

REFERAT Planudvalget d. 12-09-2019

Mødedato Torsdag d. 12. september 2019 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.14

Mødedeltagere Ib Sørensen, Ole B. Hovøre, Hamad Mahmoud, Ulrik John
Nielsen, Niels Lindhardt Johansen, Katrine Buhl Møller, Lars
Østergaard, Sune Schou

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplanforslag 57 og kommuneplantillæg 5 for energianlæg ved Råbrovej – beslutning.....	4
Lokalplanforslag 55 og kommuneplantillæg 4 - Boliger i Egedal By Syd samt Miljørapport for Ege	6
Lokalplanforslag 56 - Mosevej 22 - beslutning.....	8
Kommuneplantillæg 3 ændring af afgrænsning på udvidelse af Bydelscenteret Egedal By – beslutning	10
Kildedal Syd - Stillingtagen til det videre forløb for udviklingen af området - beslutning.....	12
Placering af privatskole i Ølstykke Stationsby - beslutning.....	14
Lukket: Salg af udlejningsejendomme - beslutning.....	17
Byggeregnskab (Skema C) for Ølstykke almennyttige Boligselskab, afd. 19 - Rådhusvænge i Ølstykke	18
Foreløbig anskaffelsessum (skema B) for fleksible familieboliger - beslutning.....	20
Lukket: Prioriteringsforslag og budgetnotat for budget 2020-23 - drøftelse.....	23
Årets 2. budgetopfølgning - PU - beslutning.....	24
Udbudsstrategi for kreative læringsfællesskaber - beslutning.....	26
Multihuse i scenarierne for Ølstykke og Smørum - beslutning.....	28
Brugerinddragelse i forbindelse med konkrete byggeprojekter i kreative læringsmiljøer - orientering	30
Status på anlægsprojekter i 2. kvartal 2019 - orientering.....	32
Lukket: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering	33
Sager til orientering.....	34

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

17/17920

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Godkendt idet Pkt. 9 udsættes

For stemte S,V og Ulrik John Nielsen

Imod stemte C idet dagsordenen på over 300 sider, modtaget 3 dage før mødet afholdelses ikke har givet rimelig tid til at læse, bearbejde og undersøge, udføre politisk arbejde i partigrupper mv. og tage stilling til de spørgsmål og temaer, som er anført i dagsordenen, og et forslag om at udtage to punkter af dagsordenen ikke vandt fremme.

Punkt 2: Lokalplanforslag 57 og kommuneplantillæg 5 for energianlæg ved Råbrovej – beslutning

19/12403

Beslutningstema

På baggrund af Planudvalgets beslutning den 16. august 2019 om igangsættelse af lokalplanarbejdet for energianlæg ved Råbrovej, skal det besluttes, om Lokalplan 57 og Kommuneplantillæg 5 kan vedtages som forslag og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 57 og kommuneplantillæg 5 godkendes som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 4 uger.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.
3. Det godkendes, at der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Sagsfremstilling

Smørum Kraftvarme, som ejer det eksisterende solvarmeanlæg ved Råbrovej 54 ønsker at udvide anlægget med en 5 MW luft til vand varmepumpe.

Anlægget ønskes opført på samme ejendom som solvarmeanlægget, men udenfor det område, som i dag er omfattet af Lokalplan 43 – solenergianlæg ved Råbrovej og kommuneplanens rammeområde T-16. Realisering af anlægget forudsætter derfor ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Planudvalget vedtog den 16. august 2019, at planlægningen for anlægget skulle prioriteres, og på den baggrund har administrationen udarbejdet det forslag til lokalplan 57 og Kommuneplantillæg nr. 5, som fremgår af bilag 1.

Forslag til lokalplan 57 for energianlæg ved Råbrovej

Lokalplanen omfatter matrikel 5a Ledøje By, Ledøje i sin helhed og har til formål at muliggøre udvidelse af energianlægget i den sydlige del af matriklen og at sikre et sammenhængende naturområde i den nordlige del af matriklen.

Området opdeles i delområderne A, B og C. Delområderne A og B omfatter arealer, som er meget påvirket af, at de har været anvendt som byggeplads i forbindelse etablering af Frederikssundsmotorvejen. Delområderne udlægges derfor til tekniske anlæg til energiforsyning. Delområde C omfatter en eksisterende sø/mose samt et vandhul, som er etableret som erstatningsnatur i forbindelse med motorvejsanlægget. Delområde C fastholdes til natur og rekreativt område med mulighed for etablering af læskur til f.eks. fårehold.

Delområde A omfatter det eksisterende solvarmeanlæg og fastholdes til denne anvendelse, mens der i delområde B, udover solvarmeanlæg, kan etableres et varmepumpeanlæg med et grundareal på op til 450 m² samt en teknikbygning med et grundareal på op til 250 m². Bygninger i området må ikke være højere end 8,5 m.

Lokalplanområdet fastlægger desuden, at der skal etableres beplantningsbælte mod øst og syd og at området fortsat skal vejforsynes fra Råbrovej. Planområdet fastholdes i landzone, og lokalplanen erstatter landzonetilladelse til ovennævnte varmepumpeanlæg og teknikbygning.

Forslag til kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2017 - 2029

Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen og har ligeledes til formål at muliggøre udvidelse af energianlægget og at sikre et sammenhængende naturområde i den nordlige del. Med kommuneplantillægget justeres afgrænsningen af rammeområde T-16, således at det kommer til at svare til lokalplanens delområde A og B. Rammebestemmelserne for området ændres fra solvarmeanlæg til energianlæg og der gives mulighed for byggeri i op til 8,5 meters højde.

Med kommuneplantillægget oprettes samtidigt en ny rekreativ ramme, R1-30, som svarer til lokalplanens delområde C. R1-30 udlægges til rekreativt formål og sikrer, at området friholdes for bebyggelse bortset fra mindre læskure

m.v.

Kommuneplantillægget justerer endvidere afgrænsningen af den økologiske forbindelse/spredningskorridor og potentielle naturbeskyttelsesinteresser, som overlapper området, således at disse fremover følger afgrænsningen af delområde C.

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af planernes påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen, vurderes det, at planerne ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkning, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Da planen ikke forventes at have en bred folkelig interesse, forslår administrationen, at der kun afholdes et mindre borgermøde ude på ejendommen.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Anbefalet

Bilag

lokalplanforslag 57 rev. 29/8

Kommuneplantillæg, rev. 29/8

Punkt 3: Lokalplanforslag 55 og kommuneplantillæg 4 - Boliger i Egedal By Syd samt Miljørapport for Egedal By Syd - beslutning

19/12998

Beslutningstema

På baggrund af beslutning i Planudvalget den 11. april 2019 om udarbejdelse af kommuneplantillæg og miljøvurdering i forbindelse med lokalplanlægning af nyt boligområde i Egedal By, herunder de 78 plejeboliger, skal det besluttes, om Lokalplan 55, Kommuneplantillæg 4 samt Miljøvurdering kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. lokalplan 55 for Egedal By – Boliger i Egedal By Syd og Kommuneplantillæg 4 med tilhørende miljøvurdering vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 4 uger
2. det nye boligkvarter kaldes Bæksager
3. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
4. der afholdes borgermøde den 10.10.2019 kl. 19:30 på Egedal Rådhus

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 21. august 2018, at der skulle placeres 78 plejeboliger i den sydlige del af Egedal By. Da den gældende rammelokalplan 20 ikke giver mulighed for at bygge boliger, er der udarbejdet et forslag til en ny lokalplan for at ændre på anvendelsesmuligheden.

Der er udarbejdet en strukturplan for området, som blev politisk godkendt den 27. november 2018, som danner grundlag for lokalplanen.

I overensstemmelse med den afsætningsstrategi, der blev besluttet den 11. april 2019, lægges der med lokalplanen op til at rammelokalplanlægge en del af området, for at sikre, at udbygning af området indenfor rammelokalplanen kan afvente salget af storparceller i stationsområdet.

Forslag til lokalplan 55 for Egedal By – Boliger i Egedal By Syd (eller Bæksager – et blandet bykvarter)

Formålet med planen er at give mulighed for blandet anvendelse til både boliger, erhverv, offentlig og privat service, institutioner samt rekreative tilbud for at skabe et varieret og mangfoldigt kvarter. Lokalplanen fastlægger den overordnede struktur for kvarteret, så det sikres, at de landskabelige kvaliteter styrkes. Samtidig fastlægger planen også principper for håndtering af regnvand, støj og trafik i området. Lokalplanforslaget er vedlagt som bilag 1.

Området inddeles i fem delområder. Delområde A1, A2 og A3 planlægges til bebyggelse. Her gives mulighed for etablering af forskellige typer bebyggelse, som med deres organisering, størrelse og fælles gårdhaver er med til at styrke muligheden for, at der kan opstå fællesskaber.

Delområde B udgør en del af det rekreative landskab, som binder kvarteret sammen med resten af Egedal by og Maglevad. Området planlægges som en offentligt tilgængelig landskabspark og fremstår som et ekstensivt plejet areal med rekreative og let tilgængelige stier, regnvandsbassin og aktivitetspunkter, som henvender sig til det brede publikum.

Delområde C planlægges til etablering af støjskærm, enten i form af en støjvold eller en støjskærm, og der desuden er mulighed for at etablere parkering på terræn samt ikke-støjfølsom bebyggelse, som parkeringshuse, område for storskrald og byttecentral.

Lokalplanen fastlægger bindende og detaljerede bestemmelser delområde A1 (hvor plejeboligerne er placeret), for det rekreative område og for støjafskærmning. For den resterende del af byudviklingsområdet er planen en rammelokalplan, som skal følges op med mere detaljerede lokalplaner, før der kan bygges.

Området trafikforsynes fra Dam Holme og ad en fælles hovedadgangsvej. Vejen vil forsyne op mod 500 boliger, og er planlagt som en trafikåre, der tager hensyn til bløde trafikanter.

Forslag til kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2017

Forslag til kommuneplantillæg omfatter en ændring af afgrænsning af de eksisterende rammeområder BE-5 og R1-3. Tillægget er vedlagt som bilag 2. R1-3 er en grøn rekreativ ramme for hele den grønne fletning i Egedal By. Rammeområdet R1-3 udvides i sin afgrænsning for at gøre plads til regnvandsbassin og for at fastlægge en grøn forbindelse til Maglevad.

Bestemmelserne for BE-5 vil fortsat være til blandet bolig og erhverv, men bebyggelsens omfang og udformning ændres, så der gives mulighed for bebyggelse, der kan anvendes til boliger.

Miljøvurdering

Det er udarbejdet miljøvurdering af planerne, som offentliggøres i en særskilt miljørapport. Miljørapporten er vedlagt som bilag 3. Miljøvurderingen omhandler de væsentligste miljøpåvirkninger, som for dette lokalplanområde er trafikbelastning, trafikstøj og håndtering af overfladevand.

Miljørapporten indeholder en opsummering af beregninger af fremtidig trafikbelastning, støjbelastning og regnmængder samt anbefalinger til tiltag og afværgeforanstaltninger, som er indarbejdet i lokalplanen.

Navn

Det er besluttet i Teknik og Miljøudvalget den 14. august 2019, at hovedadgangsvejen i området navngives til Bæksager. Navnet er anvendt for dele af arealet på det historiske kort fra 1787 over Ølstykke og efter konsultation af Egedal Arkiver og Museum foreslås navngivningen. I den forbindelse foreslår administrationen at navnet ligeledes anvendes til at navngive det nye boligkvarter i stedet for den midlertidige betegnelse, Egedal By Syd.

Konsekvenser for budgettet

Projektet har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Det foreslås at holde et borgermøde om lokalplanforslaget den 10.10.2019 kl. 19:30 på Egedal Rådhus.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Pkt. 1. Anbefalet

Pkt. 2. Ikke anbefalet, idet der tages stilling på et senere tidspunkt

Pkt. 3 Anbefalet

Pkt. 4 Anbefalet

Bilag

Kommuneplantillæg 04

Lokalplanforslag 55

Miljøvurderingsrapport

Punkt 4: Lokalplanforslag 56 - Mosevej 22 - beslutning

17/14193

Beslutningstema

På baggrund af Planudvalgets beslutning den 15. August 2019 om godkendelse af igangsætning af lokalplanarbejdet for boliger på Mosevej 22 i Ølstykke, skal det besluttes, om Lokalplan 56 kan vedtages som forslag og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. lokalplan 56 godkendes som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 4 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 8. oktober 2019 kl. 17 til 18 på Skenkelsø Mølle eller Egedal Rådhus.

Sagsfremstilling

Planudvalget godkendte den 15. august 2019 sagen om at igangsætte planarbejdet for ny tæt/lav-bebyggelse af op til 30 nye boliger på Mosevej 22, 3650 Ølstykke.

Området på knapt 10.000 m2 ligger i den nordlige del af Ølstykke Stationsby, som er kendetegnet ved en blandet bebyggelse af parcelhuse og rækkehuse. Der er kort afstand til både Ølstykke Station og Storesø Lyngen. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres arealet fra landzone til byzone i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Formålet med lokalplanen er at sikre en attraktiv boligbebyggelse, der er tilpasset omgivelserne, ved at fastlægge bebyggelsesstrukturen som tæt-lav boligbebyggelse med et centralt beliggende grønt fællesareal og en bebyggelsesprocent på 30. Dertil skal lokalplanen sikre hensigtsmæssig vejadgang og parkeringsmuligheder og fastlægge principper for håndtering af støj, regnvand og oversvømmelsesrisiko.

Der gives mulighed for en bebyggelse bestående af række- eller dobbelthuse 1-2 etager placeret omkring et fælles, grønt opholdsareal. Hver bolig får sin egen lille have. Lokalplanen fastsætter præcise byggefeltet, som angiver, hvor bygninger i henholdsvis 1 og 2 etager må placeres.

Lokalplanområdet har vejadgang fra den private fællesvej Mosevej, men omfatter ikke selve Mosevej. Lokalplanen regulerer derfor ikke vejens udformning eller trafikafvikling men stiller krav om, at bebyggelsen ikke må tages i brug før vejadgangen er etableret i henhold til et af kommunen godkendt vejprojekt. Lokalplanforslaget beskriver tre scenarier for vejadgang, og den endelige lokalplan vil fastlægge hvilket scenarie, der skal etableres, baseret på høringsvar og nærmere undersøgelser af forholdene.

Lokalplanen fastlægger en intern adgangsvej langs det nordlige matrikelskel, og langs vejen placeres fælles parkeringspladser. Derudover placeres 1 parkeringsplads per bolig ved selve boligen.

Området grænser i øst op til Roskildevej, der medfører et støjniveau, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Da området udlægges til støjfølsom anvendelse, stiller lokalplanen derfor krav om, at der etableres støjreducerende foranstaltninger mod Roskildevej, men med mulighed for at dispensere til at etablere støjforanstaltninger langs Roskildevej. Det kan give en mere effektiv reduktion af støj, men forudsætter en aftale med ejeren af Tværmosen 15 samt en landzonetilladelse.

Området ligger lavt og er i kommuneplanen kortlagt som risikoområde for oversvømmelser, især som følge af overløb i kloak. Dertil er der dårlige nedslivningsforhold. Lokalplanen forudsætter, at der udarbejdes et spildevandstillæg, som udlægger området til separatkloakeret for at give mulighed for at udlede regnvand til regnvandskloak. Det forventes desuden, at der herefter kan gives en udledningstilladelse med krav om størst mulig forsinkelse, for at belaste kloakken mindst muligt. Lokalplanen giver derfor mulighed for at etablere et forsinkelsesbassin og stiller krav om genanvendelse af regnvand fra tage til toiletskyl samt at det skal sikres, at afstrømningsforholdene ikke ændres.

Området er omfattet af skovbyggelinje, og det forventes, at der skal gives mulighed for at dispensere fra den.

Der er udført en miljøscreening af planernes påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen, vurderes det, at planerne ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkning, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget, inddrages borgerne med offentlig høring og borgermøde den 8. oktober 2019 kl. 17 til 18 på Skenkelsø Mølle.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Anbefalet

Bilag

Lokalplanforslag 56

Punkt 5: Kommuneplantillæg 3 ændring af afgrænsning på udvidelse af Bydelscenteret Egedal By – beslutning

18/17824

Beslutningstema

På baggrund af, dialog med erhvervsstyrelsen ændres afgrænsningen af bydelscenteret Egedal By til også at omfatte rådhus, sundhedscenter, plejecenter og S-togsstationen. Endvidere tilføjes en redegørelse for sammenhængen i området og de fremtidige udviklingsperspektiver

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. ændringsforslagene indarbejdes i kommuneplantillæg 3 i forbindelse med endelig vedtagelse af planforslaget.
2. kommuneplantillægget ikke sendes i fornyet høring, idet ændringsforslagene ikke vurderes at have væsentlig betydning for borgere, nabokommuner eller øvrig offentlighed.

Sagsfremstilling

I forbindelse med den offentlige høring af forslag til kommuneplantillæg 3 – Udvidelse af bydelscenteret Egedal By - har Erhvervsstyrelsen kontaktet administrationen, med henblik på at sikre at kommunens planlægning for detailhandel, er i overensstemmelse med landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet.

Erhvervsstyrelsen har bedt om en uddybende redegørelse for sammenhængen i området herunder koncentrationen af servicefunktioner og de fremtidige udviklingsperspektiver i området.

Erhvervsstyrelsen har især lagt vægt på, at det skal synliggøres, at området på sigt vil fremstå, som et sammenhængende byområde og at der er en betydelig koncentration af byfunktioner inden for bydelscentret.

Efter dialog med erhvervsstyrelsen forslår administrationen, at der tilføjes følgende ændringer:

- Afgrænsningen af retningslinjekort for detailhandel ændres således at området omkring rådhus, sundhedscenter, plejecenter samt S-togs stationen inddrages i bydelscentret. Se bilag A.
- Redegørelsesdelen uddybes med et afsnit om sammenhængen mellem byudviklingsområdet Egedal By og Valdemarsvej, herunder planerne om udvikling af arealerne mellem banen og Frederikssundsvej samt fremtidsperspektiverne for Frederikssundsvej. Se vedhæftet bilag B.

Erhvervsstyrelsen har efterfølgende sendt et høringssvar, hvoraf det fremgår at de ikke finder anledning til at gøre indsigelse mod planforslaget, såfremt de aftalte ændringer og suppleringer indarbejdes inden endelig vedtagelse. Se Erhvervsstyrelsens høringssvar i bilag C.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Administrationen vurderer, at ændringsforslagene ikke har væsentlig betydning for borgere, nabokommuner eller den øvrige offentlighed. Hvorfor det vurderes, at det ikke er nødvendigt med en ny offentlig høring.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Anbefalet

Bilag

Bilag A - afgrænsning af bydelscenter Egedal By

Bilag B - Sammenhængende bydelscenter

Punkt 6: Kildedal Syd - Stillingtagen til det videre forløb for udviklingen af området - beslutning

18/17873

Beslutningstema

Der skal tages stilling til det videre arbejde med udviklingen af Kildedal Syd.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at principperne i den udarbejdede strukturanalyse godkendes som grundlag for det videre planarbejde.
2. at Egedal Kommune fortsætter udviklingen af Kildedal Syd i eget regi.
3. at der indledes drøftelser med de to optionshavere på det privatejede areal i Kildedal Syd, med henblik på at finde en fælles model for udvikling af området.

Sagsfremstilling

Byrådet blev den 31. oktober 2018 orienteret om igangsættelsen af arbejdet med en fælles helhedsplan for området omkring Kildedal Station i samarbejde med Ballerup Kommune.

Strukturanalysen

Med Niras og Klikovand som rådgiver er der nu udarbejdet en strukturanalyse, som er første step i en kommende helhedsplan. Strukturanalysen omfatter en oplandsanalyse og koncept for den overordnede vandhåndtering, samt forslag til trafikal struktur og bebyggelsesstruktur med en vurdering af rummelighed i de enkelte områder. Strukturanalysen er vedhæftet som bilag.

Området foreslås opdelt i 5 delområder, som bindes sammen af en central blå/grøn struktur, der både fungerer som transportvej for vandet og som rekreative rum med stiforbindelser, der forbinder området på tværs af bydele og kommunegrænser. Det centrale område nærmest stationen foreslås etableret som en tæt bebygget struktur med både boliger, institutioner og erhverv. I områderne længere væk fra stationen arbejdes med en lavere tæthed, samtidig med at bebyggelsesstrukturen er søgt tilpasset terrænet. To af områderne (delområde 2 og 3) foreslås udlagt til rent erhverv, mens delområde 4 og 5 foreslås udlagt til en blanding af boliger og erhverv.

Delområde 5 er det største delområde, og omfatter hele Egedals del af byudviklingsområdet. Området foreslås disponeret med erhvervsbebyggelse nærmest Tværvej og boliger på den højtbeliggende flade nærmest Kong Svends Høj og på skråningerne. Boligbebyggelsen er vist som længehuse i rækker på tværs af højdekurverne, som nogle steder samler sig i karrélignende strukturer. I den østligste del, erhvervsområdet ved Oticon, har man fastholdt en anvendelse og bebyggelsesstruktur, der svarer til mulighederne i den eksisterende lokalplan. Der er skitseret en trafikløsning, hvor man forbinder Kongebakken ned til stationen, samtidig med at der etableres en tilslutning til Kongeåsen. Inden man lægger sig fast på den endelige vejstruktur, bør de trafikale forhold analyseres nærmere.

Forhold til Kommuneplan 2017

Disponeringen af arealerne er på nogle punkter ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2017. Blandt andet foreslås kommuneplanrammen udvidet, så området nærmest Tværvej tages med og udlægges til erhvervsformål, for at skabe en bedre kobling af området i forhold til stationsområdet. I den videre planlægning bør der arbejdes med, hvordan området evt. kan bidrage til at afskærme de højere beliggende arealer mod støj, samtidig med at mest muligt udsigt bevares.

En stor del af området er vist som et rent boligområde, blandt andet ud fra et ønske om højere andel af boliger i Kildedalområdet som helhed, for at skabe en levende by, samt en vurdering af området som velegnet til boligformål på grund af beliggenheden. Kommuneplanen giver dog mulighed for både bolig og erhverv eller en blanding af disse.

Kommuneplanen fastlægger for områderne i Egedal Kommune (delområde 5) en bebyggelsesprocent på max. 75. De udarbejdede bebyggelses-typologi-skitser i analysen peger på en lavere tæthed, med en bebyggelsesprocent for område 5 som helhed på 48%. I det videre planarbejde, skal det i samarbejde med investor/udvikler fastlægges, hvad den fremtidige bebyggelsesprocent og tæthed i området skal være. Den skitserede bebyggelsesstruktur er rådgiverens vurdering af, hvordan man bedst skaber en attraktiv bebyggelse, der bedst muligt udnytter landskabets kvaliteter, men dette kan løses

på mange andre måder. Terrænforholdene kan dog være en udfordring i forhold til at udnytte området effektivt, herunder også i forhold til trafikal tilgængelighed og etablering af p-pladser.

Det videre arbejde

I det videre arbejde med en helhedsplan vil der være behov for analyser, politiske drøftelser og en bearbejdning og konkretisering af projektets nærmere indhold i dialog med relevante aktører og investorer. Med andre ord, så betyder det, at den endelige bebyggelse kan afvige en del fra strukturplanens forslag.

Der er flere investorer, som har udtrykt interesse i at investere i udviklingen af den kommunalt ejede del af området. Derudover er en del af området privat ejet, og ejer har indgået optionsaftaler med to forskellige parter, der ønsker at udvikle hver sin del af hans ejendom. Der har været afholdt møder med begge parter, som begge har tilkendegivet interesse for indgå i processen med at få konkretiseret af helhedsplanen.

Ballerup Kommune og Egedal Kommune vil ikke nødvendigvis udvikle delområderne i samme tempo. Ballerup Kommune har tilkendegivet, at man ikke ser noget problem i, at Egedal arbejder i eget tempo.

På den baggrund foreslås det, at Egedal Kommune fortsætter udviklingen af Kildedal Syd-området i eget regi, men i fortsat dialog med Ballerup Kommune, blandt andet omkring en løsning på vejforbindelsen til Tværvej. Der skal udarbejdes en plan for det videre arbejde. Planen skal indeholde en model, hvorefter investorerne på den privat ejede jord, sammen med den af Egedal Kommune valgte udvikler, bidrager til en konkretisering af helhedsplanen i form af et lokalplangrundlag for hele Kildedal Syd området, samt en model for, hvorledes den private byggemodning af området gennemføres.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Borgerinddragelse er ikke relevant på nuværende tidspunkt. Når der er fundet optionshavere og udarbejdet et grundlag til lokalplan vil det være relevant at inddrage borgerne i processen.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Anbefalet

Bilag

strukturanalyse

Punkt 7: Placering af privatskole i Ølstykke Stationsby - beslutning

19/13545

Beslutningstema

På baggrund af, forespørgsel om placering af Ølstykke Privatskole på Spejderengen i Ølstykke Stationsby, skal det besluttes, om salg af de kommunalt ejede arealer skal igangsættes, og om udarbejdelse af nyt plangrundlag skal prioriteres.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. de kommunalt ejede arealer ved Spejderengen, matrikel 3bd og 4d Udlejre by, Ølstykke sælges til Ølstykke Privatskoles Ejendomsselskab uden udbud på følgende vilkår:
 - a) ejendommen sælges til markedsprisen for offentlig anvendelse herunder til undervisningsformål,
 - b) der tinglyses deklaration om betaling af tillægskøbesum ved anden anvendelse og som sikrer anvendelse til nuværende fritidsformål,
 - c) skolen og tilhørende faciliteter opføres som bæredygtigt byggeri (bedste lavenergiklasse, forbud mod anvendelse af trykimprægneret træ og materialer med indhold af PVC, opsamling af tagvand til brug ved toiletsky, nedsivning af regnvand på egen grund i videst muligt omfang)
 - d) at der tinglyses en deklaration om, at skolen skal bygges inden for en frist på 2 år fra lokalplanen er vedtaget samt tilbagekøbsret for kommunen og
2. lokalplan samt tilhørende kommuneplantillæg igangsættes, såfremt ansøger udarbejder det nødvendige materiale.

Sagsfremstilling

Støtteforeningen for Ølstykke Privatskole har sendt en forespørgsel om mulig placering af Ølstykke Privatskole på Spejderengen i Ølstykke Stationsby samt en anmodning om udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for området og køb af den kommunalt ejede del af arealet. Af ansøgningen fremgår, mini SFO ønskes etableret med opstart til april 2020 og resten af skolen til august 2020. Vedlagt som bilag 1.

I ansøgningen er byggeriets omfang og forslag til overordnede disponering og afgrænsning af grunden for nedenstående to scenarier samt økonomi og finansieringsstrategi beskrevet.

- Forslag 1 omfatter den østlige del af Spejderengen, hvorved kommunen fortsat vil eje den vestlige del af arealet hvor spejderhytterne ligger.
- Forslag 2 omfatter hele Spejderengen.

Det fremgår, at støtteforeningen vil udarbejde lokalplan og kommuneplantillæg ved brug af konsulenter, således at projektet ikke påvirker kommunes øvrige prioriterede planer. Udarbejdelse af lokalplanen vil ske med respekt af de nuværende spejderaktiviteter i området.

Ansøger tilbyder endvidere, at finansiere udgifter til etablering af infrastruktur, der kan sikre adgang til ejendommen gennem en udbygningsaftale med kommunen.

Ejendommen

Spejderengen har et areal på 51.312 m² og vejbetjenes fra Udlejrevej. Arealet ligger i forlængelse af et byområde med gode trafikale forhold, i forhold til veje og stier. Samtidig er der nærhed til byområdet, idrætsanlæg og Byparken.

På den vestlige del af området er etableret 4 hytter, som anvendes af flere grupper til spejderaktiviteter. Den østlige del udgør et ubebygget areal på ca. 18.000 m².

Lokalplan

Området er beliggende i landzone, og er omfattet af kommuneplanramme R2-7. R2-7 udlægger området til rekreative grønne områder med faciliteter til idræts, kultur og fritidsformål. Administrationen vurderer, at Spejderengen vil være en god placering for en privatskole og, at det vil være i tråd med kommunens overordnede fysiske planlægning.

Udarbejdelse af nyt plangrundlag for Spejderengen indgår ikke i planprioriteringen. Administrationen anbefaler derfor at en ændring af plangrundlaget for området forudsætter, at ansøger leverer et gennemarbejdet og færdigt forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, der giver mulighed for etablering af skole, kulturhus samt idrætsfaciliteter. Ansøger skal også komme med løsningsforslag til indretning af området og udføre nødvendige undersøgelser.

Planprocessen tager minimum 6-8 måneder. Herudover skal der indhentes nødvendige myndighedstilladelser inden pavillonerne kan etableres. Administrationen vurderer således, at pavillonerne tidligst vil kunne være klar til ibrugtagning i august 2020.

Uanset scenarier skal der findes løsning på den fortsatte foreningsaktivitet, som i dag foregår på Spejderengen.

Vilkår for salg

Udbudsbekendtgørelsen bestemmer, at kommunale ejendomme skal udbydes til salg i offentligt udbud. Dog kan salg gennemføres uden udbud til institutioner, som kommunen lovligt kan yde støtte til heriblandt privatskoler.

Kommunens ejendomme sælges som udgangspunkt til markedsprisen.

Administrationen har derfor indhentet en mæglervurdering på ejendommenes værdi ved anvendelse til henholdsvis offentlige formål herunder undervisning og boligformål.

Ved anvendelse til boligformål er det vurderet, at prisen forøges med op til 100 procent afhængig af bebyggelsesprocenten. Sælger kommunen ejendommene med anvendelse til offentligt formål, vil salg derfor ske på vilkår af, at der tinglyses en deklaration om betaling af tillægskøbesum ved salg af ejendommen til anden anvendelse.

Endvidere stilles vilkår om, at skolen opføres i henhold til de krav Egedal Kommune stiller til bæredygtigt byggeri. For at sikre, at pavillonerne kun anvendes midlertidigt indtil skolebyggeriet er opført, sælges grunden med vilkår om en byggefrist på 2 år. Såfremt fristen ikke overholdes, kan kommunen kræve grunden tilbageskødet til samme pris men med et fradrag i købesummen på 3 % årligt.

Konsekvenser for skoleområdet

Administrationen har lavet en indledende analyse af konsekvenserne af en ny privatskole for så vidt angår elevtalsudviklingen og udviklingen i udgiftsniveau på skoleområdet. Vedlagt som bilag 2.

For de fire skoler i Ølstykke/Stenløse forventes et fald i elevantal fra 2022/23 på 460 elever. Det svarer til to klasser pr. årgang. I forhold til de kommende skolerenoveringer kan det medføre besparelser, idet et reduceret behov for klasseværelser medfører, at der ikke er behov for den planlagte udvidelse af Maglehøjsskolen. Administrationen vurderer, at det vil være muligt at tilpasse behovet for klasselokaler i renoveringsprojekterne som planlægges gennemført fra 2022/23.

Analysen viser, at hvis der ses isoleret på forskellene i kommunens budgetterede nettoudgifter til elever i almenskole og SFO i forhold til det tilskud, som kommunen vil skulle betale til elever på Ølstykke Privatskole, vil etablering af en privatskole føre til færre udgifter for kommunen. De estimerede mindre udgifter ventes dog ikke at blive modsvaret af et tilsvarende fald i udgiftsbehovet. Det afhænger bl.a. af, i hvilket omfang skolerne fortsat vil skulle oppebære udgifter til f.eks. varetagelse af klasseundervisning trods et lavere elevantal.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen selvstændige bevillingsmæssige konsekvenser.

Godkendes ny lokalplan vil salg indbringe en salgsindtægt og udgifterne til vedligeholdelse af området vil blive reduceret. På skoleområdet kan etablering af en privat skole medføre mindre udgifter til driften og anlægsbesparelser i skolerenoveringsprojektet.

Borgerinddragelse

Der skal planlægges en tidlig og inddragende dialog med de nuværende brugere af området eksempelvis spejderne om konsekvenserne af det ansøgte.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Anbefalet

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Punkt 8: Lukket: Salg af udlejningsejendomme - beslutning

18/18780

Punkt 9: Byggeregnskab (Skema C) for Ølstykke almennyttige Boligselskab, afd. 19 - Rådhusvænge i Ølstykke - beslutning

15/5191

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning, fra Ølstykke almennyttige Boligselskab, afd. 19, Rådhusvænge, Ølstykke, skal det besluttes, om byggeregnskab (Skema C) for Rådhusvænge i Ølstykke, 88 almene familieboliger, kan godkendes.

Derudover skal der tages stilling til, om der kan godkendes tillægsbevillinger på henholdsvis kr. -475.000 til opkrævning af støttesagsgebyr til kommunen og kr. 41.227 til øget kommunal grundkapitallån.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Byggeregnskabet (Skema C) på kr. 192.041.146 godkendes.
2. Tillægsbevilling på kr. -475.000 til opkrævning af støttesagsgebyr godkendes
3. Tillægsbevilling på kr. 41.227 til øget grundkapitallån

Sagsfremstilling

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afd. 19, Rådhusvænge i Ølstykke, har opført 88 almene familieboliger på ca. 90 m² i gennemsnit.

Tilsagn om grundkapitaltilskud og foreløbig anskaffelsessum (Skema A) er godkendt af Byrådet den 29. april 2015. Den endelige anskaffelsessum (Skema B) er godkendt af Planudvalget den 9. maj 2016. Efter en ændring af arealerne og antallet af boliger.

Ølstykke almennyttige Boligselskab søger nu om godkendelse af deres endelige byggeregnskab (skema C).

Byggeregnskabet er opgjort pr. 4. juli 2019 med revisionspåtegning den 4. juli 2019. Byggeregnskabet udviser en anlægsudgift på 192.041.146 kr., hvilket er 693.146 kr. mere end den godkendte anskaffelsessum ved Skema B.

	Skema B	Skema C
Samlet anlægsudgifter inkl. moms	191.348.000 kr.	192.041.146 kr.
Husleje pr. m2 ekskl. forbrug	990 kr.	1.095 kr.
Husleje pr. m2 inkl. fællesarealer (inkl. antenne og øvrige udgifter mm)	1.232 kr.	1.235 kr.

Finansiering:

	Budget	Regnskabet
Realkreditlån	168.386.240 kr.	168.749.036 kr.
Kommunal grundkapital 10 % af anskaffelsessum	19.134.800 kr.	19.176.027 kr.
Beboerindskud	3.826.960 kr.	3.835.205 kr.
Finansieres af selskabet	0 kr.	280.878 kr.

I alt

191.348.000 kr. 192.041.146 kr.

I forhold til merudgiften på kr. 693.146 udgør kr. 412.268 fastprisregulering, som skyldes forlænget byggetid. Efter § 13, stk. 4 i Støttebekendtgørelsen kan indeksregulering af entreprisesummen medtages i anskaffelsessummen. Restbeløbet på kr. 280.878 finansieres af selskabet. Administrationen vurderer derfor, at stigningen er rimelig.

Støttesagsgebyret bliver beregnet ud fra anskaffelsessummen godkendt i skema B og udgør kr. 470.000.

Ved en eventuel godkendelse af det endelig byggeregnskab (Skema C) godkendes også en stigning i det kommunale grundkapitallån på kr. 41.227, som skal finansieres med en tillægsbevilling.

Konsekvenser for budgettet

Der søges en tillægsbevilling på kr. -475.000 i 2019 svarende til 2,5 promille af anskaffelsessummen fra skema B, som anbefalet i vejledning til almenboligloven. Beløbet indgår i serviceudgifterne.

Der søges om tillægsbevilling på kr. 41.227 i 2019 til øget kommunal grundkapitallån.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Punktet udsættes.

Bilag

Rådhusvænge - byggeregnskab.pdf

Punkt 10: Foreløbig anskaffelsessum (skema B) for fleksible familieboliger - beslutning

17/15076

Beslutningstema

På baggrund af nyt fremsendt skema B omhandlende opførelsen af 102 fleksible familieboliger og 4 fælleshuse på adresserne Hjorteledet 39 i Stenløse Syd, Gammel Roskildevej 16A (Svanholm Vænge) i Ølstykke samt Skebjergvej 25 (Smørumparken) og Brændekær 5 i Smørum, skal der tages stilling til, om det nye skema B kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. den foreløbige anskaffelsessum, som nu er på 107.271.000 kr. og den deraf følgende husleje på nu 1.232 kr./m² (skema B) godkendes.
2. der gives tillægsbevilling på -164.000 kr. til kommunal grundkapital, så der i alt er afsat 10.727.000 kr. i 2019
3. Der gives en tillægsbevilling på reduceret statstilskud svarende til 133.000 kr.
4. skema B godkendes, idet afdelingen bemyndiges til at påse, at der tinglyses endeligt skøde med 3B som ejer inden grundkapital udbetales og byggeriet påbegyndes.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 20. december 2017 godkendt projektets skema A. Planudvalget har i forbindelse med anbefaling af projektet den 7. december 2017, ønsket at få forelagt skema B. Tidligere skema B blev godkendt af Planudvalget den 15. august 2019, men udsat af Økonomiudvalget den 21. august 2019, med henblik på en reducere af huslejeniveauet, der i den første skema B ansøgning lå på 1.332 kr./m².

Der er siden afholdt et møde med KAB, hvor der blev enighed om, at KAB ville fremsende et nyt skema B med et reduceret driftsbudgettet, sådan at den samlede årlige husleje pr m² bliver 100 kr. mindre, svarende til udgangspunktet i skema A. Dialogen og arbejdet med driftsudgifterne har desuden ført til en styrket bevidsthed hos KAB om projektets oprindelige vision.

Sagen omhandler opførelsen af 102 fleksible familieboliger, på Hjorteledet 39 i Stenløse Syd, Gammel Roskildevej 16A (Svanholm Vænge) i Ølstykke samt Skebjergvej 25 (Smørumparken) og Brændekær 5 i Smørum. (Adresserne kan ændre sig i forbindelse med byggeriet. Der er tale om familieboliger, med 100 % kommunal anvisning, der hører under en særlig ordning, hvor kommunen får støtte til den kommunale grundkapital fra staten.

Boligerne kan godt senere omlægges, til familieboliger med en anden anvisningsaftale.

Boligerne som fremadrettet kaldes for Egehusene, blev tidligere administreret af Boligforeningen 3B. I dag administreres de af KAB.

Som udgangspunkt skal der foreligge tinglyst skøde på køb af en grund, inden der kan meddeles en skema B godkendelse og byggeriet kan påbegynde. Men købet af grundene er betinget af, at køber opnår skema B godkendelse fra Egedal Kommune. Det betyder, at skødet på grundene først vil blive tinglyst efter en politisk godkendelse af skema B.

Tinglyst skøde på grunden i forbindelse med godkendelse af skema B skal sikre, at kommunen kun udbetaler grundkapital til den, der har opnået ejerskab til grundene og efterfølgende har til hensigt at opføre almene boliger.

Afdelingen vurderer på det foreliggende grundlag, at skema B kan godkendes under forudsætning af, at der tages endeligt skøde på grunden, inden selve byggesagen kan igangsættes, og inden der udbetales grundkapital.

Følgende forudsætninger er gældende for ansøgningen:

Samlet etageareal	Inkl. 120 m2 fællesareal	4.560 m ²	4.470 m ²
Antal boliger		104	102
Ejendomspris	Inkl. moms og bolig-selskabet omkostninger til køb	14.372.000 kr.	2.667.000
Statstilskud til grundkapital	102 boliger	-7.400.000 kr.	-7.267.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. moms	Maksimumbeløb tillagt fastprisregulering	108.913.000 kr.	107.271.000 kr.
Kommunal grundkapital	10% af anskaffelsessum	10.891.000 kr.	10.727.000 kr.
Kommunal grundkapital fratrukket statstilskud		3.491.000 kr.	3.460.000 kr.
Sagsgebyr til kommunen		-268.000 kr.	-268.000 kr.
Husleje/m ² , foreløbig	Ekskl. individuelt forbrug	1.232 kr.	1.232 kr.

Ejendomsprisen er reduceret væsentligt, sagen vedr. reduktionen er behandlet af Planudvalget den 14. marts og godkendt af Byrådet den 27. marts 2019.

Boligfordeling:

	Skema A	Skema A	Skema B	Skema B
1-rum	48 stk.	ca. 30 m ²	53 stk.	ca. 30 m ²
2-rum	32 stk.	ca. 45 m ²	28 stk.	ca. 45 m ²
3-rum	20 stk.	ca. 60 m ²	17 stk.	ca. 60 m ²
4-rum	4 stk.	ca. 90 m ²	4 stk.	ca. 90 m ²
Fælleslokale	4 stk. af ca. 30 m ²	120 m ²	4 stk. af ca. 30 m ²	120 m ²

Egedal Kommune fik i 2017 andel i Udlændinge- og Integrationsministeriets pulje til Grundkapital til almene boliger målrettet flygtninge. På baggrund af det konkrete projekt er støtten fra staten beregnet til 7.267.000 kr. og den samlede udgift til grundkapital er 10.727.000 kr. Derudover opkræver kommunen et støttesagsgebyr på 268.000 kr. i forbindelse med godkendelsen af skema C.

Konsekvenser for budgettet

Den kommunale grundkapital på 10.727.000 kr. betales til Landsbyggefonden, når de opkræver den. Det sker på baggrund af indberetninger fra bygherre om afholdte udgifter, og kan ske samlet eller løbende. Udbetalingen af grundkapitalen forventes at falde i 2019. Grundkapitalen reguleres i forhold til den endelige anskaffelsessum.

Der søges om tillægsbevilling på -164.000 kr. til kommunal grundkapital i 2019, da den er faldet, beløbet tilgår kassen. Kommunal grundkapital er en balancepost, der ikke påvirker drifts- og anlægsbudgettet. Der søges desuden om tillægsbevilling på 133.000 kr. da statstilskuddet er reduceret, da der opføres færre boliger.

Borgerinddragelse

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Anbefalet

Punkt 11: Lukket: Prioriteringsforslag og budgetnotat for budget 2020-23 - drøftelse

19/13029

Punkt 12: Årets 2. budgetopfølgning - PU - beslutning

19/16172

Beslutningstema

På baggrund af årets 2. budgetopfølgning skal det besluttes, om budgetopfølgningen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet godkender, at der under Planudvalgets område:

1. gives tillægsbevilling og omplaceringer til Center for By, Kultur og Borgerservice for 0,219 mio. kr.
2. gives tillægsbevilling til Center for Ejendomme og Intern Service til mindreudgifter for -0,750 mio. kr.

Sagsfremstilling

Ved årets 2. budgetopfølgning har administrationen haft stort fokus på at holde serviceudgifterne nede, dels for at sikre rum til udmøntning af overførte midler fra 2018, dels for at tilstræbe overholdelse af servicerammen i regnskabssituationen.

Der er konstateret et stort udgiftspres - især på det specialiserede socialområde. Det meste er håndteret ved budgetopfølgningen indenfor centeret. Men de øvrige centre har ved budgetopfølgningen bidraget ved at gennemgå budgetterne for at finde midler, som kan indgå i den tværgående prioritering. Der kan således samlet tilgå kassen -7,7 mio. kr. på drift, heraf -7,6 mio. kr. som serviceudgifter, samtidig med, at 4,9 mio. kr. fra den centrale pulje af overførte midler fra 2018 indstilles frigivet.

Ved den kommende tredje budgetopfølgning vil serviceudgifternes udvikling fortsat være i fokus med henblik på at sikre fuld overholdelse af servicerammen.

Anlægsprojekternes status er revurderet i forhold til den opdaterede udgave af Investeringsplan2028. Denne status er indarbejdet med budgetopfølgningen og det har medført en tidsmæssig forskydning i flere anlægsprojekter, svarende til en reduktion af bruttoanlægsudgifterne i 2019 med 30,2 mio. kr. i forhold til tidligere forventet.

Tabel 1 viser, hvordan kommunens økonomi i form af de fire økonomiske nøgletal påvirkes af de ansøgte tillægsbevillinger fra samtlige centre. Efterfølgende er redegjort for bevægelser på bevillinger specifikt under udvalget:

Tabel 1. Nøgletal i forhold til Byrådets økonomiske politik

Hele mio. kr.	Byrådets mål	Oprindeligt budget	Korr.Budget	Forventet årsresultat
Overskud på driftsbalance	175	149	140	159
Serviceramme	Overholdes (1.874)	1.874	1.887	1.879
Anlægsramme	60-100	125	161	130
Kassebeholdning ultimo året	100-125	189	313	344

Korrigeret budget indeholder tillægsbevillinger til 2019 pr. 26.06.19

Driftsbalance

Som resultat af denne budgetopfølgning stiger overskuddet på driftsbalancen i forhold til det korrigerede budget med 18,8 mio. kr. Det skyldes de reducerede driftsudgifter samt indtægter efter salget af HMN Naturgas (og øvrige renter).

Serviceramme

Forskellen mellem korrigeret budget (hvor overførte midler fra 2018 var fuldt indarbejdet) og forventet årsresultat viser, at serviceudgifterne i 2. budgetopfølgning falder med 7,6 mio. kr. Serviceudgifterne ligger dermed 5 mio. kr. over servicerammen målt som oprindeligt budget.

Anlæg

Anlægsrammen opgøres som brutto-anlægsudgifter ekskl. forsyning i oprindeligt budget. Anlægsudgifterne falder med 30,2 mio. kr. ved denne budgetopfølgning, og ligger dermed 5 mio. kr. over oprindeligt budget. Faldet skyldes opdaterede forventninger i forhold til implementeringen af Investeringsplan2028.

Kassebeholdning

Budgetopfølgningen øger kassebeholdningen med 30,6 mio. kr. Den forventede kassebeholdning ultimo 2019 udgør herefter 344 mio. kr.

Center for Ejendomme og Intern Service – bemærkning: Samlet forventes balance i 2019. Der er følgende risikoområder: Udlejninger og forpagtninger, hvor budgetforudsætningerne og forbruget fortsat er under afklaring; Serviceaftaler og abonnementer, hvor CEI fortsat arbejder på at skabe overblik over de serviceaftaler der allerede er indgået og hvilke aftaler, som skal indgås i fremtiden; Energi, hvor budgettet er reduceret med 3 mio. kr. ift. niveauet i 2018 og på trods af dette har et periodiseret mindreforbrug på godt 1 mio. kr.; Vedligehold, bygninger og materiel, hvor der er iværksat en række projekter, som forventes afsluttet i løbet af sensommeren og efteråret.

Som følge af det forventede mindreforbrug på Energi bidrager CEI til kommunens tværgående prioriteringer med 0,750 mio. kr. fra aktiviteten. Dertil bidrager CEI med 0,250 mio. kr. fra en pulje af overførte midler fra 2018, så det samlede bidrag bliver én mio. kr.

Center for By, Kultur og Borgerservice – bemærkning: Der søges bevilling på 0,210 mio. kr. til frigivelse af overført mindreforbrug fra 2018 til færdiggørelse af arbejdet med Planstrategien. Dertil tilføres ved omplacering 8.500 kr. til Hegnsyn fra budgetrammen ”Erhverv” under Kultur og Erhvervsudvalget.

Konsekvenser for budgettet

For kommunen samlet set søges på drift tillægsbevilling til mindreudgifter for -7,655 mio. kr. På finansiering søges tillægsbevilling til mindreindtægter for 2,299 mio. kr. På anlæg søges tillægsbevilling til mindreudgifter for netto -25,220 mio. kr. Samlet set forøges kassebeholdningen med 30,6 mio. kr.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Anbefalet

Bilag

Center for Ejendomme og Intern Service_PU

Center for By, Kultur og Borgerservice_PU

Kommunens samlede budgetopfølgning

Punkt 13: Udbudsstrategi for kreative læringsfællesskaber - beslutning

18/13547

Beslutningstema

På baggrund af, at scenarierne for ombygning og udbygning af skolematriklerne i Smørum og Ølstykke skoledistrikter er blevet godkendt af Byrådet i august 2019, skal der igangsættes en udbudsproces for at finde rådgiver og entreprenør til byggeprojekterne i 2020-23.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at byggeprojekterne på Hampelandskolen, Balsmoseskolen og Boesagerskolen udbydes i et byggepartnerskab.

Sagsfremstilling

For at gennemføre byggeprojekterne på Hampelandskolen, Balsmoseskolen og Boesagerskolen i 2020-23 skal der findes rådgiver og entreprenør til at projektere og udføre byggeprojekterne. Udbuddet skal gennemføres som EU udbud, hvilket begrænser aftaleperioden til 4 år med mulighed for forlængelse i 2 år.

Administrationen anbefaler at udbyde opgaven i et byggepartnerskab. I et byggepartnerskab afgiver rådgiver og entreprenør som et fælles projektteam tilbud på den samlede opgave. Det betyder, at det valgte team gennemfører alle byggeprojekterne i tæt samarbejde med kommunen.

Fordelen ved denne model er:

- Vidensdeling og nytænkning på tværs af projekterne. Da der ansættes et samlet projektteam, vil der ske en stor grad af vidensoverførsel på tværs af projekterne, og der vil blive lagt en ens standard for projekterne. Derudover vil det være muligt at nytænke i det konkrete projekt, da byggepartnerne lærer kommunens ønsker og behov at kende hurtigere.
- Større budgetsikkerhed. Entreprenørens tekniske viden kommer med ind tidligt i processen, hvilket gør, at der tidligt indtænkes omkostningseffektive løsninger.
- Fleksibilitet i udførelsen. Da byggepartnerskabet får ansvar for hele projektporteføljen vil det være muligt at optimere planlægning på tværs af projekter og hurtigt at håndtere budgetmæssige udfordringer.
- Færre konflikter. Erfaringen fra andre byggepartnerskaber er, at der opstår færre tvister i løbet af projektet, da der samarbejdes om projektet fra starten.

Byggepartnerskabsmodellen er afprøvet af større bygherrer i Danmark herunder Københavns Kommune samt boligselskaberne KAB og FSB. Erfaringen fra Københavns Kommune er indtil videre, at skoleprojekterne bliver gennemført til tiden, og at de større budgetmæssige udsving er undgået.

Partnerskabsmodellen favner anvendelse af lokale fagentreprenører, og i administrationens markedsdialog har der været tilkendegivelser af, at de konkrete projekter retter sig mod et lokalt underleverandørmarked. Partnerskabsmodellen tager derudover højde for, at det fortsat er muligt at stille krav om sociale klausuler og brug af praktikanter. Begge elementer vil blive indarbejdet i udbuddet. Yderligere vil der blive stillet krav om brugerinddragelse og sikring af drift under byggeprojektet. Brugerinddragelsesprocessen fremgår af separat indstilling der fremlægges for udvalgene i september 2019.

Det forventes, at byggepartnerskabet vil være fundet i efteråret 2020, som skitseret i bilag 1. Dette skyldes, at udbuddet skal følge retningslinjerne for EU udbud, hvor der skal afsættes tid til prækvalifikation af byderne på 2-2,5 måned, og at selve tilbudsfasen tager 5-6 måneder så der er afsat tid til præsentationer og forhandling. De potentielle bydere indkaldes til informationsmøde når udbuddet lanceres.

Byggepartnerskabet vil blive udbudt så det også er muligt at tage andre skole- eller dagtilbudsprojekter ind, der skulle opstå i perioden, herunder den forventede etablering af dagtilbud i Ølstykke. Desuden vil det blive udbudt, så byggeri af eventuelle haller indenfor udbudsperioden, vil kunne omfattes.

Alternativet til et byggepartnerskab vil være at ansætte en totalrådgiver for hele projektet, og så udbyde de konkrete byggeprojekter i total- eller hovedentrepriser. Denne udbudsform er kendt, men anbefales ikke i dette projekt, da erfaringen viser, at det vil give for store transaktionsomkostninger pga. de gentagne udbud, samt risikere at give udfordringer i forhold til den samlede økonomistyring og udførelse af projekterne.

Beslutningssagen vil blive suppleret af et mundtligt oplæg.

Konsekvenser for budgettet

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser. Midlerne til byggeprojekterne, herunder udbudsprocessen, er afsat i investeringsplanen og vil søges frigivet efter budgetforhandlingerne.

Borgerinddragelse

Brugerinddragelsesprocessen for kreative læringsfællesskaber er beskrevet i separat sag som fremlægges for udvalget i september 2019.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Anbefalet

Bilag

Bilag 1_udbudstidsplan Byggepartnerskab.pdf

Punkt 14: Multihuse i scenarierne for Ølstykke og Smørum - beslutning

19/13464

Beslutningstema

Det skal besluttes, hvorvidt administrationen skal arbejde videre med multihuse i scenarierne for Ølstykke og Smørum distriktsskoler

Kompetence til afgørelse

Kultur- og Erhvervsudvalget /Skoleudvalget /Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at der arbejdes videre med multihuse i scenarierne for Hampelandskolen i Distriktsskole Ølstykke og Balsmoseskolen i Distriktsskole Smørum

Sagsfremstilling

På byrådsmødet den 28. august 2019 blev det besluttet, hvilke scenarier for Smørum og Ølstykke distriktsskoler der skal danne rammen for renovering og ombygning/udvidelse af Smørum og Ølstykke distriktsskoler, med bemærkning om, at der ikke er taget endelig stilling til, om der skal indgå multihuse eller egentlige haller.

For at kunne arbejde videre med udbud og projekteringen af scenarierne indstiller administrationen at det besluttes, at der arbejdes videre med multihuse i scenarierne. Dette fordi multihusene på Hampelandskolen og Balsmoseskolen er tænkt ind som en del af skolernes m2, hvilket betyder, at hvis multihusene skal erstattes af egentlige haller, er der en del problematikker der gør, at scenarierne på skolerne skal gentænkes, hvilket vurderes at tage minimum indtil årsskiftet, da brugerinddragelse er nødvendig og tager tid.

Ved at erstatte et multihus med en hal forsvinder flere af de funktioner, der er tænkt ind i multihusene. Multihusene er i dagtimerne primært tiltænkt skolerne, der kan bruge det til flere formål ift. at understøtte elevernes læring og trivsel, herunder bl.a. at skabe tryghed og mulighed for bevægelse for de nystartede mini-SFO'er frem mod sommerferien, til udskolingens musical og til bevægelse uden for idrætsundervisningen, til klubber og foreninger. Dette er beskrevet i principprogrammet. Multihusene kan desuden anvendes, når der er behov for mere kapacitet end der er i de eksisterende haller og anlæg, både af skolen men også af idrætsforeninger uden for skoletid, hvor der ikke er krav til omklædningsfaciliteter eller hvor eksisterende omklædningsfaciliteter kan anvendes.

I de godkendte scenarier, vil der på både Hampelandskolen og Balsmoseskolen blive hhv. afstået og nedrevet bygninger, som skal erstattes af m2 et andet sted. Disse m2 er blandt andet lagt ind i multihusene. Hvis multihusene skal erstattes af haller, vil de to skoler komme til at mangle m2 og flere funktioner, som ikke kan etableres i haller, da haller primært bygges til boldspil og idræt og ikke har samme mulighed for at etablere – for skolen - funktionelle og multifunktionelle m2. De manglende m2 og manglende funktioner skal i så fald findes ved at bearbejde scenarierne igen, hvorefter der vil være behov for en ny beslutning om scenarier. Det pointeres samtidig, at eventuelle haller ikke kan placeres på de arealer, der er udlagt til multihuse i scenarierne, både fordi de ikke kan være på disse placeringer og fordi området vil skulle bruges til udbygning af skolekvadratmetre. Der vil skulle findes andre placeringer, som vil blive afdækket ifm. idrætsanalysen.

Økonomisk vil haller være dyrere at bygge ift. multihuse. Nøgletal viser, at det vil koste omkring 10 mio. kr. at bygge et multihus, mens det vil koste 16 mio. kr. at bygge en hal. Da et multihus ikke direkte kan erstattes af haller, fordi der alligevel vil skulle udbygges på skolerne, er det administrationens vurdering, at budgettet ikke blot kan udvides med 12 mio. kr. til to haller (2 x 6 mio. kr.), men at der i stedet vil være tale om både at lave udbygning på skolerne og bygge haller. Økonomien til eventuelle haller skal findes i en prioritering inden for rammen af investeringsplanen og den samlede økonomi for scenarierne vil således skulle genberegnes på baggrund af de gentænkte scenarier uden multihuse. Hvis det besluttes, at der også skal bygges haller, kan udbygningen af skolerne muligvis blive billigere pr. m2 og der kan muligvis etableres færre m2, men udbygningen vil stadig kræve et budget, der p.t. er ukendt, da det først vil kunne estimeres på ny efter scenarierne er gentænkt.

Såfremt det besluttes at administrationen ikke skal arbejde videre med multihuse i scenarierne er det administrationens anbefaling, at tidsplanerne for gennemførsel af projekterne revideres. Især Hampelandskolen vil være svær at få gennemført efter nuværende tids- og investeringsplan, da flere dele af projektet er planlagt til at gå i gang nu, herunder lokalplansarbejdet og brugerinddragelsen.

En konsekvens af ikke at tage beslutningen nu, om hvorvidt administrationen skal arbejde videre med multihuse, vil være, at Hampelandskolen skal udskydes i hvert fald et år, hvorved det samtidig bør overvejes at vente med at flytte resten af eleverne fra Toftehøjskolen til 2021 (samtidig med at Søagerskolen lukker).

I tids- og investeringsplanen skal det i dette tilfælde samtidig vurderes, om en af de andre skoler kan fremskyndes – her anbefales Boesagerskolen – da byggeriet på denne skole ikke er omfattet af et multihus. En gentænkning af tids- og investeringsplanen vil kunne udarbejdes inden budgetforhandlingerne går i gang.

Såfremt idrætsanalysen viser, at der er behov for mere halkapacitet, er det administrationens vurdering at projektet – også efter udbud, vil være så agilt, at der er plads til at lave ændringer inden for kontrakten, der kan håndtere behov for mere halkapacitet, som kan komme til at betyde ændringer i dimensionerne på multihusene, selvom projektet er under projektering. Det er imidlertid ikke givet, at et evt. yderligere behov for øget halkapacitet til fritidslivet bedst tilgodeses ved udbygning af multihuse eller haller på skolematriklerne.

Konsekvenser for budgettet

En beslutning om at arbejde videre med multihuse, vil ikke have betydning for budgettet på nuværende tidspunkt. Såfremt idrætsanalysen viser, at der er behov for mere halkapacitet genberegnes tids- og investeringsplanen inden næste års budgetforhandlinger.

En beslutning om ikke at arbejde videre med multihuse, vil have betydning for budgettet nu, da tids- og investeringsplanen skal genberegnes inden budgetforhandlingerne.

Beslutning i Kultur- og Erhvervsudvalget den 09-09-2019

1. Afstemning:

Charlotte Haagendrup, Bendt Tranekjær, Betina Hilligsøe og Lasse Nørreskov: Anbefalet.

Helle Anna Elisabeth Nielsen: Kan ikke anbefale indstillingen.

Begrundelse: Finder, at det ikke er tilstrækkeligt belyst, hvilke interesser, og hvilke behov, som ombygningerne skal imødekomme. Helt overordnet efterspørges en Kultur- og fritidsstrategi, herunder med medinddragelse af brugere som tidligere efterspurgt i juni 2019.

Beslutning i Skoleudvalget den 10-09-2019

Anbefalet.

For stemte A, V, F og Jacob Peter Loessl.

Imod stemte C med bemærkning om at det anses for lokalemæssigt og økonomisk mest hensigtsmæssigt at etablere to egentlige haller for at tilgodese behovet for halkapacitet til skolen og foreninger m.v.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Anbefalet

For stemte A og V

Imod stemte C og Ulrik John Nielsen med bemærkning om at det anses for lokalemæssigt og økonomisk mest hensigtsmæssigt at etablere to egentlige haller for at tilgodese behovet for halkapacitet til skolen og foreninger m.v.

Punkt 15: Brugerinddragelse i forbindelse med konkrete byggeprojekter i kreative læringsmiljøer - orientering

19/9781

Beslutningstema

Udvalget orienteres om den fremadrettede brugerinddragelse i de konkrete byggeprojekter på distriktsskolerne i forbindelse med realisering af Kreative læringsmiljøer.

Kompetence til afgørelse

Kultur- og Erhvervsudvalget/Skoleudvalget/Planudvalget/Familieudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

I processen for realisering af programmet Kreative læringsmiljøer og multifunktionel ejendomsudnyttelse er endnu en milepæl nået med vedtagelsen af principprogram og scenarier for ombygning og renovering af distriktsskolerne i Smørum og Ølstykke. Programmet går nu ind i ny fase med gennemførelse af de konkrete byggeprojekter på skolerne i henhold til den overordnede tidsplan.

Den brede brugerinddragelse ved udarbejdelse af principprogram og scenarier har skabt værdi, og derfor vil målrettet brugerinddragelse blive en del af gennemførelse af de konkrete byggeprojekter. Brugerinddragelsen tilrettelægges ud fra følgende fire principper:

- Inden for rammerne af Principprogram og Investeringsplan2028
- Med mærkbar mening, hvor de overordnede linjer fastlægges ved bred inddragelse og løsninger tæt på praksis fastlægges ved dyb inddragelse
- Med hensyn til beslutningsflow i byråd og projektorganisation
- Med åben og proaktiv kommunikation

Brugerinddragelsen designes således, at ud over den faste organisering af byggeprojekterne med en styregruppe og et byggeudvalg for hvert skoledistrikt, vil alle interessenter blive inddraget på relevante tidspunkter i projektarbejdet i forhold til følgende to interessentgrupper:

Medarbejdere, elever og fritidsbrugere på skolen:

- Workshops med skoleledelse og -medarbejdere
- Elevworkshops
- Nedsættelse af Byggeudvalg med repræsentanter for skolen
- Nedsættelse af Referencegruppe med repræsentanter fra paraplyorganisationer, der forventes at bruge skolebygningerne inddrages ad hoc

Øvrige interessenter:

- Indledende workshop med alle interessenter
- Nedsættelse af Interessegruppe f.eks. naboer og erhvervsliv i skolens lokalområde orienteres om projektet

Referencegruppen for hvert skoledistrikt nedsættes med det formål at give input til udformning af konkrete områder på skolerne, hvor andre brugere end selve skolen er relevante. Dette er for at sikre, at lokalområdets traditioner og potentialer kommer med i byggeprojektet.

Referencegrupperne nedsættes blandt lokale interessenter fra kultur og fritidslivet, erhvervslivet og evt. øvrige brugergrupper, og består af 4-7 personer. Et bud på en sammensætning af en referencegruppe pr. distriktsskole er følgende:

- 2 repræsentanter fra lokalområdets kultur og fritidsliv, udpeget af Folkeoplysningsudvalget
- 2 repræsentanter fra lokalområdets erhvervsliv, udpeget af erhvervsforeningen
- 1-3 ressourcpersoner fra lokalområdet, udpeget af lokale borgerlaug, -netværk eller andre fora, der repræsenterer lokalområdets aktiviteter og interesser

Referencegrupperne inviteres ind i processen ad hoc, når et område med særlige muligheder for sambrug og multifunktionalitet skal projekteres. Det kan f.eks. være i forbindelse med udearealer, store fællesrum eller nye multihuse.

Brugerinddragelsesprocesserne for hvert skoledistrikts byggeprojekter vil blive igangsat i den takt, hvor projekterne udføres, og erfaringer fra brugerinddragelse vil løbende blive bragt videre til efterfølgende projekter.

Konsekvenser for budgettet

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Beslutning i Kultur- og Erhvervsudvalget den 09-09-2019

Anbefalet.

Beslutning i Skoleudvalget den 10-09-2019

Anbefalet

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Taget til efterretning

Beslutning i Familieudvalget den 12-09-2019

Taget til efterretning.

Bilag

Brugerinddragelse i kreative læringsfællesskaber og multifunktionel ejendomsudnyttelse_principper.pdf

Punkt 16: Status på anlægsprojekter i 2. kvartal 2019 - orientering

19/6700

Beslutningstema

På baggrund af frigivelse af midler til anlægsopgaver, orienteres om status på anlægsopgaver i Center for Ejendomme og Intern Service for 2. kvartal 2019.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at sagen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på byrådsmødet den 30. januar 2019 frigivelse af i alt 33.700.000 kr. på anlægsrenovering fordelt på anlæg og energi.

Der redegøres for status på alle disse anlægsrenoveringer samt øvrige anlægsprojekter i Center for Ejendomme og Intern Service (CEI) jævnfør Bilag 1 – til orientering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Taget til efterretning

Bilag

Bilag 1. Status på anlægsprojekter 2. kvartal 2019

Punkt 17: Lukket: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering

18/90

Punkt 18: Sager til orientering

19/14144

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er ingen sager til orientering

På mødet blev der givet en mundtlig orientering om status for ejendommen Søsum Bygade 18.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Taget til efterretning