anskaffelsessum. På trods af den væsentlige overskridelse indebærer især en øget støtte fra Landsbyggefonden, at afdelingens huslejeniveau alene stiger med 5 %.

Byrådssekretariatet vurderer, at projektets meromkostninger udspringer af støtteberettigede udgifter, som boligorganisationen ikke har haft mulighed for at påvirke.

Grundet overskridelsens karakter er det Landsbyggefonden, som tager endelig stilling til, om skema C kan godkendes.

## Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 19.12.2018, punkt 5, skema B for et støttet renoveringsprojekt i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Skoleparken I. Ved skema B blev projektets anskaffelsessum og afdelingens huslejeniveau godkendt.

Efter projektets færdiggørelse har boligorganisationen fremsendt ansøgning om godkendelse af skema C til kommunen.

Skema C omfatter projektets byggerenskab, og kommunen skal tage stilling til, om de afholdte udgifter kan godkendes eller om de bør afholdes særskilt af boligorganisationen.

Ved væsentlige overskridelser af den godkendte anskaffelsessum foretager Landsbyggefonden den endelige godkendelse.

## Skema C indebærer en væsentlig overskridelse af den godkendte anskaffelsessum

Projektets godkendte anskaffelsessum udgjorde ved skema B ca. 496 mio. kr.

Ved skema C er den endelige anskaffelsessum opgjort til ca. 759 mio. kr., fordelt på følgende arbejder:

	Skema B	Skema C	Merudgifter
Byggeskader/ekstraordinære arbejder	251.415.152 kr.	440.261.238 kr.	188.846.086 kr.
Vedligeholdelse og forbedring	244.390.000 kr.	318.353.051 kr.	73.963.051 kr.

<b>I alt</b>	<b>495.805.152.</b>	<b>758.614.290</b> <b>kr.</b>	<b>262.809.138</b> <b>kr.</b>
--------------	---------------------	----------------------------------	----------------------------------

Skema C udviser en samlet merudgift på ca. 263 mio. kr. i forhold til skema B, hvilket udgør en overskridelse på 53 % af den godkendte anskaffelsessum.

Overskridelsens omfang er usædvanlig for byggeri i den almene sektor, men har baggrund i projektets komplicerede karakter, som omfatter en totalrenovering af afdelingens 260 familieboliger med teknisk nedrivning til sokkel og efterfølgende genopførelse på eksisterende fundamenter.

Under byggeriet viste tilstanden af de oprindelige fundamenter, herunder eksisterende konstruktioner og funderingsforhold, sig langt dårligere end forudsat ved skema B. De uforudsete forhold medførte høje merudgifter til supplerende entreprenørarbejder samt forsinkelsesomkostninger til byggeplads og indeksering. Forsinkelsen gav yderligere høje merudgifter til genhusning, tomgangsleje og byggelånsrenter.

Samlet er der tale om merudgifter, som vanskeligt kunne have været undgået i forbindelse med projektets gennemførelse. Boligorganisationen har løbende været i dialog med Landsbyggefonden om de nødvendige ekstraarbejder, og fonden er blevet orienteret og har forholdt sig til arbejdernes årsag, karakter og omfang. Det har ikke givet anledning til særlige bemærkninger fra fondens side.

## **Finansiering af overskridelsen – øget støtte fra Landsbyggefonden og supplerende lånoptagelse**

Landsbyggefonden har i forbindelse med opgørelsen af den endelige anskaffelsessum tilkendegivet at øge støtten til projektet. Derudover vil overskridelsen blive finansieret med supplerende realkreditbelåning, øget brug af afdelingens henlæggelser og trækningsret m.v.

Projektets finansiering ved skema C fremgår nedenfor:

	<b>Skema B</b>	<b>Skema C</b>	<b>Forskel</b>
Lån m. støtte fra Landsbyggefonden	234.000.000 kr.	367.000.000 kr.	133.000.000 kr.
Reguleringskonto	17.415.152 kr.	56.358.838 kr.	38.943.686 kr.
Ustøttet lån	154.790.000 kr.	205.000.865 kr.	50.210.865 kr.
Trækningsret	16.780.000 kr.	21.150.000 kr.	4.370.000 kr.
Fællespuljetilskud	5.320.000 kr.	5.320.000 kr.	0 kr.
Kapitaltilførsel (1/5-ordningen)	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.	0 kr.
Henlæggelser	25.000.000 kr.	27.817.000 kr.	2.817.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	40.000.000 kr.	40.000.000 kr.	0 kr.
Tilbagebetaling tilslutningsafgifter	0 kr.	6.276.433 kr.	6.276.433 kr.
Afskrivning	0 kr.	27.191.153 kr.	27.191.153 kr.

## **Overskridelsen medfører kun en mindre påvirkning af lejeniveauet**

Kommunen godkendte ved skema B en forventet husleje på kr. 1.142 kr./m<sup>2</sup>. Dette indebar en husleje-forhøjelse på ca. 24 %, set i forhold til afdelingens daværende lejeniveau på 918 kr./m<sup>2</sup>.

På baggrund af navnlig den øgede støtte fra Landsbyggefonden, medfører overskridelsen af skema C dog kun en yderligere stigning på 58 kr./m<sup>2</sup>, hvilket giver et huslejeniveau på 1.200 kr./m<sup>2</sup>. Dette svarer til en stigning på 5% i forhold til det forventede huslejeniveau ved skema B. Boligorganisationen oplyser til sammenligning, at nettoprisindekset i samme periode er steget med ca. 15 %.

Generelt betragtet bør nybyggeri og større renoveringssager i Gladsaxe Kommune sikre et lejeniveau på ca. 1.000 – 1.200 kr./m<sup>2</sup> årligt af hensyn til et bevare et konkurrencedygtigt lejeniveau. Det endelige huslejeniveau på 1.200 kr./m<sup>2</sup> vurderes derfor som rimelig set i forhold til projektets omfattende karakter, hvor renoveringen kan sidestilles med nyopførte boliger.

## **Kommunal støtte – kapitaltilførsel og endelig garantiberegning**

I forbindelse med skema A meddelte kommunen bindende tilsagn om kapitaltilførsel på 500.000 kr. Tilskuddet udgør kommunens andel af Landsbyggefondens 1/5-ordning for kapitaltilførsel på 250.000 kr.

Kommunen forpligtede sig samtidig til at stille garanti for projektets lånoptagelse, som indebærer pantsætning ud over 60 % af ejendommens værdi. Det endelige garantibeløb fastsættes først ved hjemtagelsen af realkreditlån efter byggeriets gennemførelse, og forpligtelsen gælder uanset at projektets økonomiske forudsætninger måtte ændre sig undervejs i projektet.

Afhængig af den endelige prioritetsstilling af lånene som afklares med Landsbyggefonden, udgør kommunens samlede garantiforpligtelse ved skema C op til 478.182.451,00 kr. Landsbyggefonden stiller regaranti for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse for det støttede lån på 367.000.000 kr., inden for rammerne af fondens dispositionsfond.

Kommunens samlede garantistillelser for støttet byggeri er senest opgjort pr. 31.12.2023 og udgør ca. 708 mio. kr.

De kommunale garantier er stillet enkeltvis for lån i almene boligafdelinger, som udgør selvstændige økonomiske enheder. Kommunens samlede garantiforpligtelse vil derfor ikke kunne udløses på én gang, men konkret ved udmøntning af en kommunal garanti i en boligafdeling.

Garantistillelse for anlæg og vedligeholdelse af alment byggeri er almindeligvis givet med en relativ lille risiko, og Gladsaxe Kommune har ikke haft udgifter ved sådanne garantier.

## **Samlet vurdering – skema C opfylder støttebetingelserne**

Projektet overskrider den godkendte anskaffelsessum med mere end 50 %, hvilket i sig selv er beklageligt, men Byrådssekretariatet finder, at overskridelsen skyldes uforudsete forhold, som boligorganisationen vanskeligt kunne have håndteret anderledes.

Grundet den øgede støtte fra Landsbyggefonden medfører overskridelsen kun en relativt lille lejepåvirkning, og får således begrænset betydning for beboerne.

Landsbyggefonden har ikke haft særlige bemærkninger til merudgifterne, og Byrådssekretariatet vurderer ligeledes, at projektets meromkostninger udspringer af støtteberettigede udgifter, som boligorganisationen ikke har haft mulighed for at påvirke i projektet.

## **Indstilling**

### **Center for Politik, Styring og Udvikling indstiller,**

1. at kommunen indstiller skema C ansøgning vedrørende renovering af afdeling Skoleparken 1, til Landsbyggefondens godkendelse.

## **Relateret behandling**

Byrådet 19.12.2018, punkt 5.

## **Punkt 11: Lukket: Udbud af grunde på Oktobervej 2024**

24-14-82.02.00-S00

Anbefalet,

1. at grunden beliggende Oktobervej 41 sælges,
2. at grunden beliggende Oktobervej 63 sælges,
3. at der søges om anlægsbevilling og rådighedsbeløb til salgsindtægterne samt udgifterne,
4. at der for lejeindtægterne indarbejdes en negativ tillægsbevilling til indtægter i 2025 og at indtægten reduceres fremadrettet i budget 2026-2029 via en teknisk korrektion, og
5. at nettoprovenuet ved grundsalget tilføres puljen til strategiske investeringer i kernevelfærd.

## **Punkt 12: Igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan for Conturas produktion på Sydmarken 23, 29 og 31A, områdeafgrænsning**

24-23-01.02.00-P00

### **Adresse**

Sydmarken 23, 29 og 31A, 2860 Søborg

### **Beslutning**

Tiltrådt.

### **Gennemgang af sagen**

#### **Contura har behov for en ny lokalplan**

Virksomheden Contura vil gerne udvide deres produktion, og de har derfor behov for en ny lokalplan. Deres projekt medfører en ny større bygning i den sydlige del af Gladsaxe Erhvervs kvarter, hvor der endnu ikke er sket en større erhvervsomdannelse, og mange af bygningerne stadig står i én til to etager. Omvendt medfører projektet også udvikling i et område, der fremstår slidt og utilgængeligt. Med denne sag skal udvalget tage stilling områdeafgrænsning og forventet indhold af en kommende lokalplan for Conturas udvidelse.

#### **Bebyggelsesprocent og antal etager blev politisk behandlet i december 2023**

Contura International A/S (Contura) er en virksomhed på Sydmarken 23, i Gladsaxe Erhvervs kvarter, med ca. 80 ansatte. Virksomheden producerer produkter til behandling af inkontinens og slidgigt. De har oplevet en støt stigende efterspørgsel, og de forventer, at efterspørgslen snart overgår deres produktionskapacitet. Derfor har de købt Sydmarken 29 og 31A med henblik på at udvide virksomheden. I forbindelse med købet tiltrådte Økonomiudvalget 05.12.2023 punkt 14, en tilkendegivelse om at ville igangsætte et planforberedende arbejde med henblik på en områdeafgrænsning til en ny lokalplan.

I sagen blev det fremlagt, at virksomheden havde behov for en bebyggelsesprocent på ca. 175, en bygningshøjde på op til 5 etager og en sammatrikulering af Sydmarken 29 og Sydmarken 31A. Dette vil stride mod planer og rammer for området, og konsekvenserne blev derfor gennemgået i sagen. Samtidigt blev der peget på, hvad en kommende lokalplan skulle have fokus på for at rumme de ønskede ændringer, hvilket er taget med videre i denne sag om områdeafgrænsning.

#### **Områdeafgrænsningen omfatter alle Conturas matrikler**

Conturas ejendomme ligger på hver sin side af en stikvej. For at sikre sammenhæng i området foreslår forvaltningen, at lokalplanen omfatter alle af virksomhedens ejendomme og del af stikvejen, se bilag 1. Bebyggelsesprocenten vil dermed blive 125 for det samlede område i stedet for 175 for Sydmarken 29 og 31A.

For enden af stikvejen ligger virksomheden GEAs ejendom. For at undgå at forsinke Conturas proces, foreslår forvaltningen, at GEAs areal ikke kommer til at indgå i lokalplanen. Contura vil dog gå i dialog med GEA og foreslå et samarbejde om et fælles udtryk langs vejen.

#### **Kommuneplanrammerne ændres med Kommuneplan 2025**

Sydmarken 23 ligger i rammeområde 17E11 udlagt til produktionsvirksomheder og Sydmarken 29 og 31A ligger i rammeområde 17E10 udlagt til industri og håndværk. Forvaltningen foreslår, at flytte nr. 29 og 31A over i rammeområde 17E11 med den kommende Kommuneplan 2025. Der er også behov for at ændre bestemmelserne for bebyggelsesprocent, højde og antal etager, samt at udpege området til stationsnært område, så der kan placeres virksomheder på over 1500 m<sup>2</sup> jf. Fingerplan 2019. Dette foreslås ligeledes gjort med Kommuneplan 2025. I praksis betyder det, at Kommuneplan 2025 skal være vedtaget, før en lokalplan for Contura kan vedtages. Dette forventes dog ikke at være en udfordring for processen.

I lokalplan 256, for Mørkhøj Bygade nord, er der krav om, at erhverv på Sydmarken 29 og 31A skal kunne ligge inden for henholdsvis 0-20 m og 50-100 m af en bolig (miljøklasse 1-2 og 3-4) af hensyn til omdannelsen af naboområdet. Contura har oplyst, at de kan indrette virksomheden, så de overholder disse krav. Dette vil blive underbygget i lokalplanen.

## Stedsanalysen peger på lokalplanområdet som et spændingsfelt

Den sydligste del af Gladsaxe Erhvervs kvarter er endnu ikke omdannet og moderniseret. Stedanalysen, se bilag 2, peger på, at lokalplanområdet ligger i et spændingsfelt mellem højt og lavt byggeri, erhverv og boliger samt det gamle og det moderne. Der er ikke nogen overordnede strukturer, der præger området, og som lokalplanen skal underordnes. Der er til gengæld rig mulighed for at bringe de gældende visioner og politikker i spil. Det gælder især intentionen om et finmasket, grønt og bæredygtigt erhvervs kvarter med fokus på fællesskab og forskellighed, som er beskrevet i Helhedsplanen for Gladsaxe Ringby. Derudover handler det om Arkitekturpolitikens designprincipper for øjenkontakt, tryghed, menneskelig skala og orienteringsmuligheder samt den nye retningslinje, fra Tillæg 4 til Kommuneplan 2021, om, at det ikke kun er bygninger, der vidner om et områdes historie men også andre strukturer som f.eks. matrikelskel, skiltning eller beplantning.

## Forvaltningen foreslår fem fokuspunkter

Med udgangspunkt i stedsanalysen foreslår forvaltningen, at et forslag til en ny lokalplan for Contura bør have fokus på følgende parametre i prioriteret rækkefølge:

- At opgradere stikvejen og stien til Høje Gladsaxe Park, så der skabes et trygt og overskueligt led i den overordnede nord/syd gående sti fra parken til Ring 3, og som dermed skaber en bedre sammenhæng i kvarteret.
- At arbejde med de historiske elementer, både bygninger og landskab. Bevare, men udtynde beplantningsbælterne mod syd og vest. I videst muligt omfang genbruge mursten, når eksisterende byggeri rives ned, og arbejde med det matrikelskel der fjernes i områdets og/eller bygningens udtryk.
- At etablere udsyn og indkig, primært til stien og Høje Gladsaxe Park, hvilket medfører at skabe "huller" i beplantningsbælterne og beplantningen generelt. Dels for at skabe tryghed og øjne på stier og veje, og dels for at understøtte en bedre sammenhæng i området.
- At skabe overgange i planområdet og bygge bro mellem forskelligheder ved at stille krav til; en vis grad af tilpasning af skala i byggeriet, til at arbejde med det eksisterende terræn, til at arkitekturen formidler både de historiske elementer og det nye og moderne, samt at de landskabelige træk både bevares og fornyes.
- At sikre plads til både bløde trafikanter og tungere erhvervs trafik ved adgangen til- og på stikvejen.

Derudover vil der blive arbejdet med beplantningen i øvrigt, hvor Contura vil arbejde videre med den beplantningsplan, der blev udarbejdet for udvidelsen på Sydmarken 23. I samarbejde med virksomheden og deres rådgivere vil forvaltningen se på, hvordan arkitekturen kan medvirke til at fortolke stedets historie og skabe overgang mellem de mange forskelligheder.

Der er desuden flere miljømæssige forhold i området, der skal undersøges/analyseres nærmere i lokalplanprocessen f.eks. jordforurening, overfladevand og trafikafvikling.

## Fremadrettet inddrages borgerne efter områdeafgrænsningen

Som et nyt tiltag flytter forvaltningen borgerdialogen frem, så inddragelsen startes op på baggrund af områdeafgrænsningen.

I forbindelse med forslag til en ny lokalplan for Contura vil forvaltningen gå i dialog med nabovirksomheder, -grundejere, -udviklere og -boligselskaber for at orientere dem om projektet og bringe deres viden og ønsker med ind i processen.

## Indstilling

### By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at der, med udgangspunkt i de nævnte fokusområder, udarbejdes et forslag til lokalplan 290 for Contura på Sydmarken 23, 29 og 31A med en afgrænsning som vist på bilag 1, og
2. at ændringer i kommuneplanrammerne indgår i Kommuneplan 2025.

## Relateret behandling

Økonomiudvalget 05.12.2023 punkt 14

## Bilag

Bilag 1, områdeafgrænsning



## **Punkt 13: Forbedrede arbejdsbetingelser for byrådsmedlemmer, oplæg til brev til Indenrigsministeriet og Kommunernes Landsforening**

24-1-00.22.00-G01

### **Beslutning**

Lars Abel stillede ændringsforslag om, at der ikke sendes brev til Indenrigs- og Sundhedsministeriet og Kommunernes Landsforening.

3 medlemmer i Økonomiudvalget (Lars Abel, Henrik Sørensen og Susanne Damsgaard) stemte for ændringsforslaget.

De øvrige stemte imod.

De enkelte punkter i brevet blev sat til afstemning samt et ekstra punkt omhandlende pension.

#### **Ad brevets punkt A og B:**

Trine Henriksen stemte for.

9 medlemmer (Trine Græse, Kristine Henriksen, Jakob Skovgaard Koed, Christina Rittig Falkberg, Henrik Sørensen, Dorthe Wichmand Müller, Lars Abel, Susanne Damsgaard og Astrid Søborg) stemte imod.

Katrine Skov undlod at stemme.

#### **Ad brevets punkt C:**

9 medlemmer (Trine Græse, Kristine Henriksen, Katrine Skov, Jakob Skovgaard Koed, Christina Rittig Falkberg, Henrik Sørensen, Dorthe Wichmand Müller, Astrid Søborg og Trine Henriksen) stemte for.

Lars Abel og Susanne Damsgaard stemte imod.

#### **Ad brevets punkt D:**

9 medlemmer (Trine Græse, Kristine Henriksen, Katrine Skov, Jakob Skovgaard Koed, Christina Rittig Falkberg, Henrik Sørensen, Dorthe Wichmand Müller, Astrid Søborg og Trine Henriksen) stemte for.

Susanne Damsgaard stemte imod.

Lars Abel undlod at stemme.

#### **Ad brevets punkt E:**

Trine Henriksen stemte for.

10 medlemmer (Trine Græse, Kristine Henriksen, Katrine Skov, Jakob Skovgaard Koed, Christina Rittig Falkberg, Henrik Sørensen, Dorthe Wichmand Müller, Lars Abel, Susanne Damsgaard og Astrid Søborg) stemte imod.

#### **Ad brevets punkt F:**

Tiltrådt.

#### **Ad pension:**

4 medlemmer (Katrine Skov, Henrik Sørensen, Susanne Damsgaard og Trine Henriksen) stemte for.

5 medlemmer (Trine Græse, Kristine Henriksen, Jakob Skovgaard Koed, Christina Rittig Falkberg og Dorthe Wichmand Müller og ) stemte imod.

Lars Abel og Astrid Søborg undlod at stemme.

## **Gennemgang af sagen**

Økonomiudvalget besluttede 30.04.2024, punkt 7, at forvaltningen skulle udarbejde et udkast til et brev til Indenrigs- og Sundhedsministeriet og Kommunernes Landsforening, hvori Økonomiudvalgets ønsker og forslag til forbedring af arbejdsvilkårene for byrådsmedlemmer fremsættes.

Udkast til brev til ministeriet og landsforeningen vedlægges som bilag 1.  
(Bilaget er lukket da der er tale om et ikke endeligt, arbejdsdokument.)

## **Indstilling**

**Center for Politik, Styring og Udvikling indstiller,**

1. at det vedhæftede brev godkendes og derefter fremsendes til henholdsvis Indenrigs- og Sundhedsministeriet og Kommunernes Landsforening.

## **Relateret behandling**

Byrådet 09.12.2009, punkt 184

Byrådet 22.11.2023, punkt 16

Økonomiudvalget 30.04.2024, punkt 7

## **Bilag**

Bilag 1: Udkast til brev til Indenrigsministeriet og KL

Bilag 2: Endeligt brev til Indenrigsministeriet og KL - som vedtaget af flertallet i Økonomiudvalget

# Punkt 14: Det fælles hus i Værebros Park, proces

23-35-00.01.10-P35

## Beslutning

10 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Kristine Henriksen, Katrine Skov, Jakob Skovgaard Koed, Christina Rittig Falkberg, Dorthe Wichmand Müller, Lars Abel, Susanne Damsgaard, Astrid Søborg og Trine Henriksen) tiltrådte indstillingen.

Henrik Sørensen undlod at stemme.

## Gennemgang af sagen

### Resumé

Byrådet har 22.02.2023, punkt 10 og 11, givet forvaltningen mandat til at arbejde med en kultur- og beboerfacilitet i Værebros Park (fremover *det fælles hus*), hvor Værebros Bibliotek, Gladsaxe Pædagogiske Videncenter (GPV) og Social Balance Værebros samlokaliseres i et nyt byggeri. Af sagen fremgår det, at forvaltningen og boligorganisationen vil undersøge om nogle af boligafdelingens funktioner også kan placeres i det fælles hus. I den fysiske helhedsplan for Værebros Park er en stor del af beboernes fælles lokaler placeret i et fælles hus. Den fysiske helhedsplan blev vedtaget af beboerne i januar 2024

Økonomiudvalget besluttede 10.10.2023, punkt 3 på baggrund af indstillinger fra Kulturudvalget og Børne- og Undervisningsudvalget, at Værebros Bibliotek og GPV skal flytte sammen i en ny kultur- og beboerfacilitet. Derudover fik forvaltningen mandat til at igangsætte idéfasen, der skal føre til udarbejdelse af et ideoplæg for det nye hus.

Med denne sag orienteres Økonomiudvalget om arbejdet med udviklingen af det fælles hus, og udvalget skal træffe beslutning om ansvarsfordelingen mellem Økonomiudvalg, Kulturudvalg og Børne- og Ungeudvalg og godkende proces i forhold til godkendelse af ideoplæg for det fælles hus.

Når ideoplægget er godkendt i Gladsaxe Kommune og i GaB, skal der etableres en ejerforening, som skal købe et areal af Gladsaxe Kommune, hvor det fælles hus skal opføres. Ejerforeningen vil være bygherre på det fælles hus, idet hverken GaB eller Gladsaxe Kommune må opføre bygninger, som ikke alene anvendes til GaB/Gladsaxe Kommune.

## Status på udviklingen af det fælles hus

Udviklingen af det fælles hus skal ske på tværs af boligorganisation, beboerdemokrati og kommune. På nuværende tidspunkt er der etableret en fælles styregruppe med repræsentanter fra DAB og Gladsaxe Kommune, som skal udarbejde et ideoplæg til det fælles hus, som herefter skal politisk godkendes af GaB og Gladsaxe kommune. Det er aftalt, at ideoplægget udarbejdes efter den skabelon, som anvendes i Gladsaxe Kommune.

Styregruppen arbejder med tre spor:

- Inddragelse af borgere/beboere
- Den juridiske ramme
- Tilrettelæggelse af byggeriet

### Inddragelse af borgere/beboere

I januar 2023 blev den fysiske helhedsplan vedtaget for Værebros Park vedtaget. 56 % af beboerne deltog i afstemningen og 92 % af dem, stemte ja til helhedsplanen. I forbindelse med boligorganisationens arbejde med udviklingen af helhedsplanen har der været gennemført en omfattende inddragelse af beboerne i Værebros Park gennem workshops, informationsmøder, byggeudvalg, studieture mv. En del af denne inddragelse har handlet om muligheder for samlokalisering af beboerdrevne og kommunale tilbud og etablering af et fælles hus.

I det videre arbejde med udviklingen af det fælles hus er der fokus på, at inddragelsesprocessen samler input fra såvel borgere uden for Værebros Park som beboere fra Værebros Park. Inddragelsen har flere formål:

- At indsamle input til idéoplæg og byggeprogram
- At skabe bred opmærksomhed og viden om det nye fælles hus
- At begynde mobilisering af aktører og borgere fra Værebros Park og Bagsværd til fremtidig deltagelse og brug af huset

- At identificere mulige aktører og interesser i et større opland

### **Den juridiske ramme**

Gladsaxe Kommune arbejder med en afklaring af de juridiske rammer for et fælles hus. Det forventes at der skal dannes en ejerforening, som vil bygge og drifte det fælles hus. De juridiske rammer vil være beskrevet i ideoplægget.

Forvaltningen foreslår, at Økonomiudvalget ultimo 2024 orienteres om arbejdet med den juridiske konstruktion for det fælles hus.

### **Byggeproces**

Hverken GaB eller Gladsaxe Kommune må opføre faciliteter, som ikke anvendes til løsning af egne opgaver. Det forventes derfor, at det vil være en ejerforening, der bliver bygherre på det fælles hus. Det forventes at Gladsaxe Kommunes ejendomscenter kan bistå ejerforeningen med byggeriet.

Gladsaxe Kommune har disponeret 76 mio. kr. ekskl. moms til den kommunale del af det fælles hus i Værebros Park Byrådet 22.02.23, punkt 10. GaB har afsat 25.562.430 kr. inkl. moms til boligselskabets del af det fælles hus svarende til ca. 20,5 mio. kr. ekskl. moms.

## **Videre proces, herunder ansvarsfordeling mellem de politiske udvalg i Gladsaxe Kommune**

Det fælles hus vil rumme kommunale aktiviteter, som er forankret i tre politiske udvalg; Værebros Bibliotek/Kulturudvalget, GPV/Børne- og Undervisningsudvalget og Social balance i Værebros Park/Økonomiudvalget.

Center for Politik, Strategi og Udvikling foreslår, at Økonomiudvalget er bygherre, herunder ansvarlig for økonomi og den juridiske konstruktion. Det forventes, at Økonomiudvalget kan blive orienteret om, hvordan den juridiske konstruktion for det fælles hus kan skrues sammen ultimo 2024, og at udvalget kan træffe beslutning om dette i 2025.

Det foreslås desuden, at Kulturudvalget er ansvarlig for udvikling af indholdet i det fælles hus. Det forventes at Kulturudvalget vil drøfte vision for og indholdet i det fælles hus på to møder forud for behandling af ideoplæg.

Endelig foreslås det, at Børne- og Undervisningsudvalget som udgangspunkt alene orienteres om udviklingen i arbejdet med det fælles hus. Børne- og Undervisningsudvalget får oplæg til beslutning, hvis der sker større ændringer i aktiviteter og/eller budget for GPV.

Ideoplæg til det fælles hus forventes klar til beslutning i Økonomiudvalget i marts 2025. Beslutningen træffes på baggrund af indstilling fra hhv. Kulturudvalget og Børne- og Undervisningsudvalget.

## **Indstilling**

### **Center for Politik, Strategi og Udvikling indstiller,**

1. at Økonomiudvalget er Gladsaxe Kommunes bygherre i forhold til det fælles hus i Værebros Park, herunder ansvarlig for økonomi og den juridiske konstruktion,
2. at Kulturudvalget har ansvaret for udvikling af den indholdsmæssige del af det fælles hus i Værebros Park, herunder samtænkning af Værebros Bibliotek, GPV, Social Balance i Værebros Park og beboerfaciliteterne,
3. at Børne- og Undervisningsudvalget som udgangspunkt orienteres om arbejdet med udvikling af indhold i det fælles hus. I tilfælde af, at der foreslås større ændringer i aktiviteter og budget for GPV, vil Børne- og Undervisningsudvalget få sagen til beslutning.
4. at Økonomiudvalget godkender den videre proces.

## **Relateret behandling**

Byrådet, 22.02.2023, punkt 10

Byrådet, 22.02.2023, punkt 11

Økonomiudvalget, 10.10.2023, punkt 3

## Punkt 15: Kirkeskat 2025

23-407-00.01.00

### Beslutning

Sagen blev forelagt til orientering.

### Gennemgang af sagen

Center for Politik, Styring og Udvikling forelægger beregning af kirkeskat for 2025 på baggrund af følgende budget fra Gladsaxe-Herlev Provsti:

Det er alene kommunens opgave at beregne kirkeskatteprocenten ud fra det indkomne forslag og oplysninger fra provstiet. Sagen forelægges derfor kun til orientering for Økonomiudvalget. I henhold til lov om folkekirkens økonomi, jf. lovbekendtgørelse nr. 583 af 31.05.2010, skal den kirkelige ligningsprocent fastsættes med to decimaler.

	Budget 2025	Budget 2024
8. sognebudgetter, drift og vedligeholdelse	58.232.500	52.858.948
Provstiudvalgets reservefond	-88.375	3.625.9876
Provstiudvalgskassen	556.390	556.390
Stiftsbidrag	439.942	423.334
Kirkeskole og efteruddannelse	1.048.581	1.048.581
Aktivitets/vækstpulje/tværkulturelt samarbejde/grøn pulje	1.798.799	938.361
Samarbejde i provstiet og studierejse, supplement	0	0
Landskirkeskat	15.093.933	14.753.760
Mellemregning kommune/provstiet til gode	-410.297	
<b>Udskrivning af kirkeskat</b>	<b>76.671.473</b>	<b>74.205.361</b>
<b>Udskrivningsgrundlaget</b>	<b>10.222.863.000</b>	<b>9.894.048.000</b>
<b>Kirkeskat procent, ligningsgrundlag</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>

Kirkeskatten kan på baggrund af budget fra Gladsaxe-Herlev Provsti fastsættes til 0,75 pct. Det svarer til niveauet for sidste år.

### Indstilling

Center for Politik, Styring og Udvikling forelægger sagen til orientering.

# Punkt 16: Dataetisk politik, status for dataarbejdet, 2024

24-2-85.00.00-P22

## Beslutning

Sagen blev forelagt til orientering.

## Gennemgang af sagen

Økonomiudvalget fik senest en status på arbejdet med dataprojekter og de dataetiske overvejelser 05.09.2023, punkt 9. Ved den lejlighed var der samtidig en evaluering af den dataetiske politik, hvor det blev besluttet, at der ikke for nuværende var behov for en justering af den dataetiske politik. Det blev samtidig besluttet, at der skulle gives en ny status igen efter sommerferien 2024 på de dataetiske projekter. Samtidig blev der lovet en status på udviklingen inden for kunstig intelligens (AI).

## Status på dataprojekter

Siden status sidste år i september er der ikke igangsat dataprojekter, der har medført, at der har været udarbejdet en dataetisk vurdering. Som bilag er vedlagt en status over de 8 projekter, der er igangsat siden vedtagelsen af den dataetiske politik samt en status for projekterne.

Desuden er nævnt en række dataprojekter, der falder uden for den dataetiske politik, og hvor der derfor ikke er udarbejdet en dataetisk vurdering. Det betyder ikke, at projekterne ikke lever op til principperne i den dataetiske politik, men at der er tale om mere traditionel databehandling, hvor risikoen for de registrerede er lav. Siden status sidste år er der igangsat 5 nye projekter, der ikke falder ind under den dataetiske politik. De nye projekter har primært handlet om ledelsesinformation til brug for den løbende budget og aktivitetsstyring.

Det er forvaltningens vurdering, at der bredt set i kommunen er en rigtig god forståelse for de etiske aspekter af dataarbejdet, og der udarbejdes derfor ikke projektforslag, der ikke vil kunne leve op til de principper, der er skitseret i den dataetiske politik. Så den dataetiske politik er i den grad rammesættende for dataarbejdet i Gladsaxe Kommune. Den dataetiske politik som godkendt af Byrådet i juni 2021 er vedlagt som bilag 2.

## Kunstig intelligens i Gladsaxe Kommune

Som beskrevet ved status sidste år har der i Gladsaxe Kommune været en stigende efterspørgsel fra forskellige afdelinger efter at udnytte mulighederne inden for kunstig intelligens og ikke mindst, hvad angår de såkaldte generative AI-modeller som eksempelvis ChatGPT. For at sætte gang i dette arbejde er der nedsat en AI-arbejdsgruppe med deltagelse fra både Digitaliseringsafdelingen og forvaltningerne. AI-arbejdsgruppen drøfter løbende muligheder og forskellige ideer med henblik på at sætte egentlige projekter i gang.

Der er ikke igangsat AI-projekter, der omfatter borgerdata, og såfremt dette i fremtiden vil blive tilfældet, vil det kræve, at der forinden bliver udarbejdet en dataetisk vurdering samt en grundig analyse af projektets lovlighed.

Nedenfor gennemgås en række forsøgsprojekter, som er igangsat, og hvis erfaringerne fra de forskellige projekter er positive, er det tanken at udvide anvendelsen til andre områder.

Følgende projekter er igangsat;

- GladGPT – En lokal Gladsaxe spørgerobot, der anvender data, der er tilgængelig på kommunens intranet Kompas suppleret med oplysninger mere bredt fra internettet. Ideen er at give medarbejderne forbedrede muligheder for at søge relevant viden frem. Værktøjet kan desuden bruges som hjælp til korrektur mv. og give nogle af de samme muligheder som ChatGPT, men hvor det sker inden for et sikkert IT-miljø.
- Udvikling af særlige AI-assistenten på udvalgte fagområder - Fælles for disse projekter er, at de handler om at udnytte de teknologiske muligheder til at strukturere forskellig viden i lettilgængelig form. Dette kan eksempelvis være et samlet lovkompleks som barnets lov og tilhørende cirkulærer, vejledninger mv. Det er vigtigt at understrege, at dette udelukkende anvendes til at søge og strukturere viden og ikke til at behandle persondata eller til at komme med forslag til behandling og afgørelse af konkrete sager.
- Chatbots til Aula og SBSYS support – her er teknologien anvendt på en række vejledninger til IT-systemerne Aula og SBSYS med henblik på at gøre det lettere for kommunens medarbejdere at få den relevante viden uden at skulle kontakte de relevante support funktioner.

- Assistent til budgetspørgsmål - Det er afsøgt, om der kan etableres en assistent til at søge i budgetspørgsmål. Det har vist sig i testen, at løsningen ikke har virket efter hensigten.
- AI – hotline. Denne er tiltænkt at hjælpe medarbejdere i Hotline i Digitaliseringsafdelingen. Robotten har læst alle support sager fra de seneste år, og tanken er, at den skal lette medarbejdernes opgave i Hotlines med at yde support. Denne funktion er i drift, og der er forinden lavet en dataetisk vurdering, hvorfor den også fremgår af oversigten i bilaget. De umiddelbare erfaringer fra denne løsning er imidlertid, at anvendeligheden er begrænset.

## **Generelt om udviklingen inden for kunstig intelligens**

Der har de seneste år været en stor udvikling inden for kunstig intelligens. Det fylder rigtig meget i medierne, og rigtig mange forskellige løsninger som mange mennesker anvender i dagligdagen, anvender i stigende omfang elementer af kunstig intelligens. Særlig har introduktionen af ChatGPT og lignende tjenester medført at kunstig intelligens har fået et bredt gennembrud. Der er i mange sammenhænge blevet talt om, at dette har et meget stort potentiale, og mange steder er der sat gang i udviklingsprojekter, og som beskrevet ovenfor er det også tilfældet i Gladsaxe.

Denne udvikling var allerede i gang ved seneste status i september 2023. I den mellemliggende periode har den generelle omtale af mulighederne inden for AI generelt og ikke mindst generative chatbots som eksempelvis ChatGPT fundet et lidt mere realistisk leje. Således har der de seneste måneder været en del artikler i dagspressen om, at mulighederne ved indførelse af AI er overvurderede.

Denne mere realistiske tilgang er også genkendelig i Gladsaxe. Der er ingen tvivl om, at der er et stort potentiale ved teknologien, men samtidig er der også begrænsninger. Disse begrænsninger handler dels om forskellige dataetiske spørgsmål, som eksempelvis ønsket om at sikre fuldstændig gennemsigtighed i algoritmer og fravær af bias. Dels er der begrænsninger i lovgivningen, blandt andet GDPR og AI-Act. På den baggrund forekommer det ikke sandsynligt, at kunstig intelligens i et stort omfang vinder frem på det kommunale område, hvad angår anvendelsen på områder der omfatter data om borgere.

## **Ny lovgivning fra EU**

I forbindelse med status om udviklingen inden for kunstig intelligens er det relevant at nævne, at der i 2024 er vedtaget ny lovgivning i Europa-Parlamentet om kunstig intelligens, den såkaldte AI-Act. Lovgivningen er trådt i kraft, men har en indfasningsperiode over de kommende år.

Som følge af AI-Act vil der dels være visse typer af kunstig intelligens, der decideret vil blive forbudt, mens andre typer af kunstig intelligens vil blive underlagt en række krav. Disse krav indebærer ikke mindst en række overvejelser, man skal foretage (og dokumentere) inden man tager kunstig intelligens i anvendelse. Der er fortsat stadig mange uklarheder om, hvordan AI-Act vil blive udmøntet, og forvaltningen vil løbende følge anbefalinger fra Kommunernes Landsforening og relevante statslige myndigheder, om hvad det konkret betyder for kommunens arbejde.

Det er dog værd at nævne, at det er forvaltningens vurdering, at de overvejelser, der skal foretages, i høj grad ligner de principper, der i dag adresseres i Gladsaxes egen dataetiske politik og de dertil hørende dataetiske vurderinger, der udarbejdes inden et dataprojekt eller et projekt med kunstig intelligens sættes i gang med brug af borgerdata.

## **Indstilling**

**Center for Politik, Strategi og Udvikling forelægger sagen til orientering.**

## **Relateret behandling**

Økonomiudvalget 05.09.2023, punkt 9

## **Bilag**

Dataetisk politik samlet godkendt af Byrådet 24.06.2021

Oversigt over dataprojekter september 2024 (bilag til ØU-sag)

## **Punkt 17: Mundtlige meddelelser**

21-55-00.01.00-P35

### **Meddelelse**

1. Borgmesteren orienterede om, at kommunen allerede i år vil sørge for julebelysning på hovedgaderne. Udgiften i 2024 afholdes indenfor årets budget af de afsatte midler til støtte af handelsforeningernes belysning.
2. Borgmesteren orienterede om, at sagen vedrørende sikkerhedshændelsen i december 2018 blev behandlet ved Landsretten i sidste uge. Der falder dom 25.10.2024, kl. 10. Ved siden af denne sag kører forsat bødesagen (straffesagen), som er berammet til april 2025. Her ønsker Datatilsynet kommunen idømt en bøde på 100.000 kr.
3. Borgmesteren orienterede om, at det kan blive nødvendigt at flytte anlægsudgifter fra 2025 til 2026. I så fald vil Økonomiudvalget få forelagt en sag inden udgangen af året.

## **Punkt 18: Lukket: Mundtlige meddelelser**

21-55-00.01.00-P35

## **Punkt 19: Godkendelse**

21-156940-00.00.00-A00

### **Meddelelse**

Godkendt.