

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 06-12-2022

Mødedato Tirsdag d. 06. december 2022 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.2

Mødedeltagere Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo
Brøndum Pedersen, Ole B. Hovøre, Ellen Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Den videre bearbejdning af forslag til Landskabsbyen - orientering.....	4
Godkendelse af tillæg til udviklingsaftale for Søgerskolegrunden - beslutning.....	6
Ansøgning om etablering af flisebelægning i Ølstykke Almennyttige Boligselskab, afdeling Tjørnel	8
Ansøgning om låneoptagelse til renoveringsarbejde i Boligselskabet Sjælland, afdeling Skelbækpar	9
Lejekontrakt på byggepladsareal, Stationsområdet i Egedal By - beslutning.....	11
Råstofplan 2024 - Indkaldelse af ideer og forslag - høringssvar - beslutning.....	12
Masteplan - beslutning.....	13
Årets 3. budgetopfølgning (PBU) - beslutning.....	15
Administrative afgørelser indenfor bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering.....	18
2. Status på anlægsprojekter 2022 - orientering.....	20
Sager til orientering.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Godkendt.

Punkt 2: Den videre bearbejdning af forslag til Landskabsbyen - orientering

21/14790

Beslutningstema

På baggrund af den videre bearbejdning af forslaget til en ny bydel i Egedal By fremlægges status på projektet til orientering.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om status på projektet vedr. Landskabsbyen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte i februar 2012 ramme og lokalplan 20 for Egedal By, der fastlægger rammerne for, hvordan byens 84 hektar skal udvikles. Her er Egedal By planlagt med fem bydele, hvoraf Landskabsbyen er den ene, med et bebygget areal på i alt 22 hektar. Rammerne giver mulighed for at opføre en bydel, der primært består af boliger suppleret med erhverv og institutioner. Rammerne gav mulighed for 1.500 – 2.000 boliger i alt.

Byrådet besluttede i 2018, at området, der er privat ejet, skulle gennemføres som privat byudvikling. Ejerne har i forlængelse heraf fundet en køber til området.

I november 2021 tiltrådte Byrådet en aftale om udvikling af Landskabsbyen med den bygherre, som har erhvervet jorden til den sydlige del af byen, nemlig Industriens Pension og 2L Projektudvikling. I aftalen forpligtede bygherren sig til at lave en mindre arkitektkonkurrence, et såkaldt parallelopdrag. Denne konkurrence er gennemført i foråret 2022, hvor vinderen mellem de tre arkitektforslag blev fundet af en dommerkomité med deltagelse af bl.a. Borgmesteren og tre af Byrådets medlemmer. Vinderen blev Vandkunsten med et forslag om at etablere bydelen som en samling af nye landsbyklynger placeret omkring en ny byvej, der går gennem området.

De tre arkitektforslag til Landskabsbyen blev fremlagt på et borgermøde og en efterfølgende udstilling på Rådhuset i maj 2022.

Bygherren og Vandkunsten har efterfølgende bearbejdet vinderforslaget i samarbejde med administrationen. Arbejdet skal munde ud i et forslag til en overordnet plan for bydelen og det omgivende grønne område (en såkaldt masterplan), som Byrådet skal godkende. Planen forventes forelagt Byrådet tidligt i 2023. Masterplanen skal efterfølgende i borgerhøring. Herefter skal der udarbejdes et forslag til lokalplan, som forventes endelig vedtaget i sommeren 2024, hvorefter anlæg af Dam Holme og byggeriet af de første huse kan gå i gang. De første boliger vil kunne tages i brug i 2025.

I det bearbejdede forslag er byens areal blevet reduceret i forhold til konkurrenceforslaget. Det har bl.a. medført, at der planlægges opført færre boliger i bydelen, nu ca. 1.100 – 1.200 boliger i en til fire etager. Den samlede bebyggelsesprocent er sat ned til 54 %. Desuden rummer planen nu 1 parkeringsplads til hver bolig inden for det samlede område.

Der er dialog om placering af en kirke og en daginstitution i landskabsbyen.

På baggrund af en ny kendelse i Planklagenævnet har det været nødvendigt at ændre den planlagte videreførelse af Dam Holme op til Ring Nord. Vejen er nu ført uden om Landskabsbyen, så ingen boliger vil blive støjramte. Der er i planen afsat areal til en kommende daginstitution samt en kirke eller et menighedshus.

På den baggrund forelægges det aktuelle projekt for udvalget til orientering.

Arkitektfirmaet Vandkunsten og bygherrens projektudvikler, 2L Projektudvikling, fremlægger forslag til masterplan for udvalget.

Med indgåelsen af aftalen om udvikling af Landskabsbyen (§21 c –aftalen) har Byrådet forpligtet sig til at fremlægge et forslag til lokalplan, men der er ikke en juridisk forpligtelse til en bestemt bebyggelsesprocent. Byrådet er ikke forpligtet til at godkende hverken masterplan eller en efterfølgende lokalplan.

Såfremt lokalplanen ikke godkendes, mister Egedal Kommune muligheden for at indgå den udbygningsaftale om anlæg af Dam Holme-forlængelsen, der arbejdes hen mod som del af § 21 c-aftalen. Her forpligter investorerne sig til at anlægge en vej, som Egedal Kommune alternativt selv skal anlægge. Omkostningen til anlæg af vejen skønnes at være ca. 30 mio. kr.

Dertil kommer usikkerhed for investorer om at indgå udviklingsaftaler i Egedal kommune.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Masterplanen vil blive fremlagt til offentlig høring, når Byrådet har godkendt forslaget. I høringsperioden planlægges det at afholde borgermøde om forslaget samt miljøvurderingen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Taget til efterretning.

Punkt 3: Godkendelse af tillæg til udviklingsaftale for Søagerskolegrunden - beslutning

20/9411

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning den 24. juni 2020 om at indgå en udviklingsaftale for Søagerskolegrunden, og Byrådets beslutning den 26. juni 2022 om udarbejdelse af en ny lokalplan for grunden, skal Byrådet tage stilling til om tillæg til udviklingsaftalen skal godkendes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Tillæg til ”Aftale om udvikling og forkøbsret” med Generous Development ApS af 10. august, jf. bilag 1 godkendes.
2. Der gives en tillægsbevilling og frigøres et rådighedsbeløb på 400.000 kr. til anlæg i 2022, der finansieres af kommunekassen og efterfølgende dækkes af den kommende salgsindtægt.
3. Der gives en tillægsbevilling og frigøres et rådighedsbeløb på 2.800.000 kr. til anlæg i 2023, der finansieres af kommunekassen og efterfølgende dækkes af den kommende salgsindtægt.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i juni 2020 at indgå en udviklingsaftale med Generous Development ApS. Denne aftale indbefattede, at Udviklingsselskabet skulle udarbejde en lokalplan, som Egedal Kommune herefter var forpligtet til, at udbyde ejendommen på baggrund af. Byrådet vedtog den 27. oktober 2021 den af Generous udarbejdede lokalplan.

Byrådet besluttede i juni 2022, at der skulle vedtages en ny lokalplan for området, hvorfor ejendommen ikke vil blive udbud efter den for området vedtagende lokalplan af 27. oktober 2021. Dette medfører ifølge udbygningsaftalen, at Udviklingsselskabet vil være berettiget til en godtgørelse på 75 % af omkostningerne ved arbejdet med Søagergrunden - dog max 1,4 mio. kr.

Da udviklingsaftalen for så vidt angår bestemmelser om udarbejdelse af lokalplan er udløbet, er Udviklingsselskabet yderligere ikke forpligtet til at bidrage til udførelse af en ny lokalplan for ejendommen.

På møde i juni 2022 vedtog Byrådet derfor, at administrationen skulle indgå i forhandling med Udviklingsselskabet om en tillægsaftale til den oprindelige udviklingsaftale med henblik på at nedsætte kompensationen til Udviklingsselskabet.

Administrationen har på denne baggrund i samarbejde med Udviklingsselskabet udarbejdet tillæg til udviklingsaftalen, som angivet i bilag 1.

Tillægget til aftalen medfører, at den oprindelige udviklingsaftale forlænges og udvides til også at omfatte den kommende lokalplan. Udviklingsselskabet forpligter sig dermed til at levere nogle af de undersøgelser, mv., som arbejdet med den nye lokalplan forudsætter.

Tillægget medfører yderligere, at Udviklingsselskabet får udbetalt op til 400.000 kr. af deres faktiske og dokumenterede afholdte udgifter. De op til 400.000 kr. gives som en tillægsbevilling til anlæg i 2022 og finansieres som et kassetræk.

Endeligt medfører tillægget, at Udviklingsselskabet yderligere modtager tillægs kompensation for 75 % af faktisk afholdte udgifter, som ikke tidligere er dækket af kommunen, hvis Byrådet på baggrund af udviklingsarbejdet vedtager en ny endelig lokalplan, og ikke inden for 6 måneder herefter udbyder ejendommen til salg. Kommunen forpligter sig dog ikke til at dække mere end max 1.400.000 kr. ekskl. moms af Udviklingsselskabets udekkeede og dokumenterede faktisk afholde omkostninger på projektet.

Byrådet besluttede i november 2022 placering af det af Byrådet tidligere besluttede areal på 6.400 m² til rekreativt område og legepladsudvidelse for Regnbuen og udtagning af salgssagen. Realisering af et basalt grønt areal på det valgte område og evt. parkeringspladser vil koste op til ca. 2.800.000 kr. at etablere. I dette beløb indgår bæredygtig nedrivning

af bygningen, ledningsomlægning, parkeringspladser, beplantning, jordarbejder, mindre rekreativ møblement og trampestier. Denne omkostning betales af kommunekassen og fratrækkes den kommende salgsindtægt. Uagtet om byrådet vælger at tiltræde tillægsaftalen, vil ovennævnte udgift til etablering af basalt grønt areal fortsat bestå.

Da tillægget til udviklingsaftalen nedsætter Udviklingsselskabets nuværende krav på kompensation med 1 mio. kr., og da tillægget medfører, at Udviklingsselskabet forpligtes til at levere undersøgere til brug for udarbejdelse af den nye lokalplan, anbefaler administrationen at Byrådet godkender tillægget til udviklingsaftalen.

Konsekvenser for budgettet

Tillægsbevillingen på op til 400.000 kr. finansieres af kommunekassen, der efterfølgende dækkes af den kommende salgsindtægt.

Tillægsbevillingen på op til 2.800.000 kr. finansieres af kommunekassen, der efterfølgende dækkes af den kommende salgsindtægt.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerrettede aktiviteter i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Anbefalet.

Bilag

Allonge til udviklingsaftale

Punkt 4: Ansøgning om etablering af flisebelægning i Ølstykke Almennyttige Boligselskab, afdeling Tjørnehøjvænge - beslutning

22/12020

Beslutningstema

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Tjørnehøjvænge søger Byrådets godkendelse af en potentiel huslejestigning på baggrund af et anlægsarbejde med flisebelægning.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at potentiel huslejestigning på mellem 2,2 % og 3,2 % godkendes.

Sagsfremstilling

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Tjørnehøjvænge søger Byrådets godkendelse af en potentiel huslejestigning på baggrund af et anlægsarbejde med flisebelægning. Ansøgning vedlagt som bilag 1.

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Tjørnehøjvænge har fremsat et forslag til beboerne i afdelingen om etablering af fliser i haver med betaling over huslejen.

Der afsættes en pulje på 120.000 kr. af afdelingens midler. Det maksimale beløb en beboer kan anmode om er 20.000 kr., og tilbagebetales over 10 år af den anmodende lejer. Ved anmodning om det maksimale beløb på 20.000 kr., vil det medføre et lejetillæg på 185 kr. om måneden for den enkelte.

For budgetåret 2023 er den gennemsnitlige husleje pr. kvadratmeter på 865 kr., hertil skal lægges et tillæg på 185 kr. pr. måned pr. boligenhed, som anmoder om 20.000 kr. Da boligerne har forskellige størrelser, men tillægget vil være det samme uanset størrelse på den enkelte bolig, vil den procentvise stigning afhænge af boligens størrelse. Desto større boligen er, desto mindre vil stigningen være i procent.

For en bolig på:

- 64 m2 vil huslejen stige fra 4.711 kr. til 4.894 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 3,8 %.
- 91 m2 vil huslejen stige fra 6.276 kr. til 6.459 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 2,9 %.

Beboerne i Tjørnehøjvænge har på afdelingsmøde godkendt projektet med huslejestigning til følge og indstillet det til godkendelse hos bestyrelsen.

Projektet er godkendt af bestyrelsen på bestyrelsesmøde den 8. september 2022.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender projektet om etablering af flisebelægning, med den konsekvens at huslejen potentielt kan stige med mellem 2,9 og 3,8 %, da der er tale om en mindre stigning, og da den enkelte har mulighed for at fravælge ordningen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Anbefalet.

Bilag

Ansøgning

Punkt 5: Ansøgning om låneoptagelse til renoveringsarbejde i Boligselskabet Sjælland, afdeling Skelbækparken - beslutning

22/10933

Beslutningstema

Boligselskabet Sjælland, afdeling Skelbækparken, søger Byrådets godkendelse til låneoptagelse til udskiftning af tag, tagkonstruktion, vinduer og døre samt renovering af vandrør med huslejestigninger til følge og 77 % kommunal lånegaranti til finansiering af realkreditbelåning.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse på 7.505.381 kr. inkl. moms til brug for finansiering af udskiftning af tag, tagkonstruktion, vinduer og døre og renovering af vandrør godkendes.
2. Huslejestigninger på 8,3 % som følge af udskiftning af tag, tagkonstruktion, vinduer og døre og renovering af vandrør godkendes.
3. Egedal Kommune yder 77 % kommunal lånegaranti for låneoptagelsen på 7.505.381 kr. inkl. moms.

Sagsfremstilling

Boligselskabet Sjælland, afdeling Skelbækparken har ansøgt Egedal Kommune om låneoptagelse til brug for udskiftning af tag, tagkonstruktion, vinduer og døre samt renovering af vandrør jf. ansøgning vedlagt som bilag 1.

Afdelingens vandrette vandrør på lofterne i de 8 blokke skal skiftes grundet galvanisk tæring og de dertil mange vandskader.

Blokkenes tagkonstruktion skal løftes under arbejdets udførelse for at give en bedre inspektionsmulighed af blokkenes tagrum og installationer i tagrummet.

I tilstandsvurdering fra 2021 er tagkonstruktion vurderet til at have en restlevetid på 5 år. Dog ses der flere plader, som ikke er tætte, hvilket udgør en risiko for vandskade. Rådgiverne bag tilstandsvurderingen anbefaler på den baggrund, at tagkonstruktion og tagbelægning ombygges i forbindelse med renovering af brugsvandsinstallationerne.

Afdelingens døre og vinduer er fra 1998 og har på indvendig side generelle tegn på vandpåvirkning og let råd i samlingerne. Vinduernes udvendige stand viser flere steder tendens til begyndende nedbrydning.

Den samlede anlægssum for tag, tagkonstruktion, vinduer og døre samt renovering af vandrør er 27.005.381 kr.

Finansieringen sker ved tilskud fra dispositionsfonden på 17.000.000 kr., frie henlæggelsesmidler på 2.500.000 kr. og ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån på 7.505.381 kr. inkl. moms. Med henblik på at kunne opnå låneoptagelse af realkreditlånet, anmoder boligforeningen om 77 % lånegaranti.

Gennemførelse af den fulde renoveringsopgave vil medføre en husleje stigning på ca. 93 kr. pr. m² pr. år, svarende til 8,3 %.

Der blev afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 11. august 2022, hvor beboerne godkendte en kollektiv udskiftning af tag, tagkonstruktion, vinduer og døre samt renovering af vandrør med huslejestigninger til følge. På selskabsbestyrelsesmøde den 23. marts 2022 godkendte selskabsbestyrelsen indstilling om tilskud fra dispositionsfonden på 17.000.000 kr.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender låneoptagelsen til brug for finansiering af kollektiv udskiftning af tag, tagkonstruktion, vinduer og døre samt renovering af vandrør med den konsekvens, at huslejerne vil stige med 8,3 %. Dette på baggrund af, at vedligeholdelsesarbejder vurderes at være nødvendige for at sikre bygningen mod råd og vandskader.

Endelig anbefaler administrationen, at der ydes en 77 % kommunal garanti for låneoptagelsen, da afdelingen ikke vil kunne opnå den nødvendige belåning uden en kommunallånegaranti.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Ingen borgerinddragelse i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Anbefalet.

Bilag

Godkendelse af låneoptagelse

Punkt 6: Lejekontrakt på byggepladsareal, Stationsområdet i Egedal By - beslutning

22/12646

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra bygherren, skal det besluttes at indgå en midlertidig lejekontrakt på et areal (A14) i Stationsområdet, Egedal By.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der indgås en tidsbegrænset lejeaftale for et areal (A14) frem til 31. december 2024, men mulighed for opsigelse med 3 måneders varsel.
2. Der indsættes forbud mod fremleje.
3. Der skal stilles bankgaranti for retablering og evt. oprensning.
4. Der godkendes en tillægsbevilling på -60.000 kr. til driftsbudgettet i budgetårene 2023 og 2024.

Sagsfremstilling

Bygherren, Projekt Egedal By A/S, har spurgt til mulighederne for at leje et areal (A14) til brug for oplagring af materiel og materialer til byggeriet på arealer op til kommunens areal (A16 – A19), se bilag.

Baggrunden er, at der er for lidt plads på selve byggepladsen i takt med, at byggeriet skrider frem. Desuden ønsker bygherren at udføre al kloak- og ledningsarbejde på en gang, hvilket forudsætter, at såvel byggeparceller som det fremtidige vejareal kan ryddes på en gang.

Etablering af byggepladsen på kommunens areal har den fordel, at forbindelse mellem byggepladsindretningen og selve byggepladsen ikke vil afstedkomme krydsning af Dam Holme. Det er derfor en fordel at medvirke til, at byggepladsen fremstår velordnet og materialeoplag kan finde sted under tag, som det sker nu på byggepladsen på A10. Her er etableret en midlertidig teltopbygning, der sikrer mod vejr og tyveri. Administrationen har ingen aktuelle planer for at udbyde storparcellen.

Det indstilles, at anmodningen imødekommes med en tidsbegrænset lejekontrakt frem til 31. december 2024, hvor byggeriet forventes at være færdigt. Det anbefales, at der i lejekontrakten gives mulighed for opsigelse i lejeperioden med 3 måneders varsel, såfremt der opstår behov for selv at kunne råde over kommunens areal.

Lejen er fastsat til 5.000 kr. pr. måned i overensstemmelse med tidligere sager. Da prisen er overskuelig, skal der samtidig gælde et forbud mod fremleje.

Der stilles krav om sædvanlig anfordringsgaranti for retablering og evt. oprensning efter brug.

Udkast til lejekontrakt vedlægges som bilag.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører en indtægt i 2023 og 2024 på 60.000 kr., som tilgår kassebeholdningen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Anbefalet.

Bilag

Erhvervslejeaftale for A14

Grundkort leje af A14.pdf

Punkt 7: Råstofplan 2024 - Indkaldelse af ideer og forslag - hørings svar - beslutning

22/14645

Beslutningstema

Udvalget skal godkende, at der fremsendes hørings svar i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag til Råstofplan 2024 for Region Hovedstaden

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Klima, Teknik og Miljøudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Det indstilles, at oplægget til hørings svar godkendes og fremsendes

Sagsfremstilling

Regionsrådet har igangsat processen for revision af råstofplanen med indkaldelse af idéer og forslag til den kommende plan. Se indkaldelse af ideer og forslag og gældende råstofplan på: <https://rh.viewer.dkplan.niras.dk/plan/23#/>

Ideer og forslag til Råstofplan 2024 skal fremsendes inden den 22. december 2022 via Region Hovedstadens høringsportal. De bemærkninger, ideer og forslag, som regionen modtager, vil indgå i det videre arbejde med Råstofplan 2024 og i regionens strategiske arbejde på råstofområdet.

Administrationen foreslår, at der fremsendes hørings svar, hvoraf det fremgår, at Egedal Kommune generelt ikke ønsker flere områder udlagt til råstofgravning, da udgravningerne vil gøre stor skade på de særligt værdifulde og kulturhistoriske landskaber i kommunen og desuden vil være til stor gene for de bymiljøer de ligger i nærheden af.

Landskabet og naturen er stort set over hele kommunen omfattet af beskyttelsesinteresser, der rummer stor oplevelsesværdi for kommunens og hovedstadens borgere, herunder områder af national interesse, der bør bevares og beskyttes. Landskabet vil blive efterladt med store huller, og de unikke kulturhistoriske landskabsspor samt de nationalt udpegede tunneldale vil blive ødelagte.

Egedal Kommune ligger på kanten af det indre storbyområde og har ud over bysamfundene langs S-banen og de større landsbyer mange spredte boligbebyggelser i det åbne land. Råstofgravning vil uundgåeligt påvirke mange borgere både i forbindelse med gravearbejdet og den trafikale belastning afledt af råstofgravningen.

Hele Egedal Kommune er udpeget som Område med særlige drikkevandsinteresser, og der indvindes ca. 7 mio. m³ grundvand årligt i Egedal Kommune.

Der er store grundvandsinteresser, og grundvandsbeskyttelse er et vigtigt indsatsområde i kommunen. Et af de udpegede interesseområder i den gældende råstofplan ligger meget nær boringsnære beskyttelsesområde til en af HOFORs kildepladser, Bjellekær Kildeplads, som er vurderet at være sårbar overfor pesticider. Egedal Kommune er bekymrede for, at råstofgravning i nærheden af kildepladsen kan øge dens sårbarhed overfor pesticider.

Forslag til hørings svar er vedhæftet som bilag.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgerdialog

Borgerne har mulighed for at indsende ideer og forslag til råstofplanen og på et senere tidspunkt at indsende hørings svar via Region Hovedstadens Høringsportal

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Anbefalet.

Bilag

Forslag til hørings svar til indkaldelse af ideer og forslag til Råstofplan 2024

Punkt 8: Masteplan - beslutning

22/1321

Beslutningstema

På baggrund af Plan- og Byudviklingsudvalgets igangsætning af udarbejdelse af masteplan, forelægges masteplan. Det skal besluttes, om masterplanen skal i høring eller vedtages.

Sagen er til orientering i Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget/Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Det besluttes, om masteplanen skal sendes i høring eller om masteplanen vedtages.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Udviklingen inden for mobiltelefoni og mobilteknologi, herunder særligt den forestående udrulning af 5G-mobilnettet, vil i de kommende år medføre et stigende behov for opsætning af nye mastepositioner over hele landet. I Egedal skal der være den nødvendige digitale infrastruktur, så der er en tilstrækkelig dækning i hele kommunen, der kan understøtte borgernes og erhvervslivets digitale muligheder.

På den baggrund vedtog Plan- og Byudviklingsudvalget den 5. april 2022 at igangsætte en masteplan for Egedal kommune.

Masteplanen skal forstås som en overordnet rettesnor til placering og udformning af master, der tager hensyn til behovet for både øget dækning og kapacitet, mens de relevante beskyttelseshensyn, som er fastsat i gældende kommuneplan, fortsat varetages. Samtidig er det et værktøj, der er med til at afstemme forventninger og overskueliggøre praksis og proces for alle interesserede parter, herunder for borgerne, telebranchen og kommunens sagsbehandlere.

Planen er gældende for alle antenner og master til såvel erhvervsmæssigt som privat brug, der udskiftes eller opsættes efter masteplanens ikrafttrædelse.

Masteplanen indeholder 10 prioriterede principper for opstilling af master og antenner. Ved kommende kommuneplanrevision foreslås det, at der indarbejdes retningslinjer for opstilling af master i kommuneplanen.

Udgangspunktet er, at master skal forsøges placeret i erhvervsområder, herefter i bymæssig bebyggelse eller i tilknytning til eksisterende høje konstruktioner.

Ved placering af master i det åbne land vægter hensynet til landskabet højt, fx er det Planklagenævnets praksis, at hensynet til at undgå nabogener i mastesager må vige for hensynet til landskabet og naturen. Placeringsmulighederne i landzone afhænger altid af en konkret vurdering med udgangspunkt i nærværende masteplan og de fysiske forhold i området.

Der er til masteplanen udarbejdet et kortgrundlag, hvortil der indgår en vægtning af en lang række af de i kommuneplanen udpegede beskyttelsesinteresser og hensyn, m.m. Kortet inddeler kommunen i 3 zoner alt efter hvor mange beskyttelsesinteresser, der er i et givent område. Jo flere beskyttelsesinteresser, jo længere sagsbehandlingstid må forventes, og jo større krav stilles til udformning af anlægget.

Hvad angår den fysiske udformning fastslår masteplanen, at master skal gøres så lave som muligt uden at tilsidesætte mulighederne for, at flere operatører kan anvende samme mast til samme eller andre sendesystemer. Mastehøjden skal afstemmes i forhold til de nærmeste bygningers/omgivelsers højde og arealmæssige udstrækning. Ved opstilling af master i landzone, der som oftest er over 36 m grundet større afstande, ønsker Egedal Kommune som udgangspunkt, at der anvendes gittermaster, som snævrer ind. Krav til afskærmning med eksempelvis beplantning vil afhænge af en vurdering fra sag til sag. Ved opstilling af master i byzone og sommerhusområder ønsker Egedal Kommune som udgangspunkt, at der anvendes rørmaster og stiller som udgangspunkt krav om afskærmende beplantning.

For at anskueliggøre sagsgangen indeholder mastepanen afsnit, om hvad der kræves af tilladelser, hvad der er af krav til ansøgningsmateriale samt om hvad der indgår i sagsbehandlingen af procedurer. Her lægges desuden vægt på tidlig dialog forud for ansøgning om en konkret placering. Ved at der på et tidligt stadie inddrages og drøftes på tværs i det konkrete lokalområde, sikres, at der kigges bredt på muligheder og begrænsninger, inden der ansøges om en konkret placering. Dette kan desuden have til formål at opnå en lokal accept af den valgte løsning.

Der skal tages stilling til, om mastepanen skal vedtages og derefter indarbejdes i kommuneplanen, der sendes i høring, eller om mastepanen selvstændigt skal sendes i høring.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerinddragelse i forbindelse med udarbejdelsen af planen. Der skal tages stilling til, om mastepanen skal sendes i høring eller indarbejdes i forslag til kommuneplan, der sendes i høring.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

1. Anbefalet at mastepanen vedtages.
2. Anbefalet.

Bilag

Masteplan - Egedal Kommune 02.11.22

Punkt 9: Årets 3. budgetopfølgning (PBU) - beslutning

22/15091

Beslutningstema

På baggrund af årets 3. budgetopfølgning skal det besluttes, om budgetopfølgningen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet under Plan- og Byudviklingsudvalgets område, godkender:

1. den fremlagte statusmåling på udmøntning af tiltag i budgetaftalen for 2022-25, jf. bilag 1.
2. den fremlagte budgetopfølgning, der ikke indebærer budgetændringer.
3. frigivelse af 5 mio. kr. til anlægsprojektet ”Nedbringelse af efterslæb på kommunale bygninger.

Sagsfremstilling

Årets 3. politiske budgetopfølgning indebærer en tillægsbevilling til driftsudgifterne på knap 45 mio. kr. Den væsentligste årsag hertil er det udgiftspres på det specialiserede socialområde, som senest blev drøftet på byrådsmødet den 30. november. Dette pres udgør 35 mio. kr. ift. det aktuelle budget.

Derudover er merudgifterne i særlig grad forbundet med en ekstraregning fra MOVIA pga. forhøjede brændselspriser i bustrafikken. Dette svarer til 1,2 mio. kr. Der er herudover fortsat stigende børnetal i daginstitutionerne svarende til merudgifter for 3,9 mio. kr. Det afholdte folketingsvalg udgør merudgifter for 1 mio. kr. Og der er Ukraine-relaterede udgifter for 4 mio. kr. Ift. sidstnævnte skal bemærkes, at der ud over disse 4 mio. kr. i merudgifter, også er kanaliseret tre årsværk til Ukraine-relaterede opgaver i Jobcenteret, som finansieres inden for den samlede budgetramme.

Serviceudgifterne stiger som følge af budgetopfølgningen med 46 mio. kr. Serviceudgifterne ligger dermed i alt på 2.136 mio. kr., hvilket er næsten 40 mio. kr. over det af KL udmeldte sigtepunkt for årets serviceramme. Der er derfor risiko for en individuel sanktion, såfremt et kommende regnskab for 2022 indebærer en fælleskommunal overskridelse af servicerammen. Det skal dog bemærkes, at en fælleskommunal budgetoverskridelse kan forventes at blive vurderet i lyset af de særlige omstændigheder, der har kendetegnet året, herunder COVID-relaterede udgifter, håndtering af Ukraine-situationen samt kraftigt stigende priser.

Driftsoverskuddet falder som følge af budgetopfølgningen med 43,5 mio. kr. og udgør derved 57 mio. kr., hvilket skal sammenholdes med målsætningen i den økonomiske politik på 138 mio. kr. Resultatet er derfor langt fra tilfredsstillende, men afspejler i hovedtræk den markante midtvejsregulering fra økonomiaftalen, der blev indarbejdet ifm. årets anden budgetopfølgning, samt merudgifterne på det specialiserede socialområde. Hele organisationen er blevet opfordret til udgiftstilbageholdenhed resten af året i lyset af det økonomiske pres, som opleves.

Bruttoanlægsudgifterne falder med knap 17 mio. kr., hvilket skyldes et behov for at overføre en række anlægsudgifter til 2023. Derudover forventes indtægten for salget af Toftehøjskolen at indgå næste år.

Fremdriften i anlægsprojekterne følges løbende – og på grundlag af forbruget er der ved denne budgetopfølgning indarbejdet forventede budgetoverførelser til næste år.

Tabel 3 Forventede overførelser

Anlægsprojekter - overførelser mellem år	Hele 1.000 kr.
301027 Nedbringelse af efterslæb på kommunale bygninger	-650
510180 Udvidelse Gammeldamsgaard	-350
510130 Ny daginstitution i Ølstykke/Egedal By	-850
888880 Egedal Bydel: 09 Parcel A6 - A10, byggemodning	-2.699
888880 Egedal Bydel: 10 Parcel A11 - A20, byggemodning	-253
888880 Egedal Bydel: 03 byggemodning	-115
002055 Kirkevangen Nord, Byggemodning Smørum vest	-854
002056 Kong Svends Park etape 2, Byggemodning	-307
003043 Byggemodning af Værebros Erhvervsområde	-49
650050 Nedtagning af midlertidige p-pladser	-1.037
888880 Egedal Bydel: 18 Egedal By - Grøn fletning	-100
Finansiering af investeringer i idræts- og kulturfaciliteter	-120
Analysearbejde i Distrikt Stenløse	-1.500
002003 Kunstpulje	-400
Ny daginstitution i Smørum	-3.300
364070 Forhinderingsbane for børn og voksne	-600
Forberedelse af Naturcenter	-250
071040 Vandplanprojekt Jørlunde Å	-628
201020 Bredbåndspulje	-350
201030 Øvrige cykelsti-projekter	-2.015
Frikøb af leasede biler	-500
Salg af del af 11cv Ganløse By	75
Salg af Toftehøjgrunden	67.270
Overførelse af udgiftsbudget på anlæg	-16.927
Overførelse af indtægtsbudget på anlæg	67.345
Forsyningsvirksomhed	
Indkøb af 10 affaldsfraktioner	-11.400

Der forventes overført anlægsudgifter for 16,9 mio. kr. og anlægsindtægter for -67,3 mio. kr. På forsyningsvirksomhed overføres 11,4 mio. kr. Beløbene fjernes nu fra budget 2022 og vil derefter indgå til drøftelse i overførelsessagen, der forelægges byrådet i marts 2023.

Til anlægsprojektet ”Nedbringelse af efterslæb på kommunale bygninger” søges 5 mio. kr. frigivet. Midler der blev fremrykket fra 2023 til 2022 i forbindelse med anlægsprogrammet for budget 2023.

Særligt om bevillinger under udvalget

By, Kultur og fritid forventer budgetoverholdelse for året.

Ejendom og byggeri forventer budgetoverholdelse for året.

Udmøntning af prioriteringer til budget 2022-25

Som led i budgetopfølgningen er foretaget en statusmåling på udmøntning af de politiske initiativer, som er indeholdt i budget 2022-25 for de enkelte udvalg, jf. sagens bilag 1.

Budgettet under udvalget indeholder 2 politiske initiativer, hvor det ene, om forberedende analyse af Lærkeskolen, er gennemført og det andet, om generel skolerenovering, er under implementering.

Konsekvenser for budgettet

Som resultat af kommunens samlede budgetopfølgning stiger serviceudgifterne med 46 mio. kr. Overskuddet på driftsbalancen falder med 43,5 mio. kr. Den samlede finansielle effekt af budgetopfølgningen udgør 94 mio. kr., hvilket udover faldet i driftsoverskud primært skyldes anlægsindtægter (salgsindtægter fra Toftehøjgrunden), der overføres til 2023.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Anbefalet.

Bilag

Implementering af budgetaftalen 2022 - PBU

Punkt 10: Administrative afgørelser indenfor bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering

21/22480

Beslutningstema

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner og naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggelov

Planlov

Roarsvej 25, Ølstykke – der er den 12. april 2022 givet dispensation fra lokalplan til opsætning af 12 solcellepaneler på hus og 8 på carport. Administrationen vurderer, at solcellernes baggrund og rammer er mørke og de placeres så der ikke opstår refleksion for naboer og trafik. Anlægget er også antirefleks behandlet.

Gymnasievej 14, Stenløse – der er den 12. april 2022 givet dispensation til opsætning af 70 m² solcelleanlæg på tag. Administrationen vurderer, at anlægget ikke er til gene for omgivelserne og at det ikke strider imod lokalplanens principper.

Hesselholm 206, Veksø – der er den 19. april 2022 givet dispensation til isætning af 2 ovenlysvinduer. Administrationen vurderer, at vinduerne ikke ændrer på den overordnede arkitektur for husene og det vil give et løft i forhold til nuværende regler for lysindfald.

Mosekæret 5, Stenløse – der er den 25. april 2022 givet dispensation til oplægning af solceller. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at placeringen af solcellerne ikke vil ændre områdets karakter væsentligt. - Der er andre lignende anlæg i nærheden.

Skibsted 112, Veksø – der er den 2. maj 2022 givet dispensation til opsætning af 20 stk. solcellepaneler på tag mod syd. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at anlægget ikke vil være til gene for omkringliggende naboer. Og at det ikke strider imod lokalplanens principper. Anlægget er antirefleks behandlet mv.

Degnebakken 10, Stenløse – der er den 4. maj 2022 givet dispensation til at erstatte eksisterende 15 m høj lysanlæg bestående af 6 lysmaster med metalhalogen til et nyt 18 m højt lysanlæg med 6 master med LED-spotarmaturer ved kunstgræsbane på Stenløse stadion. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke strider imod lokalplanens principper. Der lægges også vægt på, at det nye anlæg vinkles mere mod midten af banen så de generer omgivelserne mindre.

Park Alle 22, Ølstykke – der er den 7. april 2022 givet dispensation til opførelse af udhus på 20 m². Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at udhuset ikke strider imod lokalplanens principper. Der er opført flere udhuse rundt om i bebyggelsen.

Dronning Dagmars Vej 201, Ølstykke – der er den 18. maj 2022 givet afslag på bibeholdelse af telt foran indgangsparti. Administrationen vurderer, at telt sammen med bebyggelsen overskrider grænsen for detailhandel som fremgår af lokalplan og detailhandelsbestemmelserne i kommuneplanen.

Skorpionen 39, Ølstykke – der er den 20. maj 2022 givet dispensation til skur på 8m² i gårdhaven. Skuret bliver ikke højere end hegnet så det ikke vil kunne ses fra vej eller sti. Administrationen vurderer at skuret kan opføres hvis det holdes i højde med hegnet.

Landzone

Thorkildgårdsvej 5, Slagslunde – der er den 10. februar 2022 givet landzonetilladelse til ridebane og hestepension til 1-3 heste. Der meddeles afslag til lysmaster med lamper i en højde af 2-2,5 m højde. Der kan i stedet sættes nedadrettet pullertbelysning i max højde på 1,2 m. Ridebanen er opført i ca. 2010 tidligere ejer nåede lige at søge lovliggørelse inden ejerskift men nåede ikke at modtage tilladelse. Administrationen vurderer, at etablering af ridebane og hestepension ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre idet de er naturligt henhørende i landzone.

Viggatorp 1, Ganløse – der er den 14. februar 2022 givet landzonetilladelse til hestepension med op til 15 heste og rundbuehal på 30m2. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med planlægningsmæssige og landskabelige hensyn da det er naturligt henhørende i landzone.

Korshøjgårdsvej 7, Veksø – der er den 25. februar 2022 givet landzonetilladelse til et solcelleanlæg på 60m2 på staldtag. Anlægget vil ikke være synligt for naboer da bygningen ligger væk fra vejen bag en anden bygning.

Sperrestrupvej 24, Ølstykke – der er den 1. marts 2022 givet landzonetilladelse til at udvide en hestestald fra ca. 118m2 til 153m2. Der er også ansøgt om udvidelse af erhvervmæssig udlejning af heste til rideture. Administrationen vurderer, at udvidelsen af stalden ikke strider imod de overordnede planmæssige hensyn som planloven skal sikre idet stalde naturligt hører hjemme i landzone.

Stenlillevej 79, Stenlille – Der er den 21. marts givet landzonetilladelse til et shelter på 11,3m2 i haven. Det udføres med udhæng på 1,4 m og opføres i drivtømmer med græstørvtag. Administrationen vurderer, at etableringen af shelteret ikke vil stride imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre idet det placeres i tilknytning til eksisterende bygninger og er til almindeligt brug i forbindelse med haven.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Taget til efterretning.

Punkt 11: 2. Status på anlægsprojekter 2022 - orientering

20/4819

Beslutningstema

Sagen beskriver status for anlægsprojekter pr. primo november 2022.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at status for anlægsprojekter pr. primo november 2022 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Status for anlægsbevillinger i 2022 til vedligehold, renovering henholdsvis ombygning af bygninger og nybyggeri i Investeringsplan 2028 samt budgetaftaler forefindes i bilag 1.

Hovedparten af anlægsprojekterne gennemføres på nuværende tidspunkt som planlagt, og der følges løbende op på at håndtere risici for projekter. Byggebranchen er dog fortsat kendetegnet ved stor aktivitet og stigende omkostninger til håndværkerlønninger. De stigende udgifter til forsyning (el, vand og varme) betyder endvidere usikkerhed i forhold til såvel leverancer som materialepriser. Overordnet betyder dette, at det i øjeblikket ikke er det mest gunstige marked at udbyde opgaver i, hvilket gør, at kommunen får mindre vedligeholdelse for pengene end tidligere. Udfordringen søges løst gennem projektilpasninger, godt samarbejde med lokale entreprenører og forpligtende rammeaftaler.

Det har dog været nødvendigt at sætte etablering af multibane på Stenløse Idrætsanlæg i stå, da tilbud oversteg budget. Der forelægges en særskilt sag om håndtering af denne situation for Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget. Endvidere pågår dialog med spejderne i Viggatorp 8 om den rette løsning til opbevaring, og hvor der vil blive forelagt en særskilt sag herom.

Det har ligeledes været nødvendigt at sætte udskiftningen af den skimmelramte pavillon til dagplejen ved Stengårdsskolen – Solstrålen på pause, da det har vist sig, at der er behov for udarbejdelse af lokalplan, før der kan opsættes nye pavilloner til formålet. Den skimmelramte pavillon er dog nu nedrevet, og dagplejen er midlertidig genhuset i Stengårdsskolens lokaler. Ligeledes afventer etablering af legepladsredskaber og skur ved Regnbuen ny lokalplan.

Desuden har det vist sig at der er asbest i skiffertaget på Gl. Damsgårdsvej. Derfor kan det ikke skiftes mens der er børn i bygningen, hvorfor det overvejes at udskyde arbejdet til år 2023, så det kan planlægges uden at forstyrre driften af bygningen.

Etablering af taglokale til ungdomsklubben i Ganløse afventer udkomme af pågående dialog med klub og skole om mere optimale lokale løsninger end den foreslåede taglokal løsning.

På Balsmoseskolen er entrepriseaftalen underskrevet i begyndelsen af oktober, og byggepladsen er i gang med at blive etableret. Byggeriet forventes afsluttet ultimo 2024.

Projektforslag for Boesagerskolen er fremsendt og kommenteret og økonomien er ved at blive kvalificeret. På baggrund af det godkendte projektforslag inkl. økonomi forventes entrepriseaftalen at kunne indgås medio november. Opstart af byggepladsen forventes at ske i slutningen af november. Byggeriet forventes afsluttet sommer 2024.

Multihuset på Søhøjskolen forventes ibrugtaget mart 2023. Planlægning og projektering af etape 2 på Søhøjskolen inkl. tillægsbevillingen på 7, 2 mio. kr. er i sin afsluttende fase, og der forventes at kunne indgås entrepriseaftale i slutningen af november. Tillægsbevilling anvendes i budgetåret 2022, og etape 2 forventes afsluttet marts 2023.

Udearealer på Ganløse skole er afleveret og indvielsesfest for de nye legeområder er afholdt.

På Lærkeskolen er forundersøgelser og –analyser gennemført, herunder er der gennemført tilstandsvurderinger ud fra et overordnet scenarie om renoveringsbehov. Yderligere arbejder med renoveringsplanlægning i Distrikt Stenløse, herunder udarbejdelse af mulige byggescenarier samt planlægning af involverings- og brugerproces, afventer politisk drøftelse og stillingtagen til analyserne.

Endvidere pågår eksempelvis arbejderne med renovering af Stenløse Kulturhus, hvor der etableres lydisolering, maling og ventilationsanlæg m.v. Desuden gennemføres renoverings- og ombygningsprojekter på dagtilbud, eksempelvis ombygningen af Langekær til dagtilbud.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der kommunikeres løbende omkring de enkelte projekter til henholdsvis brugere og borgere, ligesom bruger- og borgerinddragelse foretages afstemt i forhold til værdiskabelse for de enkelte projekter.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Taget til efterretning.

Bilag

Status på anlægsprojekter november 2022

Punkt 12: Sager til orientering

21/22452

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og formand orienterer udvalget.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-12-2022

Taget til efterretning.