

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 11-06-2015

Mødedato Torsdag d. 11. juni 2015 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

Mødedeltagere Ib Sørensen, Keld Stenlien Hansen, Erhard Filtenborg, Ole B. Hovøre, Anne-Mie Højsted Johansen, Ulla Gramstrup, Mona Dates Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
1. behandling af Egedal Kommunes nye Sundhedspolitik - beslutning.....	4
Offentlig høring af Hovedstadens regionale vækst- og udviklingsstrategi - Beslutning.....	6
Lukket: Udbud af anneksset ved Stenløse Rådhus - beslutning.....	9
Lukket: Udbud af storparcel 95 og 96 - Beslutning.....	10
Lukket: Vilkår for køb af arealer til realisering af lokalplan - beslutning.....	11
Stiftelse af grundejerforening for Stationsområdet, Egedal By - beslutning.....	12
Revision af vedtægter for Parkeringsfond Byudviklingsområdet ved Egedal Station - beslutning.....	14
Lokalplan 35 Fortætning langs Frederikssundsvej ved Damgårdsparken og kommuneplantillæg 2 -	16
Lokalplan 34 for Boliger ved Flodvej - endelig vedtagelse - beslutning.....	18
Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for rådhusgrunden i Smørum - beslutning.....	19
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhus - beslutning.....	21
Vind et sted - Specialkonkurrence under Afsnit I 2015 - beslutning.....	22
Budgetnotat for 2016 til 2019 - orientering.....	23
Nedlæggelse af forbud efter Planlovens § 14 og udarbejdelse af ny lokalplan - beslutning.....	24
Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	26
Sager til orientering.....	28
Parat til Fremtiden, Energoptimering af tekniske anlæg- beslutning.....	29

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

14/27529

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Godkendt

Punkt 2: 1. behandling af Egedal Kommunes nye Sundhedspolitik - beslutning

15/9061

Beslutningstema

Anbefalet

Kompetence til afgørelse

Samtlige fagudvalg

Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller:

1. At forslag til Egedal Kommunes nye Sundhedspolitik sendes i offentlig høring i 6 uger (uge 32-37)
2. At forslag til Egedal Kommunes nye Sundhedspolitik 2. behandles på alle udvalg og i Byrådet i oktober 2015

Sagsfremstilling

Baggrund

Egedal Kommune har, siden kommunen blev skabt, været en af foregangskommunerne på sundheds- og forebyggelsesområdet, og den seneste Sundhedsprofil for Region Hovedstaden fra 2013 bekræfter dette billede.

For at fastholde og udbygge denne position, besluttede Byrådet i 2014, at der de næste fire år skulle sættes et særligt strategisk fokus på sundhed og forebyggelse.

Initiativet blev kaldt ”Sund Egedal” og bestod grundlæggende af to parallelle spor, der tilsammen skulle give en række kvalificerede svar på, hvordan det kan gøres lettere at leve sundt, når man bor eller arbejder i Egedal Kommune.

Det første spor bestod i, at man ønskede at implementere Sundhedsstyrelsen 11 evidensbaserede forebyggelsespakker på såkaldt grundniveau, og det andet spor bestod i, at man ønskede at udarbejde en ny Sundhedspolitik i tæt dialog med borgere, eksperter, nøglepersoner, virksomheder og frivillige foreninger og organisationer i kommunen.

Resultatet af dette sidste spor foreligger nu.

Processen frem mod en ny Sundhedspolitik

Om den enkelte borger lever sundt afhænger ikke kun af rammer og tilbud, men knytter sig især til den enkeltes motivation for at leve sundt og træffe sunde valg. Den enkelte borgers motivation kan skabes eller styrkes via inddragelse, nærhedsprincipper og oplevelse af reelt medborgerskab.

Processen frem mod den nye Sundhedspolitik har derfor i høj grad været præget af inddragelse og samskabelse i alle faser af dens tilblivelse. Temaerne er blevet valgt sammen – og udfordringerne og svarerne er blevet formuleret sammen.

Konkret blev der i foråret 2014 gennemført en såkaldt ”Sundhedsstafet”, hvor over 1000 borgere stemte på lige præcis de sundhedstemaer, de syntes, var de vigtigste. Processen resulterede i, at der blev valgt syv daglige temaer, som nu udgør overskrifterne i Sundhedspolitikken:

- Aktiv transport og den sikre skolevej
- Kost og motion for børn og unge
- Idrætsfaciliteter
- Mobning
- Ensomhed
- Stress
- Livsstil og sundhed for borgere med særlige behov

På baggrund af disse syv sundhedstemaer blev der i efteråret 2014 nedsat en række fokusgrupper, der skulle drøfte et tema hver. Resultatet var, at over 100 borgere, eksperter, nøglepersoner, virksomhedsledere og repræsentanter fra frivillige foreninger og organisationer blev interviewet ud fra det helt centrale spørgsmål: *"Hvordan kan vi sammen gøre det lettere at leve sundt og træffe sunde valg, når man bor eller arbejder i Egedal Kommune?"*

Det omfattende materiale fra fokusgrupperne blev herefter præsenteret for Byrådet på en politisk workshop i april 2015. Her fik Byrådet mulighed for at drøfte, prioritere og grovsortere i de 54 indsatsområder og 80 konkrete forslag, der var resultatet af de ni gennemførte fokusgruppeinterview.

Administrationen har på baggrund af drøftelserne og afstemningerne på den politiske workshop udarbejdet et 1. udkast til en ny Sundhedspolitik.

Konkret har den politiske workshop afstedkommet at de syv sundhedstemaer er blevet rubriceret under tre hovedoverskrifter – "Det aktive liv", "Mental og social sundhed" og "Lighed i Sundhed". For hvert af de syv temaer er der valgt nogle indsatsområder (25 i alt), der foreslås, at der arbejdes med de kommende år.

Udkast til Egedal Kommunes nye Sundhedspolitik, de 80 konkrete forslag fra fokusgrupperne og afstemningsresultaterne fra den politiske workshop er vedlagt sagen som bilag.

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen budgetmæssige konsekvenser.

Der er med "Sund Egedal" afsat strategiske midler til at gennemføre konkrete tiltag, der udspringer af Sundhedspolitikens indsatsområder.

Borgerinddragelse

Politikken sendes i offentlig høring i 6 uger.

Politikken sendes desuden direkte til alle fokusgruppedeltagere med opfordring om at komme med et skriftligt høringssvar.

Beslutning i Børne- og Skoleudvalget den 09-06-2015

Anbefalet

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 10-06-2015

Anbefalet

Beslutning i Social - og Sundhedsudvalg den 10-06-2015

Punkt 1: Anbefalet

Punkt 2: Anbefalet

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Anbefalet

Bilag

Egedal Kommunes Sundhedspolitik - 1. udkast.pdf

Bilag 1 - Forslag til handling fra fokusgrupper - Sundhedspolitik.pdf

Bilag 2 - Opsamling på politisk workshop - Sundhedspolitik.pdf

Punkt 3: Offentlig høring af Hovedstadens regionale vækst- og udviklingsstrategi - Beslutning

15/8386

Beslutningstema

Region Hovedstadens har sendt udkast til den regionale vækst- og udviklingsstrategi (ReVUS) i høring. Der skal derfor tages beslutning om Egedals høringssvar.

Kompetence til afgørelse

Kultur- og Erhvervsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Planudvalget, Social- og Sundhedsudvalget samt Børne- og Skoleudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Egedal Kommune tilkendegiver, at:

1. det er yderst positivt, at den regionale udviklingsplan tager udgangspunkt i indsatsområderne i Greater CoPENHAGEN samarbejdet, således at initiativerne koordineres
2. valget af de to rammevilkår og de fire strategiske væksttemaer vil kunne bidrage til at understøtte den regionale styrkeposition
3. der er opbågning til ønsket om, at skabe et sammenhængende erhvervsservicetilbud koblet med et kvalitets- og kompetenceløft og det forventes, at kommunerne inddrages i arbejdet.
4. byrådet i Egedal Kommune har besluttet, at indarbejde det ”fælles Greater CoPENHAGEN opslag i kommuneplanen
5. Egedal Kommune ønsker indflydelse på investeringer og udvikling af bl.a. infrastruktur, og opfordrer til at der tænkes alternative løsninger, såfremt en Transportkorridor med Ring 5 indgår i planerne, da Egedal Kommune ikke mener, at dette er løsningen på de transportbehov, som regionen står overfor.

Sagsfremstilling

Region Hovedstaden har sendt udkast til Den regionale vækst- og udviklingsstrategi (ReVUS) i offentlig høring frem til 19. juni 2015. Alle interesserede – borgere, kommuner og samarbejdspartnere - er inviteret til, at komme med forslag til strategien.

Den regionale vækst- og udviklingsstrategi redegør for den fremtidige udvikling i hovedstadsregionen. Strategien indeholder derfor vækstrettede og udviklingsrettede dele. Den bygger på dialog med politikere, kommuner, virksomheder, organisationer, universiteter og borgere. Den indeholder en række vækst- og udviklingsmål, som skal realiseres i de næste år.

Høringssvarene vil indgå i de politiske drøftelser frem mod vedtagelsen af ReVUS i september 2015.

Hele den regionale vækst- og udviklingsstrategi kan læses via dette link:

<https://www.regionh.dk/revushøring>

Region Hovedstadens regionale vækst- og udviklingsstrategi ”Copenhagen – hele Danmarks hovedstad” tager udgangspunkt i en ambitiøs politisk vision om at skabe en grøn og innovativ metropol med højvækst og livskvalitet. Visionen realiseres gennem fokuserede investeringer inden for to rammevilkår: Effektiv og bæredygtig mobilitet og Kompetent arbejdskraft og internationalisering og fire strategiske væksttemaer: Sund Vækst, Grøn Vækst, Kreativ Vækst og Smart Vækst. Under hvert rammevilkår og strategisk væksttema beskrives regionale udfordringer, målsætninger og investeringer. Målsætninger og investeringer, som tilsammen bidrager til at realisere visionen for hovedstadsregionen og Greater CoPENHAGEN.

Visionen for Greater CoPENHAGEN:

”I 2020 er Greater CoPENHAGEN et internationalt knudepunkt for investeringer og viden på niveau med de mest succesfulde metropoler i Europa. Samarbejdet om en fokuseret vækstdagsorden har i 2020 skabt en betydelig økonomisk vækst og øget beskæftigelse i Sydsandinavien internationale Metropol – Greater CoPENHAGEN.”

Region Hovedstaden ønsker et stærkt Greater CoPENHAGEN og vil gerne investere i en videre udvikling af samarbejdet ved at fokusere på tre udvalgte tiltag, der er centrale for vækst og udvikling.

Region hovedstaden har valgt, at fokuserer på følgende i forslaget til den regionale udviklingsstrategi:

- Viden er nøglen til vækst. Regionen skal tiltrække endnu mere talent, flere private og offentlige forskningsmidler samt skabe et tættere samarbejde mellem universiteter, erhvervsskoler, virksomheder og den offentlige sektor.
- En attraktiv region er en bæredygtig region, der er sund og tryk at leve i. Greater CoPENHAGEN er attraktiv, og det er afgørende fortsat at styrke den regionale indsats, så der kan tiltrækkes investeringer, virksomheder og talent til hele den funktionelle metropolregion.
- Greater CoPENHAGEN skal bindes bedre sammen med ny sammenhængende og grænseoverskridende infrastruktur. Der skal findes en samlet løsning på de trængselsproblemer regionen plages af – det skal være nemt, hurtigt, effektivt og miljøvenligt at komme rundt. Samtidig skal transporten understøtte sund levevis og være bæredygtig, så elbiler og kollektiv transport skal spille en større rolle.

Region hovedstaden har med udgangspunkt i ovennævnte fokusområder valgt, at investere i:

- Stærke alliancer mellem vidensinstitutioner, virksomheder og den offentlige sektor, så fælles mål bliver til fælles løsninger
- Fokuserede indsatser, som gør en forskel for borgere og virksomheder
- Fælles global markedsføring af Greater CoPENHAGEN, som øger konkurrenceevnen og synligheden af metropolen internationalt

For at opnå succes med at skabe livskvalitet og stærke erhvervs- og vidensmiljøer på det sunde, det grønne, det kreative og det smarte område må de rette rammevilkår være til stede. Region Hovedstaden har fokus på to rammevilkår, der understøtter både sund, grøn, kreativ og smart vækst:

- Effektiv og bæredygtig mobilitet, herunder eksempelvis sammenhæng i regionen og grønne drivmidler
- Kompetent arbejdskraft og internationalisering, herunder eksempelvis kvalificeret faglært arbejdskraft og tiltrækning af internationale talenter.

Virksomheder og videns institutioner i Greater CoPENHAGEN er blandt de bedste, når det kommer til områder som grøn omstilling, sundheds- og velfærdsteknologi samt smarte og kreative løsninger, fordi der er en lang tradition for at specialisere sig inden for disse områder. Det skal der bygges videre på. Derfor er den regionale vækst- og udviklingsstrategi bygget op om fire strategiske væksttemaer:

- Sund vækst, herunder eksempelvis øget offentligt-privat samspil om forskning og innovation
- Grøn vækst, herunder eksempelvis omstilling af energi- og transportsystemet og grøn jobskabelse

- Kreativ vækst, herunder eksempelvis flere turister til regionen og professionalisering af de kreative erhverv
- Smart vækst, herunder eksempelvis regional bredbånds- og mobildækning og deleøkonomi som vækstdriver

Herudover finder Region Hovedstaden, at der med fordel kan skabes et sammenhængende erhvervsservicetilbud på tværs af kommuner, region og regionale aktører som for eksempel Copenhagen Capacity, Wonderful Copenhagen, Væksthus Hovedstaden. Et første skridt kunne være en koordineret og ensartet indgang til den kommunale erhvervsservice i regionen koblet med et kvalitets- og kompetenceløft. Region Hovedstaden vil gerne bidrage hertil.

Region Hovedstaden finder derudover, at der fra statslig side med fordel kan tages initiativ til, at der udarbejdes et nyt fysisk plandokument for hele Greater CoPENHAGEN som supplement til den nuværende fingerplan, der ikke dækker hele den funktionelle metropolregion. Parterne i Greater CoPENHAGEN samarbejdet tager i øjeblikket stilling til et ”fælles Copenhagen-opslag”, som skal indgå i denne regionale vækst- og udviklingsstrategi og i enkelte kommuneplaner i hele metropolregionen. Det fælles plandokument skal udarbejdes i fællesskab parterne imellem og vedtages i enighed.

Region Hovedstaden foreslår, at der etableres et statsligt- regionalt kontaktforum, hvor investeringer og udvikling i for eksempel infrastruktur, forskning og vækst løbende kan drøftes. Deltagerne i dette kontaktforum fra regional side kunne være de politiske parter bag Greater CoPENHAGEN arbejdet. Fra statslig side kunne det med fordel være centrale ministre med ansvar for vækst og jobskabelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Beslutning i Kultur- og Erhvervsudvalget den 03-06-2015

Punkt 1-5: Anbefalet.

Beslutning i Børne- og Skoleudvalget den 09-06-2015

Anbefalet

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 10-06-2015

Anbefalet

Beslutning i Social - og Sundhedsudvalg den 10-06-2015

Punkt 1 til 5 anbefales

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Anbefalet

Bilag

Den Regionale vækst- og udviklingsstrategi 2015

Punkt 4: Lukket: Udbud af annekset ved Stenløse Rådhus - beslutning

15/5605

Punkt 5: Lukket: Udbud af storparcel 95 og 96 - Beslutning

15/6230

Punkt 6: Lukket: Vilkår for køb af arealer til realisering af lokalplan - beslutning

14/8366

Punkt 7: Stiftelse af grundejerforening for Stationsområdet, Egedal By - beslutning

15/8695

Beslutningstema

På baggrund af det kommende udbud af de næste parceller i Stationsområdet skal det besluttes, om der skal etableres en grundejerforening for området.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byråd

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. der etableres en grundejerforening omfattende alle ejendomme i Stationsområdet, Egedal By øst for banelinien.
2. etableringen sker med de foreslåede vedtægter.
3. grundejerforeningen overdrages alle veje, stier og pladser m.v. i foreningens område til fremtidig drift og vedligeholdelse, når anlæggene er færdige.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 27. maj 2015 besluttet at udbyde parcellerne A2, A6, A7 og A8 i Stationsområdet i Egedal By.

Parcel A2 er omfattet af lokalplan 16 for Bydelscenter ved Egedal Station. Parcel A6, A7 og A8 er omfattet af ramme og lokalplan 20 for Byudviklingsområde ved Egedal Station.

I begge lokalplaner er medtaget bestemmelse om, at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområdet:

- Det er bestemt, at grundejerforeningen, efter krav fra Egedal Kommune, skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdeles i to eller flere selvstændige foreninger.
- Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer og fællesanlæg, herunder bl.a. parkeringsanlæg på terræn og tilhørende vejadgang.
- Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Egedal Kommune, og foreningen skal oprettes, når Egedal Kommune kræver det.

Grundejerforeningens forpligtelser er en del af udbudsvilkårene, hvorfor rammerne herfor bør fastlægges nu. På den baggrund er der udarbejdet et forslag til vedtægter for foreningen, se bilag.

Det foreslås, at grundejerforeningens område omfatter alle ejendomme i Stationsområdet i Egedal By øst for jernbanen, og at arealet også omfatter Amaliestien jf. kortbilag.

Det betyder, at de to parceller A21 og A22, der er beliggende syd for Stationens parkeringsplads ikke omfattes. Det foreslås, at der eventuelt senere oprettes en selvstændig forening for dette område.

Grundejerforeningens område vil være under udbygning i de kommende 8 – 10 år. Det er forudsat, at Egedal Kommune forestår byggemodningen, herunder anlæg af veje, stier og pladser m.v. Dette vil ske i etaper. Når den enkelte etape er færdiganlagt, foreslås fællesarealerne i denne overdraget til grundejerforeningens fortsatte drift og vedligeholdelse.

Vedtægterne er opbygget således, at der i et vist omfang tages hensyn til, at bebyggede matrikler afholder driftsudgifter på anlæg, der etapevist er overdraget. Således forudsætter vedtægtsforslaget, at ubebyggede matrikler deltager med 5% af

matriklens fordelingstal. Er der allerede etableret vejadgang til matriklen hæves dette til 10%, og når der er opnået byggetilladelse gælder det fulde fordelingstal.

Eftersom der allerede er private grundejere omfattet af foreningens foreslåede område, skal der indkaldes til en stiftende generalforsamling således, at foreningen kan etableres pr. 1. januar 2016.

Konsekvenser for budgettet

Når grundejerforeningen er etableret, og der er vedtaget et driftsbudget, vil der blive forelagt en sag med tillægsbevilling til budgettet med virkning fra 2017.

Den kommende driftsudgift vil blive pålagt kommunen, dels som grundejer af Rådhus og Sundhedscenter, dels som grundejer af ubebyggede matrikler i det resterende Stationsområde.

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Punkt 1-3 anbefalet

Bilag

20150529 Vedtægter for Grundejerforeningen Stationsområdet - Egedal By.pdf

Bilag 3_2 til vedtægt.pdf

Bilag 4_1_1 til vedtægt.pdf

Punkt 8: Revision af vedtægter for Parkeringsfond Byudviklingsområdet ved Egedal Station - beslutning

15/8720

Beslutningstema

På baggrund af et ønske om at udvide parkeringsfondens område, skal det besluttes, om vedtægterne for P-fonden skal ændres.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. vedtægterne for parkeringsfonden ændres således, at butiksparcerne i Stationsområdet bliver omfattet.
2. takstbladet ændres således, at prisen for pladser i konstruktion hæves til kr. 268.750.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 30. april 2014 vedtægterne for parkeringsfonden for Egedal By.

Af bilag 1 til vedtægtsbestemmelserne fremgår det, at vedtægten gælder alle ejendomme inden for det område, der er omfattet af lokalplan 20 for Byudviklingsområdet omkring Egedal Station.

Med vedtagelsen af Byrumskataloget for Stationsområdet den 25. marts 2015 blev den mulige placering af et parkeringshus nord for Føtex godkendt som princip.

I forbindelse med det kommende udbud af de næste parceller i Stationsområdet foreslår administrationen, at der gives mulighed for, at parcel A2 – også kaldet udvalgsvareparcellen – også omfattes af de muligheder, der ligger i parkeringsfonden.

Det foreslås derfor, at området der dækkes af bestemmelserne for Parkeringsfonden udvides med de ejendomme, der er omfattet af lokalplan 16 for Bycenter ved Egedal Station, nemlig Føtex ejendom og udvalgsvareparcellen A2.

For de eksisterende grundejere vil ændringen ikke få betydning.

Det foreslås at taksterne reguleres for så vidt angår bidrag til parkeringspladser i konstruktion, der foreslås hævet til 268.750 kr. pr. parkeringsplads.

Baggrunden for dette er, at den anslåede anlægsudgift skal kunne dække de faktiske anlægsomkostninger til de anlagte parkeringspladser. De nuværende takster forventes ikke fuldt ud at kunne dække udgiften til etablering af parkeringspladser i konstruktion, når dette sker som led i et samlet byggeri.

Det er blevet fastslået af Energistyrelsen, at det ikke er muligt at rejse et krav om merbetaling ud over den foreslåede takst, uanset at de faktiske omkostninger viser sig at være højere. En eventuel merudgift, der ikke kan opkræves som parkeringsfondsbidrag, skal herefter afholdes af Egedal Kommune.

Konsekvenser for budgettet

Ingen

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Punkt 1 og 2 anbefalet og administrationen bemyndiges til at lave redaktionelle rettelser i vedtægten og inden Økonomiudvalgets behandling belyses den tidligere pris for indskuddet.

Bilag

20150526Kort_parkeringsfond_inklA2.pdf

Bilag 2 til revideret vedtægt.pdf

Vedtægter for P-fond (endelig version 04.06.2015).pdf

Punkt 9: Lokalplan 35 Fortætning langs Frederikssundsvej ved Damgårdsparken og kommuneplantillæg 2 - forslag til offentlig høring - beslutning

15/3282

Beslutningstema

Det skal besluttes, om forslag til Lokalplan 35 for fortætning langs Frederikssundsvej ved Damgårdsparken og Kommuneplantillæg 2 kan vedtages og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 35 samt kommuneplantillæg 2 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der afholdes borgermøde den 13. august 2015 kl 19.30 på Egedal Rådhus

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på møde den 28. januar 2015 at igangsætte lokalplanlægningen for området ved Damgårdsparken, så der gives mulighed for, at der kan bygges nye plejeboliger i op til 3 etager.

Lokalplanområdet omfatter plejecenteret Damgårdsparken og den ejendom, hvor Stenløse Bio i dag ligger.

Behovet for plejeboliger i Egedal Kommune har været stigende i de seneste år og stigningen vil fortsætte og øges fremover, samtidig har der været en markant stigning i borgere med demenssygdomme. Behovet for egnede boliger til demente forventes også at stige fremover. For at imødekomme denne udvikling åbner lokalplanen mulighed for en udbygning af Damgårdsparken med byggeri i op til 3 etager.

Stenløse Biograf har i flere år stået tom, og det har vist sig svært at retablere bygningen som biograf. Lokalplanen giver mulighed for at biografbygningen enten kan genanvendes til nye formål, eller at den kan rives ned til fordel for en ny randbebyggelse til bolig og erhvervsformål ud mod Frederikssundsvej.

Ud over at åbne mulighed for fortætning af området med ny bebyggelse i op til 3 etager, har lokalplanen til formål at sikre en hensigtsmæssig indretning af området og at udnytte og underbygge de kvaliteter, der findes i området. Det er særligt:

- at der fastholdes og etableres gode friarealer, herunder et sammenhængende strøg af gårdhaver internt i bebyggelsen, et grønt parkstrøg med en offentligt tilgængelig stiforbindelse langs Stenløse Å samt en lille plads ved Frederikssundsvej.
- at områdets forskellige dele får hensigtsmæssig vejbetjening og parkeringsmuligheder.
- at der skabes mulighed for at genåbne og retablere Stenløse Å i et mere naturligt og rekreativt forløb og at anvende parken til løsninger for regnvandshåndtering på en måde, så anlæggene samtidigt er rekreative.

Forslag til kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2013 - 2025

Af Kommuneplan 2013 fremgår det, at arealerne langs Frederikssundsvej i Stenløse ønskes omdannet og fortættet, med henblik på at styrke områdets bymæssighed. Området indgår samtidig i det sammenhængende byområde, som ønskes etableret fra Stenløse station over Frydensberg/Maglevad området til Egedal By.

Området er derudover beliggende indenfor det stationsnære område. Dette betyder, at der skal bygges tæt, højt og bymæssigt, og at der fastsættes en max. parkeringsnorm til sikring af, at der ikke udlægges større arealer til parkering.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde O-10 samt del af BE-11. Lokalplanen medfører behov for justering af rammebestemmelserne for disse områder.

I rammeområde O-10 hæves etageantallet fra 2 til 3 etager og bygningshøjden fra 8,5 m til 12 m. I rammeområde BE-11 hæves bebyggelsesprocenten fra 50% til 75%, og de øvrige bestemmelser for rammeområderne fastholdes.

Miljøvurdering

Der er udført en vurdering (miljøscreening) af planernes påvirkning af miljøet.

Administrationen vurderer, at planens miljøpåvirkning ikke vil være væsentlig, og at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne.

Borgerinddragelse

Det foreslås, at der holdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden den den xx.xx 2015 kl 19.00 på Egedal Rådhus

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Punkt 1-4 anbefalet

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg 2

Forslag til lokalplan 35

Punkt 10: Lokalplan 34 for Boliger ved Flodvej - endelig vedtagelse - beslutning

14/13039

Beslutningstema

På baggrund af offentlig høring skal det besluttes, at vedtage Lokalplan 34 endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 34 vedtages endeligt med de beskrevne ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på byrådsmødet den 25. marts 2015.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 26. marts 2015 til 21. maj 2015. I høringsperioden er der kommet 6 høringssvar.

Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- Indbliksgener og skyggepåvirkning i forhold til bebyggelsen i Lathyrushaven.
- Udlæg til parkeringsareal: Bekymring fra nabobebyggelsen om hvorvidt der er udlagt tilstrækkeligt mange p-pladser, samt ønske fra bygherren om ændring i placeringen af parkeringsudlægget.
- Bebyggelsens omfang: Etageantal ønskes begrænset, således at der maksimalt kan bygges i 2 etager og der er ønske om, at der kun bygges ved det tidligere rådhus og Kyllingekær, således at flere af de grønne arealer fastholdes. Ønske fra bygherren om en justering af byggefelt på den tidligere rådhusbygning.
- Trafiksikkerhed – ønske om at stikvejen indrettes som en trafiksikker vejadgang.
- Krav om legeplads og lignende for børn og unge bør præciseres i lokalplanen.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende justeringer af planen:

- Bestemmelsen om bebyggelsens omfang præciseres og der tilføjes et krav til variation i etageantal og bygningshøjde i bebyggelsen
- Krav om etablering af legeplads mv. i de fælles friarealer
- Justering af udlægget til parkering vest for rådhusbygningen
- En mindre justering af byggefelter for bebyggelse ovenpå rådhusbygningen

Administrationen vurderer, at justeringerne er af så begrænset betydning, at der ikke er behov for supplerende høring.

Borgerinddragelse

Der blev den 16. april 2015 afholdt et borgermøde om lokalplanen.

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Punkt 1-2 anbefalet

Bilag

Bilag 1 - Oversigt over høringssvar til Lokalplan 34

Punkt 11: Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for rådhusgrunden i Smørum - beslutning

15/8002

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Boligselskabet Rosenvænget skal det besluttes, om den foreløbige anskaffelsessum og husleje (skema A) for opførelse af 83 almene familieboliger på rådhusgrunden i Smørum kan godkendes, herunder om anlægsbevilling til det kommunale grundkapitalindskud kan godkendes.

Derudover skal det på baggrund af ansøgning fra Boligselskabet Rosenvænget (bygherre) besluttes om deres AB92 (aftalegrundlag mellem bygherre og entreprenør) kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Pkt. 1 og 2 Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Pkt. 3 Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. den foreløbige anskaffelsessum på 183.118.000 kr. og heraf følgende husleje på 1081 kr./m² (skema A) godkendes under forudsætning af at lokalplan 34 godkendes.
2. der gives en anlægsbevillingen (frigivelse af rådighedsbeløb) på 18.312.000 kr. til det kommunale grundkapitalindskud i 2015.
3. Boligselskabet Rosenvængets tilføjelser og fravigelser til AB92 (standard aftale mellem entreprenør og bygherre) godkendes.

Sagsfremstilling

Domea har på vegne af, Boligselskabet Rosenvænget ansøgt om godkendelse af en foreløbig anskaffelsessum og husleje (skema A) til opførelse af 83 almene familieboliger. Boligerne opføres på Rådhusgrunden i Smørum.

Følgende forudsætninger er gældende for ansøgningen:

Samlet etageareal		7779 m ²
Antal boliger		83
Ejendomspris inkl. moms		21.075.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. moms	Maksimumbeløb tillagt fastprisregulering	183.118.000 kr.
Kommunal grundkapital	10%	18.312.000 kr.
Husleje/m ² , foreløbig	Ekskl. individuelt forbrug	1081 kr.

Boligfordeling:

1-rum	3 stk.	á 38 m ²
2-rum	12 stk	á 78 m ²
3-rum	31 stk	á 85 m ²
4-rum	37 stk	á 111 m ²

Da der er tale om almene boliger, skal kommunen indskyde 10% af anskaffelsessummen til Landsbyggefonden, og udgiften er indarbejdet i budget 2015.

I henhold til § 30 stk. 2 i Støttebekendtgørelsen skal Byrådet stille som betingelse for godkendelse af skema A, at bygherren i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler bruger et standardiseret aftalegrundlag (AB). Byrådet kan dog godkende fravigelser og tilføjelser.

Domea ansøger om godkendelse af Domeas standard, AB92, med de tilføjelser og fravigelser der fremgår af kolonne to i vedlagte bilag. Der er tale om præciseringer omkring forsikringsforhold, dagbod og vedståelse af tilbud, der forlænges til 40 dage, så der bliver bedre tid til vurdering af tilbuddene. Desuden stiller bygherre ikke sikkerhed, da der ikke indgår egenkapital fra boligafdelingen. Ændringerne er udarbejdet af Boligforeningernes Landsforening og giver ikke administrationen anledning til bemærkninger.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, da beløbet til det kommunale grundkapitalindskud er afsat i budgettet for 2015. Tilskuddet skal først betales ved godkendelsen af skema B, når byggeriet har været i udbud.

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Punkt 1-3 anbefalet

Bilag

Boligselskabet Rosenvænget, afd. 834 - Smørum Rådhus - 05. AB92 - gældende version - 29-10-13.doc

Punkt 12: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhus - beslutning

15/7512

Punkt 13: Vind et sted - Specialkonkurrence under Afsnit I 2015 - beslutning

15/8721

Beslutningstema

I forbindelse med planlægningen af aktivisterne på Innovationsfestivalen Afsnit I, skal det besluttes, hvorvidt der skal arbejdes videre med specialkonkurrencen "Vind et sted".

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller:

1. at der arbejdes videre med afholdelse af en specialkonkurrence med udgangspunkt i det vedhæftede bilag.
2. at der nedsættes et bedømmelsesudvalg bestående af planudvalget samt borgmesteren.

Sagsfremstilling

På Byrådets seminar i april blev der redegjort for de strategiske mål og hvordan de på Innovationsfestivalen Afsnit I, der afholdes i Egedal fra den 11-14. november, kan udfolde sig.

Som et led i det strategiske mål om promovning af Egedals Byudviklingsområder gennem events og midlertidige aktiviteter, virker det oplagt, at bruge innovationsfestivalen som en anledning til at skabe aktiviteter og omtale, der kan bidrage til at promovere Egedal By.

Administrationen foreslår derfor, at der som en del af innovationsfestivalen afholdes en specialkonkurrence, hvor kunstnere, idemagere, foreninger, grønne kollektiver, borgergrupper og andre inviteres til at komme med et forslag til at udføre projekter, værker og ideer på et 2 hektar stort område i campusområdet, som ejes af Egedal Kommune i op til 3 år.

Med "Vind et sted"-konkurrencen ønskes der originale bud på, hvilket liv man kan forestille sig i en fremtidig by. Der er fokus på indhold, kommende byliv, aktivitet og fællesskaber – alt det som arkitekter, byplanlæggere og politikere ikke kan bygge sig til, men som opstår, når initiativrige mennesker får plads og muligheder.

Vinderen af konkurrencen får adgang til projektområdet i op til 3 år. Om projektet breder sig over hele området, eller blot udfolder sig på dele af det, er ikke centralt. Det er den originale ide og dens gennemførelse, der er i centrum. Ud over adgangen til jordlodet, vinder projektet 50.000 kr. til gennemførelsen af projektet, og ikke mindst en hotline til en embedsmand som rådgiver og sparrer med vinderne i forhold til gennemførelsen af projektet, og udviklingen af den øvrige by.

Det er innovationsfestivalen Afsnit I, som i tæt samarbejde med Egedal Kommune organiserer konkurrencen. Projektforslagene deltager i en 10 timer camp i løbet af festivalen, hvor de sammen med faglige eksperter, erfarne projektledere og relevante embedsmænd videreudvikler og diskuterer projekterne. Dagen afsluttes med udpegelsen af en vinder. Der foreslås nedsat et bedømmelsesudvalg, bestående af Planudvalget samt borgmesteren.

Samlet set vurderes projektet at koste cirka 90.000, som udgør 40.000 kr. i honorar til firmaet Indgreb for afvikling og facilitering af konkurrencen samt 50.000 til præmie/realisering af projektet. Udgiften forventes finansieret dels via Center for Plan, Kultur og Erhvervs egen ramme og dels via midlerne til Promovning af Egedals byudviklingsområder og midlerne til Strategisk byggemodning af Egedal by.

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen budgetmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

For indstilling stemte 4 og 1 (C) undlod at stemme.

Bilag

- Vind et sted.pdf

Punkt 14: Budgetnotat for 2016 til 2019 - orientering

15/8499

Beslutningstema

På baggrund af budgetprocessen for budget 2016 skal der orienteres om budgetnotater og bilag til budgetnotater for de fagcentre, som har bevilling under udvalget.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Fagcentrenes budgetnotater og bilag til budgetnotaterne indgår som en del af budgetforslaget for 2016-2019. Udvalgene skal orienteres om centrenes budgetnotater og bilag som en del af budgetprocessen. Byrådet har den endelige kompetence og godkender mål og budget i forbindelse med den endelige budgetvedtagelse.

Følgende centre har bevilling under udvalget:

- Center for Plan, Kultur og Erhverv
- Center for Ejendomme og Intern Service.

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Taget til efterretning

Bilag

Center for Plan, Kultur og Erhverv Budgetnotat 2016-19

Center for Plan, Kultur og erhverv - bilag Kultur og fritid

Center for Plan, Kultur og Erhverv - bilag Plan og erhverv

Center for Ejendomme og intern Service - Bilag vedr. Fælles administration

Center for Ejendomme og Intern Service - Bilag vedr. Intern Service

Center for Ejendomme og Intern Service - bilag vedr. budget 201 Forsikring og risikostyring

Center for Ejendomme og Intern Service - Bilag vedr. anlæg

Center for Ejendomme og Intern Service - Budgetnotat 2016-19 ny

Punkt 15: Nedlæggelse af forbud efter Planlovens § 14 og udarbejdelse af ny lokalplan - beslutning

14/11316

Beslutningstema

På baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets ophævelse og hjemvisning af kommunens afgørelse i dispensationssag til et udhus og en overdækning på ejendommen Stenbukken 33 i Ølstykke, fordi det bestående plangrundlag er uklart, skal der tages beslutning om, der skal nedlægges et forbud efter Planlovens § 14, og efterfølgende udarbejdes et nyt forslag til lokalplan.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller at,

1. der nedlægges et § 14 forbud i den konkrete sag, Stenbukken 33.
2. der udarbejdes en ny lokalplan til erstatning af Byplanvedtægt nr. 1 for Hampeland og Lokalplan nr. 24 som begge er gældende for ejendommen, Stenbukken 33

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunen har den 7. oktober 2014 givet dispensation til et udhus og en overdækning på ejendommen Stenbukken 33 i Ølstykke. Af afgørelsen fremgår det, at det ansøgte byggeri både kræver dispensation fra § 4.1 i lokalplan nr. 24 og fra § 6 i byplanvedtægt nr. 1 Hampeland. Sagen blev efterfølgende påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet ophævede den 19. december 2014 kommunens afgørelse og hjemvist sagen til fornyet behandling i det, kommunen skal tage stilling til hvilket plangrundlag, der er gældende for den i sagen omhandlede ejendom.

Området

Bebyggelsen består af en række ens gårdhavehuse, der er opført i L-form. Gårdhavehusene er ejerboliger.

Området er omfattet af følgende plangrundlag:

- Deklaration for Ølstykke Andelsbyg afd. 1 lyst den 30. september 1969
- Byplanvedtægt nr. 1 for Hampeland vedtaget 15. marts 1973
- Lokalplan nr. 24 vedtaget 8. oktober 1980
- Deklaration lyst den 21. august 1989

Når ejendommene, som i dette tilfælde både i byplanvedtægten og i lokalplanen reguleres af bestemmelserne vedrørende bebyggelsens omfang, placering og bebyggelsens ydre fremtræden, og når disse ikke er identiske, så vil det være vanskeligt for borgerne at overskue, hvilke bestemmelser, som er de gældende.

En bestemmelse i en lokalplan skal for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse, være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej.

Efter Natur- og Miljøklagenævnets opfattelse burde det af bestemmelserne i lokalplan 24 klart og tydeligt fremgå hvilke bestemmelser i byplanvedtægt 1 der fraviges, det vil sige at de bestemmelser i byplanvedtægten, som erstattes med bestemmelserne i lokalplan 24, burde have været aflyst med vedtagelsen af lokalplanen.

Kommunen skal derfor nu afgøre, hvilket plangrundlag som fremtidigt skal være det gældende.

I henhold til planlovens § 33 vil det være muligt at aflyse den ene af de to gældende planer, men som de to planer er udformet, vil det umiddelbart ikke være muligt at aflyse den ene af dem. Lokalplan. 24 indeholder ikke nogen bestemmelser vedr. anvendelse, udstykning, veje, stier og parkeringsforhold, ubebyggede arealer. Omvendt indeholder Byplanvedtægt. 1 ingen bestemmelser vedr. ubebyggede arealer eller grundejerforening. Samtidig vil de lempelser, som blev givet med lokalplan 24 bortfalde, hvis lokalplanen aflyses.

Udover de to ovennævnte planer reguleres området også af tinglyst deklARATION for Ølstykke Andelsbyg afd. 1 lyst den 30. september 1969. Deklarationen indeholder bestemmelser vedr. hegn, haver, parkering, vedligeholdelse af veje, tekniske

anlæg og fællesarealer, samt bestemmelser vedr. grundejerforening.

Grundejerforeningen Hampeland har ved tidligere henvendelse ydret ønske om, at kommunen udarbejde en ny plan for området, idet foreningen ønskede mulighed for at kunne etablere udestuer i gårdhaven, og at der gives mulighed for ændret materiale- og farvevalg.

Administrationen vurderer, at det er nødvendigt, at kommunen nedlægger et forbud må opførelse af udhus og overdækning efter planlovens § 14, da planforholdene jo er for uklare til der, kan træffes en afgørelse. Det betyder, at der så skal være udarbejdet et nyt plangrundlag indenfor 1 år.

Det foreslås derfor, at der i samarbejde med grundejerforeningen udarbejdes et nyt lokalplanforslag, hvor bestemmelserne fra byplanvedtægten, lokalplanen og deklARATIONERNE kan indarbejdes.

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Godkendt

Bilag

_kortbilag.pdf

Punkt 16: Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering

14/27529

Beslutningstema

Planudvalget orienteres om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner samt naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggelov

Stenkær 25, Smørum – der er den 7. maj 2015 givet tilladelse til opførelse af nyt udhus cykelskur og carport på 89m². Byggeriet ønskes opført mindre end 2,5 m fra naboskel med en højde fra 2,6 – 2,96m. Det ansøgte er ikke omfattet af byggeretten jævnfør bygningsreglement 2010. Ansøgningen er derfor helhedsvurderet, der er ikke foretaget nabohøring, da der er modtaget positiv naboerklæring fra nærmeste nabo. Administrationen vurderer, at overskridelsen er sædvanlig for området, da parcellerne er placeret i kuperet terræn. Bebyggelsen opføres terrasseret, hvilket medfører at overskridelsen kun er på 10 cm på det meste af bygningen. Carporten opføres med åbne sider imod naboskel så den ikke fremstår som en mur mod naboen. Det vurderes derfor at overskridelsen er af mindre betydning da nabo ikke påføres gener i form af forringet lysforhold.

Planlov

Råbroparken 31, Smørum – der er den 30. april givet dispensation for bebyggelsesprocenten til opførelse af tilbygning på 28m². Det eksisterende hus er på 122m². Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 050906, der anfører, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 %. Den samlede bebyggelse vil blive på 29 %. Da området mest består af meget små grunde har praksis tidligere været, at der generelt gives dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten. Administrationen vurderer, at det ansøgte overholder lokalplanens formålsbestemmelser og er forenelig med områdets karakter.

Stormosevej 17, Smørumnedre – der er den 7. maj 2015 givet tilladelse til beskæring af et bevaringsværdigt asketræ og til at fælde en bevaringsværdig løn, der næsten er gået ud. Kommunens gartner har besigtiget træerne og konstateret at det vil være fornuftigt at foretage en beskæring af asketræet, og at lønnen er i så dårlig forfatning at det bør fældes. Administrationen har derfor vurderet at asketræet kan beskæres af en sagkyndig for døde grene og en meget begrænset udtønning af trækronen. Der skal genplantes et andet træ til erstatning for den fældede løn.

Roarsvej 6, Ølstykke – der er den 7. maj 2015 givet dispensation til opsætning af solcelleanlæg på 26,8 m² på taget mod syd. Der har været nabohøring og der er ikke indkommet bemærkninger. Lokalplanen anfører at blanke og reflekterende materialer ikke må anvendes på taget. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke vil være til gene for området på betingelse af, at anlægget ligger umiddelbart over og parallelt med tagbelægningen eller integreres i tagfladen. Anlægget skal være antirefleksbehandlet eller på anden måde have en mat overflade og placeres så det ikke generer naboerne eller trafikken.

Bygaden 2, Ganløse – der er den 21. maj 2015 givet afslag på at fælde et bevaringsværdigt asketræ. Men der gives tilladelse til at sikkerhedsbeskære træet. Kommunens gartner har besigtiget træet og vurderer, at træet ikke umiddelbart ser så dårligt ud at han vil anbefale at det fældes. Men der kan ske en sikkerhedsbeskæring af en fagmand, da der er nogle tørre grene, der skal fjernes og kronen kan udtyndes med fjerne af 1/3 del.

-
-
-

Landzone

Nybøllevej 68A og 68B, Nybølle – der er den 6. maj 2015 givet landzonetilladelse til sammenlægning af boligerne på ejendommen. De er 2 dele af et eksisterende dobbelthus og der sker ikke udvendige ændringer. Boligen vil få et samlet boligareal på 310 m². Ejendommen bliver en ikke landbrugsnoteret ejendom på 4577m² efter sammenlægningen. Der har ikke været nabohøring, da det er vurderet at forholdet er af mindre betydning. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med gældende planlægning at sammenlægge boligerne, idet det ikke forringer eller belaster området som helhed. Det vil tværtimod forhindre byspredning, da der er en bolig mindre.

Nybøllevej 39, Nybølle – der er den 6. maj 2015 givet landzonetilladelse til udvidelse af bolig i eksisterende driftsbygning. Der er tidligere givet tilladelse til at anvende hele den overflødiggjorte driftsbygning til VVS-virksomhed, men en del af bygningen er i stedet indrettet til bolig. Stuehusets boligareal er herefter 380m², derfor kræves der landzonetilladelse. Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 7,4 ha. Det ansøgte har været i høring og der er kommet svar fra Danmarks Naturfredningsforening i Egedal Kommune der mener, at beboelsen bør kræves nedlagt da den er oprettet på trods af tilladelse til anden anvendelse. Høringssvaret har været partshørt og der er kommet et forslag om, at hvis virksomheden skal udvides, så skal det ske ved inddragelse af en del af boligarealet. Administrationen vurderer, at udvidelsen af boligen ikke vil være i strid med gældende planlægning og zonebestemmelserne på det pågældende sted, idet anvendelsen som bolig i stedet for håndværksvirksomhed ikke forringer området som helhed.

Nordre Søsrække 17, Søsrum – der er den 7. maj 2015 givet landzonetilladelse til etablering af ny bolig på 160m² og garage og hobbyværksted på 85m² i alt 245m². Byggeriet skal erstatte en eksisterende bolig og en række småbygninger i dårlig stand. Byggeriet ønskes opført som 2 lænehuse bygget sammen i vinkel langs vejen mod nord og naboskel mod øst. Ejendommen er ikke landbrugsnoteret og har en grundareal på 1,2 ha. Der har været nabohøring og der er ikke kommet bemærkninger. Administrationen har vurderet, at det ansøgte på det pågældende sted ikke vil være i strid med den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne, idet byggeriet ikke vil genere eller belaste området.

Råbrovej 34 og 36, Lille Smørum – der er den 8. maj 2015 givet afslag på udstykning af stuehuset (nr. 34) på landbrugsejendommen som selvstændig ejendom og i stedet lade en medhjælperbolig (nr. 36) overgå til stuehus. Udstykning af fritliggende enfamiliehuse i landzone vurderes til at føre til byspredning, hvilket er i strid med formålet med Lov om Planlægning og medhjælperboligen overholder ikke mindstekravet på 120 m² for et stuehus til en landbrugsejendom. En udstykning vil derfor med stor sandsynlighed medføre behov for udvidelse af boligarealet på ejendommen.

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Taget til efterretning

Punkt 17: Sager til orientering

14/27529

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at sagerne tages til efterretning

Sagsfremstilling

- Natur- og Miljøklagenævnet har ophævet Egedal Kommunes afgørelse af 22. januar 2015 vedrørende dispensation til opsætning af en pavillon på ejendommen Barnekæret 1 til flygtningeboliger. Da Folketinget nu har vedtaget en ændring af Planloven med henblik på at muliggøre dispensation til midlertidige boliger til flygtninge, vil der blive iværksat sagsbehandling efter de nye regler.
- Byplanmødet 2015 afholdes i Guldborgsund, Lolland og Vordingborg Kommuner 1.-2. oktober 2015. Temaet er ”Den regionale by – grænseløs planlægning.” Der er tilmelding senest den 8. august 2015. Programmet kan ses her: <http://www.byplanlab.dk/byplanmoede2015>
- Administrationen planlægger afholdelse af et møde om udskiftning af oliefyr og energirenovering den 29. september 2015 kl. 17 – 20.30 på Egedal Rådhus.

I det foreløbige program indgår p.t. disse punkter:

Velkomst ved borgmesteren

Oplæg af Søren Hermansen, Samsø Energiakademi

Oplæg om energirenovering og udskiftning af oliefyr ved Energitjenesten

Information om Bedre Bolig ordningen

Mødet vil have form af en messe, hvor lokale virksomheder, banker og ejendomsmæglere vil få mulighed for en stand.

Arrangementet er en udløber af et tværkommunalt samarbejde mellem Egedal, Ballerup, Furesø og Frederikssund kommuner.

Arrangementet bakker op om de lokale netværk med håndværks virksomheder og Bedre Bolig rådgivere, som administrationen samarbejder med.

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Orienteringen taget til efterretning

Desuden blev det oplyst, at Frederikssundmotorvejen bliver åbnet officielt den 13. juli 2015.

Punkt 18: Parat til Fremtiden, Energoptimering af tekniske anlægsbeslutning

15/2346

Beslutningstema

På baggrund af programmet "Parat Til Fremtiden" skal det besluttes, om der skal igangsættes et projekt om energioptimering af tekniske anlæg.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg-Økonomiudvalg-Byråd

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Administrationen bemyndiges til at gennemføre første del af projektet energioptimering af tekniske installationer under Parat til Fremtiden.
2. Egedal kommune udbyder dermed en energiscreening af kommunens ejendomme med henblik på at gennemføre udbud af energioptimering af kommunens tekniske anlæg i henhold til Center for Ejendomme og Intern Services projekt under Parat til Fremtiden. Udbuddet har en maksimal økonomisk ramme på 3,5 mio. kr.
3. Der godkendes en tillægsbevilling på 1,5 mio. kr. til anlægsbudgettet i 2015 og der godkendes en tillægsbevilling på 2,0 mio. kr. til anlægsbudgettet i 2016.
4. Tillægsbevilling til anlægsbudgettet i 2015 frigives som rådighedsbeløb.

Sagsfremstilling

Formål

Formålet med projektet er at skabe råderum gennem reduktion af energiudgifterne. Udgifterne nedbringes ved at udskifte og modernisere tekniske anlæg på Egedal Kommunes større ejendomme. Disse anlæg er for de fleste vedkommende fra bygningernes opførelse, dvs. i omegnen af 30-40 år gamle. Anlæggenes energiforbrug og driftsudgifter er langt højere end nødvendigt, både som følge af de enkelte tekniske komponenters alder, men også på grund af områdets udvikling siden bygningerne blev opført. Ved at bringe anlæggene op til moderne standarder, reduceres vedligehold og energiudgifter betragteligt, samtidig med at indeklimaet forbedres på de pågældende ejendomme.

Projektet tænkes at blive udbudt i to dele, der hver især vil blive behandlet politisk før de gennemføres. Indeværende beslutning omhandler første del.



Foranalyse

Foranalysen indeholder en teknisk analyse, en økonomisk konsekvensberegning samt en risikovurdering. Formålet med analysen var, at undersøge om der var potentiale for at gå videre med en egentlig energiscreening af kommunens bygninger.

Tekniske besparelser er beregnet i to scenarier. Scenarie 1 tager udgangspunkt i en forsigtig vurdering af investeringer i Egedal Kommunes bygningsmasse. Her er medtaget typiske indsatsområder på tekniksiden. I scenarie 2, udvides investeringen således, at der tages hånd om en større del af bygningsdelene. Skemaet nedenfor viser reduktion af energiforbrug i kWh pr. år set i forhold til samlet anlægsinvestering. Hertil skal lægges rådgiverhonorar.

	Scenarie 1	Scenarie 2
El, kWh	824.000	1.000.000
Varme, kWh	6.176.000	5.449.000
Samlet besparelse, kWh	7.000.000	8.500.000
Investering, 1.000 kr.	96.000	120.000

Projektets samlede investering vil derfor beløbe sig på op mod 150 mio. kr. inkl. rådgiverhonorar (Scenarie 2).

Energibesparelsen vil bidrage kraftigt til at realisere energireduktionsmålene for hhv CEI og hele Egedal Kommune, beskrevet i ”Ejendomsstrategien” og ”Energi i Egedal”. Samlet set ville det reducere kommunens energiforbrug med op mod ca. 20 % i forhold til energiforbruget i 2013. Der er derfor tale om et ambitiøst tiltag for at reducere Egedal Kommunes klimapåvirkning.

Rentabiliteten af en investering er beregnet efter kapitalværdimetoden, hvor man beregner nutidsværdien af investeringen og de fremtidige tilbagebetalinger (afkastet af investeringerne). En investering er rentabel såfremt nutidsværdien er positiv, dvs. at nutidsværdien af tilbagebetalingerne overstiger investeringssummen. De forskellige kalkulationsrentesatser i nedenstående tabel illustrerer usikkerheden og følsomheden af projektet.

Kapitalværdi (nutidsværdi) af investering (hele kr.)

Kalkulationsrente	Scenarie 1	Scenarie 2
1,50%	29.428.000	54.056.000
3,00%	4.803.000	21.253.000

Scenarie 1 udgør en rentabel investering ved begge de viste kalkulationsrenter. Nutidsværdien udgør fra 29,4 mio. kr. faldende til 4,8 mio. kr. ved 3 %.

Scenarie 2 udgør ligeledes en rentabel investering ved begge de viste kalkulationsrenter. Nutidsværdien udgør fra 54,1 til 21,3 mio. kr. ved 3 %.

Samlet set er begge scenarier altså økonomisk rentable for Egedal Kommune at gennemføre. Administrationen gør opmærksom på, at scenarie 1 ved en kalkulationsrente på 3 % først vil give overskud efter 25 år.

I forhold til rådighedsbeløb er det nødvendigt at sammenholde besparelserne på energi med betaling af renter og afdrag på et lån i eksempelvis Kommunekredit.

Beløb i kr.	Scenarie 1, diskonteringsfaktor 1.5 %	Scenarie 2, diskonteringsfaktor 1.5 %
-------------	--	--

Årligt rådighedsbeløb til Parat til Fremtiden	3.714.000	4.913.000
--	------------------	------------------

Samlet set giver scenarie 2 altså et rådighedsbeløb der svarer til det råderum Center for Ejendomme og Intern Service skal finde i Parat til Fremtiden. Scenarie 1 vil have en mindre effekt. Administrationen anbefaler derfor at gennemføre scenarie 2.

Anlægsinvesteringerne vil falde i perioden 2016-2019.

Projektoverblik

Arbejdet deles op i to dele. Første del, bygges op som en detaljeret gennemgang af den relevante bygningsmasse.

Produktet af gennemgangen vil være et udførligt katalog af energitiltag på hver enkelt ejendom, et katalog som normalt ved større renoveringer først udarbejdes efter udbuddet af entreprisen. Udgifter forbundet med første del går derfor til rådgiverhonorarer.

Fordelen ved at adskille analysen fra entreprisen er, at Administrationen får mulighed for at bruge resultatet af analysen som en del af udbudsmaterialet til entreprisen. På den måde opkvalificeres materialet, således at usikkerhederne mindskes og kvaliteten af budene stiger.

Anden del, som er entreprisen, bliver først udført på baggrund af et udbudsmateriale fra analysefasen. Skulle analysefasen mod forventning vise at energitiltagene ikke vil give tilstrækkelig gevinst til at gennemføre projektet under Parat Til Fremtiden, bør projektet kunne afbrydes. Derfor vil der være yderligere en politisk behandling af projektet efter analysefasen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører, at der afsættes et rådighedsbeløb på 1,5 mio. kr. i investeringsoversigten for 2015 og 2,0 mio. kr. i investeringsoversigten for 2016. Rådighedsbeløbet finansieres ved lånoptagning i kommunekredit.

Beslutning i Planudvalget den 11-06-2015

Punkt 1-4 anbefalet

Bilag

Investeringer i energieffektiviseringer - Foranalyse.docx