



## **Økonomiudvalget**

### **Ekstraordinært møde**

Dato: Tirsdag den 15. november 2011

Mødetidspunkt: 17:15

Mødelokale: Mødelokale B105

Medlemmer: Conny Trøjborg Krogh (F), Frederik A. Hansen (V), Jesper Kirkegaard (C), Lars Prier (O), Mette Søndergaard Pedersen (A), Michael Ziegler (C), Nadeem Farooq (B), Svend-Erik Hermansen (A), Thomas Bak (A)

Fraværende:



## **Indholdsfortegnelse**

Punkter til dagsorden	Side
1. Frigivelse af midler til bygningsrenovering i 2012	2
2. Endelig vedtagelse af lokalplan 4.06.7 for et kulturhus i Hedehusene samt tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010	5

## 1. Frigivelse af midler til bygningsrenovering i 2012

Sagstype: Åben

Type: Økonomiudvalget I  
Sagsnr.: 11/27747

### Sagsfremstilling

#### Midler til bygningsrenovering

Der er i kommunens anlægsbudget for 2012 samlet afsat en sum på 9,1 mio. kr. til renoveringsarbejder på de kommunale bygninger.

Bygningsrenoveringsopgaverne, der søges frigivet midler til, omfatter:

Projekt	overslag	Igangsætning
Energirenovring af 2 SFObygninger ved Mølleholmskolen	4,2 mio. kr.	Medio 2012
Udskiftning af vinduer Mølleholmskolen klassefløj ( AT krav)	1,0 mio. kr.	Primo 2012
PCB sanering Mølleholmskolen	1,8 mio. kr.	Primo 2012
1. etape af udskiftning af ventilationsanlæg på Charlotteskolen	1,1 mio. kr.	Medio 2012
Rådighedsbeløb til akutte skader	1,0 mio.kr.	2012
Samlet renoveringspulje 2012	9,1 mio. kr.	

#### Beskrivelse af bygningsrenoveringsopgaverne i 2012

Energirenovring af 2 SFObygninger ved Mølleholmskolen er besluttet i forbindelse med skolestrukturen, hvor 2 eksisterende SFO bygninger nu bliver ombygget til et skoleformål. Bygninger var på listen over de bygninger som var planlagt energirenoveret, det blev derfor besluttet at gennemføre energirenovringen i forbindelse med ombygningen i 2012.

Der er kommet et AT-krav om at sikre at vinduer er oplukkelige og at der skal etableres solafskærmning på klassefløjene på Mølleholmskolen. Påbuddet skal efterkommes i forbindelse med den igangværende byggeproces. Der er derfor afsat midler til at udskifte vinduespartierne i klassefløjene med nye vinduer med solafskærmende glas.

I forbindelse med miljøundersøgelserne ved opstart af ombygningen af Mølleholmskolen, viste det sig at der i klassefløjene kunne konstateres et forhøjet indhold af PCB i indeluften i klassefløjene. Disse områder skal PCB saneres indenfor 2 år, og det er derfor valgt at gennemføre PCB saneringen i sammenhæng med det igangværende byggeprojekt.

På Charlotteskolen er det konstateret, at den eksisterende hybridventilation ikke i tilstrækkelig grad kan ventilere klasserummene. Det eksisterende anlæg udskiftes derfor med et nyt afbalanceret anlæg. Det afsatte beløb dækker 1. etape af udskiftningen, 2. etape forventes gennemført i 2013. Projektet koordineres med det igangværende ESCOprojekt.

I opgaveoversigten er indarbejdet en post til uplanlagte aktiviteter/akutte skader på 1 mio. kr. Denne disponering er udtryk for, at pludseligt opståede skader eller nye myndighedskrav forsøges finansieret over renoveringspuljen. Erfaringer over årene har vist, at det ikke er ualmindeligt at denne type skader eller myndighedskrav opstår i løbet af året. Hvis der ikke opstår uplanlagte aktiviteter/akutte skader i løbet af 2011, anvendes beløbet til yderlige bygningsrenoveringsopgaver.

Hvis der akut opstår større skader i løbet af året, der ikke kan indeholdes i den ovennævnte post og som har en sådan karakter, at der skal reageres straks, forsøges de indprioriteret i den



samlede renoveringspulje, ved at planlagte opgaver tidsforskydes og færdiggøres det følgende år. Sådanne sager bliver forelagt Byrådet med oplysning om den nødvendige omprioritering.

#### Bygningsrenoveringsopgaverne

Hvert år foretages bygningstilsyn på alle de kommunale bygninger, hvor behovet for vedligeholdelse og bygningsrenovering bliver registreret i en database. For at sikre et sundt arbejdsmiljø i vores bygninger, prioriteres renoveringsopgaverne efter følgende kriterier:

- Myndighedskrav
- Arbejdsmiljøforhold
- Indeklima
- Genopretning

Det har vist sig at der i 2011 er kommet øget fokus på forekomst af PCB, øget fokus på legionellproblematikken samt en øget frekvens for besøg af Arbejdstilsynet på de kommunale arbejdspladser, hvilket har udløst flere påbud om at forbedre arbejdsmiljøet. Disse nye fokusområder gør det vigtigt fortsat at genoprette bygningernes stand.

Der er igangsat en screening af kommunens bygninger som skal vise i hvor stor en del af vores bygningsmasse vi kan forvente forhøjet indhold af PCB. Screeningen afsluttes i december 2011. Herefter udarbejdes en PCB handlingsplan.

Både på landsplan og i kommunens egne bygninger er der kommet øget fokus på Legionellproblematikken. Hovedparten af bygningsmassen og dermed også brugsvandsinstallationerne, er af ældre dato. Sandsynligheden for at installationerne i større eller mindre grad er inficeret med legionella bakterier på grund af kalkaflejringer og biofilm, er derfor stor.

I 2011 har Arbejdstilsynet intensiveret sine besøg på kommunens arbejdspladser, dette har medført en række påbud, hvor en del vedrører det fysiske arbejdsmiljø.

Efterhånden som kommunens bygninger bliver ældre, er løbende renovering nødvendig for at sikre opfyldelse af myndighedskrav, imødekomme nye fokusområder på arbejdsmiljø samt forhindre indeklimaproblemer.

Byrådet har de seneste år afsat ekstra midler i budgettet til nedbringelse af det konstaterede efterslæb på bygningsvedligeholdelsen på 246 mio. kr. i perioden 2010 - 2013.

Det vedtagne budget for 2012 og overslagsårene giver kun mulighed for en stærkt reduceret renoveringsindsats, og konsekvensen vil være at det konstaterede efterslæb på bygningsvedligeholdelsen ikke kan nedbringes, men derimod vil øges.

Der søges om frigivelse af bevilling til anlægsmidler til bygningsrenovering i 2012 på 9,1 mio.kr.

#### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

#### **Retsgrundlag**

Byrådets beslutning



**Politik/Plan**

Ingen bemærkninger

**Information**

Berørte institutioner informeres om Byrådets beslutning

**Høring**

Ingen bemærkninger

**Vurdering**

Det vurderes at de nævnte projekter samlet set i forhold til de registrerede renoveringsbehov, er de mest presserende projekter til gennemførelse i 2012.

Det vurderes samtidigt at det vedtagne budget for 2012 og overslagsårene kun muliggør en stærkt reduceret renoveringsindsats, og konsekvensen vil være at det konstaterede efterslæb på bygningsvedligeholdelsen vil øges.

Der må derfor forventes at der vil opstå flere akutte sager om indeklima og arbejdsmiljø i perioden, hvis der sker større skader kan de ikke indeholdes indenfor denne ramme.

Det vurderes endvidere at det er nødvendigt at frigive midlerne pr. 01-01-2012, for at få længst mulig tid til at gennemføre projekterne.

**Andre relevante dokumenter**

Ingen bemærkninger

**Indstilling**

Administrationen indstiller at der 01-01-2012 frigives 9,1 mio.kr. til de i sagen anførte projekter.

## 2. Endelig vedtagelse af lokalplan 4.06.7 for et kulturhus i Hedehusene samt tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010

Sagstype: Åben

Type: Plan- og Miljøudvalget I

Sagsnr.: 10/8445

### Sagsfremstilling

Sagen blev på Plan- og Miljøudvalgets møde den 01-11-2011 udsat med henblik på en illustration af det påtænkte byggeri.

Lokalplan 4.06.7 muliggør opførelse af et kulturhus i Hedehusene, der rummer forsamlingslokale, et bederum til 2-300 personer samt møderum og café til forskellige kulturelle og sociale aktiviteter. Bebyggelsen kan opføres i 2 etager med en grundplan på max 600 m<sup>2</sup> og et bruttoetageareal på max 950 m<sup>2</sup>. Dele af bebyggelsen kan have en større højde end de 8,50 meter som byggeloven fastlægger, idet der kan opføres en kuppel, så bebyggelsens samlede højde bliver 12,50 meter.

Lokalplanen har været i høring fra 12-04 til 07-06-2011. Følgende indsigelser er fremsendt:

1. FDF-Hedehusene gør opmærksom på, at ved Byrådets behandling af lokalplanforslaget omtales bygningen som en moske/kulturhus, og i lokalplanforslaget nævnes kun kulturhus, medens lokalplanens indhold har fokus på den religiøse del, moskéen. FDF-Hedehusene forventer, at Helsingør Stiftsøvrighed ikke kan godkende den høje kuppel. Religiøse symboler i et alment benyttet område bør afdæmpes med respekt for alle hjemmehørende kulturer.

FDF-Hedehusene støtter, at den øst-vestgående sti, banestien fra Hedehusene Station til Hedehusene øst forlægges til Hedehushallens nordfacade frem for at krydse parkeringsarealet. Samtidig har FDF noteret, at Kirkestien forlænges til banestien. Ligeledes støtter FDF-Hedehusene, at parkeringsarealet gøres mere aktivt med klatrevæg o.l. og indgår gerne i en dialog om dette.

2. Helsingør Stiftsøvrighed henstiller til, at bygningens højde reduceres, herunder kuplens højde, således at ingen bygningsdel er højere end 8,50 meter inden for 300 meter beskyttelseszone til Ansgarkirken. Endvidere anmodes kommunen om at illustrere sigtelinjeforholdene ved computeranimation, herunder også fra det kommende boligområde syd for jernbanen. Provstiudvalget udtaler, at gældende regler om kirkebeskyttelseslinjen skal efterleves og ønsker at få præciseret bygningens placering i forhold til kirkebeskyttelseslinjen. Den kgl. Bygningsinspektør udtaler, at da Ansgarkirken ligger 5 meter højere i terrænet end det kommende kulturhus, vil kulturhusets kuppel ikke påføre kirken nævneværdig visuel konkurrence. Foranlediget af Provstiudvalgets udtalelse, foreslår Kgl. Bygningsinspektør, at sigtelinjeforholdene illustreres. Menighedsrådet ved Ansgarkirken er bekymrede for, at udsigten til kirken fra den nye bydel, som vil blive en del af kirkesognet, vil blive spærret af kulturhuset og dens kuppel. Stiftsøvrigheden har hermed som decentral statslig myndighed nedlagt veto mod opførelse af bebyggelse over 8,50 meter inden for kirkebeskyttelseslinjen.

3. Hedehusene Idræts Center, HIC, giver udtryk for, at kulturhuset vil medføre en fornyelse i området og give liv til et areal, som i dag ligger ubrugt hen. HIC går ud fra, at kulturhuset kan benyttes af alle, uanset trosretninger og kultur. HIC bemærker, at HIC ikke har mulighed for at finansiere de parkeringspladser, der skal etableres i samarbejde med kulturhuset på kommunens areal. HIC er indforstået med, at disse parkeringspladser først etableres, når der er behov. HIC finder, at det ikke er nødvendigt at forlægge stien syd om kulturhuset, og ser ikke noget problem i, at stien fortsætter over et parkeringsareal, idet der kan sættes en bom, der gør cyklisterne opmærksomme på, at de passerer et parkeringsareal.

4. Medlemmer, forældre, bestyrelser og personale i Fritids- og Ungdomsklubben 5´eren, Gadehaveklubben og Fløng Engvadgård klubben gør opmærksom på, at omlægning af den øst-vestgående sti til et slynget stiforløb med beplantning vil blokere adgangen til BMX-banen. Ligeledes vil det slyngede stiforløb mindske det areal, der er i dag bruges som tilskuerplads og areal til udøveres materiel, når der er konkurrencekørsel på BMX-banen. Desuden vil en snoet sti med beplantning forringe sigtbarheden og skabe utryghed for cyklisterne, der benytter stien. Herudover ser Fritids- og Ungdomsklubben 5´eren frem til samarbejde og naboskab med det nye kulturhus og har ingen indsigelse til opførelse af dette.

5. Hedehusene Dansk Indvandre Kulturforening, HDIK, er kommet med høringssvar til lokalplanens bestemmelse om etablering af parkeringspladser, at der ikke bør være ibrugtagingsbestemmelser om etablering af 30 parkeringspladser på egen grund. HDIK foreslår, at der kun er ibrugtagingsbestemmelser for etablering af de 80 parkeringspladser på fællesareal, hvoraf HDIK skal etablere halvdelen og kommunen den anden halvdel. Endvidere mener HDIK, at det ikke er nødvendigt at forlægge den øst-vestgående sti syd om det kommende kulturhus.

6. Dong Energi gør opmærksom på, at der inden for lokalplanområdet er placeret to jordkabelanlæg, og at inden anlægsarbejder påbegyndes, skal der indhentes ledningsoplysninger hos Dong Energi.

Der har ikke været indsigelse eller kommentarer til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010.

**Økonomi**

Ingen bemærkninger.

**Retsgrundlag**

Planloven.

**Politik/Plan**

Byplanvedtægt 4.06.1.

**Information**

Byrådets endelig vedtagelse af lokalplanen og tillæg nr. 7 offentliggøres i Lokalavisen Taastrup og meddeles ejere inden for planområdet samt indsigere.

**Høring**

Forslag til lokalplan 4.06.7 samt tillæg nr. 7 har været i offentlig høring fra 12.04. til 07.06.2011.

**Vurdering**

Administrationens vurdering af indkomne bemærkninger:

Ad. 1. FDF-Hedehusene mener, at det ikke fremgår entydigt af lokalplanen, at kulturhuset reelt er en moské. Administrationen vurderer, at det ud fra lokalplanens redegørelse fremgår, at kulturhuset udover at rumme møde- og forsamlingslokale for kulturelle og sociale aktiviteter, også rummer et bederum. I lokalplanens formålsparagraf står der, at formålet er at fastlægge bestemmelser for en offentlig/almen kulturel institution, et kulturhus, der indeholder møde- og forsamlingslokaler, herunder et bederum. Bag bemærkningen fra FDF-Hedehusene om, at religiøse symboler i et alment benyttet område bør afdæmpes med respekt for alle hjemmehørende kulturer, kan der ligge en bekymring for, at de fritids- og idrætsmæssige aktiviteter i området ikke er forenelige med et kulturhus, der også indeholder et religiøst formål.

Ad. 2. Administrationen har fremsendt en mere præcis placering af kulturhuset til Stiftøvrigheden, hvor kuplen placeres 290-280 meter fra Ansgarkirken og dermed 10-15 meter inden for kirkebeskyttelseslinjen. Stiftøvrigheden har dog fastholdt at få illustreret, hvorvidt

kulturhusets kuppel ville påføre Ansgarkirken visuel konkurrence, særlig set syd for jernbanen. Administrationen foreslog herefter, at kuplen placeres uden for kirkebeskyttelseslinjen og forespurgte, om kuplen da i givet fald ville forstyrre sigtelinjen fra den kommende nye bydel til Ansgarkirken. Administrationen har vurderet, at kulturhuset kan rykkes mod øst, så kuplen placeres uden for kirkens beskyttelseslinje. Stiftøvrigheden har bekræftet, at når kuplen placeres uden for kirkens beskyttelseslinje, vil indsigelsen kunne frafalde.

Ad. 3. Den øst-vestgående sti, banestien, bør forlægges syd om kulturhuset, så den forlagte sti kan kobles til stiforbindelsen til Gammelsø-området på en naturlig måde. Dernæst vil en forlægning af stien fra parkeringsarealet til en placering umiddelbart nord for hal og tennishal forbedre de trafiksikkerhedsmæssige forhold for cyklisterne, som fremover ikke skal krydse parkeringsarealet. Vedrørende parkeringsarealet til Hedehushallen se ad. 5.

Ad. 4. Forslag til stiføring og beplantning, som Fritids- og Ungdomsklubben 5'eren har gjort indsigelse til, er udarbejdet af Driftsbyen og indgår ikke i lokalplanforslaget. Den omlagte sti er i lokalplanen placeret, så der levnes areal for tilskuere og cykelryttere i forbindelse med afholdelse af konkurrencer på BMX-banen.

Ad. 5. HDIK ønsker ikke ibrugtningsbestemmelser om etablering af 30 parkeringspladser på egen grund. Men hvis lokalplanen ikke fastlægger bestemmelser for ibrugtagning, kan kommunen efter planloven ikke kræve parkeringspladser etableret. Dette skal i givet fald søges løst gennem privatretlige aftaler ved servitut eller salgsaftale. Parkeringskravet til kulturhuset er 110 pladser, heraf bør der som minimum ved ibrugtagning etableres 30 parkeringspladser på eget grundareal, og de resterende 80 pladser etableres ved ombygning og udvidelse af parkeringsarealet nord for Hedehushallen.

Bibeholdes den øst-vestgående sti i sit nuværende forløb vil den dele kulturhusets grund på en uhensigtsmæssig måde, og den offentlige benyttelse af stien ville skulle sikres gennem privatretlige aftaler ved servitut. Desuden er det uhensigtsmæssigt, at den øst-vestgående sti skal gå bagom kulturhuset, når der opnås større sammenhæng og synlighed ved at stien placeres syd for kulturhuset.

HDIK har fået forelagt bestemmelserne om bebyggelsens udseende; at bygningens facader ikke må fremstå med to forskelligartede facadeudtryk som en mørk og en lys farve, eller to forskellige gesimsløsninger, som er overgangen mellem facade og tag. Lokalplanen fastlægger, at bygningen skal være af samme materiale og have samme udformning på alle fire facader og skal fremstå som en helhed i materiale- og farvevalg og ikke som to sammenstillede bygningskropper. HDIK er indforstået med dette.

I høringsperioden har der været stillet spørgsmål til, om bederummet indeholdt en form for kapel. Hertil har HDIK svaret, at der ikke er kapel til opbevaring af døde. Der er et såkaldt vaskerum med adgang udefra og som bruges i forbindelse med begravelsesceremonien. Den afdøde føres til vaskerummet i kiste, gøres i stand, svøbes i et ligklæde, lægges tilbage i kisten. Denne ceremoni tager 1-1½ time. Herefter føres kisten til kulturhusets forplads, hvor ligfølget har taget opstilling og der bedes enkelte bønner over den afdøde. Denne ceremoni tager 5-10 minutter. Herefter køres den afdøde til krematorium eller fragtes til sit hjemland.

Ad. 6. Bemærkninger fra Dong Energi om at der er placeret to jordkabler i lokalplanområdet er tilføjet til lokalplanens redegørelse.

Ud fra de indsigelser og kommentarer, der er kommet i høringsperioden, er der foretaget følgende ændringer og rettelser i lokalplanens bestemmelser i forhold til det forslag, som Byrådet vedtog 22-03-2011:

I § 4, områdets anvendelse, præciseres kulturhus som møde- og forsamlingslokale, herunder et bederum.





I § 8, bebyggelsens omfang og placering, er der tilføjet, at den del af bebyggelsen, som overstiger 8,50 meter skal placeres uden for beskyttelseslinjen på 300 meter, som Ansgarkirken afkaster.

Under behandling af sagen den 01-11-2011 i Plan- og Miljøudvalget blev sagen udsat med henblik på en illustration af det påtænkte byggeri, herunder kuplens udseende. Efterfølgende har bestyrelsen for HDIK meddelt, at foreningen ikke ønsker at opføre en kuppel, da de konstaterer, at det skaber større problemer end først antaget. Derfor vil bestemmelserne i § 8 om kuppel udgå af lokalplanen, ligesom illustrationerne af kulturhuset i bilag 4 tilrettes uden kuppel.

Der gives mulighed for i område C, at opføre mindre pavilloner som støttepunkter for BMX-banen og øvrige klub- og fritidsaktiviteter i området.

I § 9, bebyggelsens udseende, er det bygningsmæssige udtryk præciseret, ved at bygningen skal fremstå som en helhed i materiale- og farvevalg, at alle fire facader skal fremstå i samme farve, og at bygningen skal have samme facadehøjde på alle fire facader.

#### **Andre relevante dokumenter**

FDF-Hedehusene, kommentar til anvendelsen kulturhus (2495552/11).

Helsingør Stiftsøvrighed kommentar til kirkebyggelinjen til Ansgarkirken (2509835/11, 2544536/11, 2615386/11).

Hedehusene Idrætscenter, kommentar til parkering og stier (2507736/11).

Forældre, bestyrelser og personale i Fritids- og ungdomsklubben 5'eren, Gadehaveklubben og Fløng Engvadgård klubben, adgangs- og redningsvej til BMX-banen (2509308/11, 2624937/11).

Hedehusene Dansk Indvandrer Kulturforening, HDIK, svar på kommentarer (2525530/11).  
Dong Energy (2497443/11).

Rettet eksemplar af lokalplan 4.06.7 (2632012/11).

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010 (2632007/11).

Hedehusene Dansk Indvandrer Kulturforening, HDIK, meddeler, at foreningen ikke ønsker at opføre en kuppel (2663772/11).

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller at;

1. Lokalplan 4.06.7 samt tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2010 vedtages med de ændringer, der fremgår af retteeksemplaret til lokalplanen
2. Opførelse af en kuppel ikke er mulig og vil udgå af lokalplanens bestemmelser og
3. lokalplanen offentliggøres efter planlovens bestemmelser.