

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 31-01-2023

Mødedato Tirsdag d. 31. januar 2023 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ansøgning om låneoptagelse til renoveringsarbejde i Stenløse-Ølstykke Boligselskab, afdeling Teg	4
Igangsætning af lokalplan for daginstitutionen Langekær - beslutning.....	6
Færdiggøre genetablering af daginstitutionen Langekær - beslutning.....	7
Rammer for arbejdet med færdiggørelse af Planstrategi 2023 - drøftelse.....	9
Orienteringspunkter.....	11

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 31-01-2023

Godkendt.

Punkt 2: Ansøgning om låneoptagelse til renoveringsarbejde i Stenløse-Ølstykke Boligselskab, afdeling Teglværksparken - beslutning

22/9762

Beslutningstema

Stenløse-Ølstykke Boligselskab søger Byrådets godkendelse til låneoptagelse til udskiftning af tag med huslejestigninger til følge og 100 % kommunal lånegaranti til finansiering af realkreditbelåning.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse på 3.014.004 kr. inkl. moms til brug for finansiering af udskiftning af tag godkendes.
2. Huslejestigninger på 8,58 %, som følge af udskiftning af tag, godkendes.
3. Egedal Kommune yder 100 % kommunal lånegaranti for låneoptagelsen på 3.014.004 kr. inkl. moms.

Sagsfremstilling

KAB har på vegne af Stenløse-Ølstykke Boligselskab i juli 2022 ansøgt Egedal Kommune om låneoptagelse til brug for udskiftning af tag. Ansøgning er vedlagt som bilag 1.

Stenløse-Ølstykke Boligselskab holder løbende øje med bygningen i Teglværksparken for at sikre, at bygningens stand opretholdes. Igennem en længere periode er bl.a. taget blevet vedligeholdt ved reparationer. I maj 2020 har boligselskabets rådgivet, Gaihede, vurderet, at taget skal udskiftes, da reparationerne ikke længere er tilstrækkelig.

Afdeling Teglværksparken i Stenløse-Ølstykke Boligselskab tog i november 2020 stilling til renoveringen af taget på et afdelingsmøde, hvor renoveringsbyggesagen blev nedstemt.

Stenløse-Ølstykke boligforenings organisationsbestyrelse har derfor efterfølgende besluttet at gøre brug af ”call-in bestemmelsen”, så renoveringssagen kan gennemføres. Tagbelægningen er nedslidt med afskalninger, revner og utætheder.

Call-in bestemmelsen betyder, at organisationsbestyrelsen kan beslutte at iværksætte arbejder og aktiviteter, som vurderes at være nødvendige uden afdelingens samtykke.

I den aktuelle sag er organisationsbestyrelsen gået ind i sagen, da de vurderer, at tagudskiftningen er nødvendig.

Administrationen er enig i, at sagen er egnet til at tage call-in bestemmelsen i anvendelse og anbefalet organisationsbestyrelsen af forelægge sagen for repræsentantselskabet.

På organisationsbestyrelsesmøde den 15. juni 2020 og på repræsentantskabsmødet den 17. august 2020 blev det besluttet at bruge call-in bestemmelsen. I juli 2022 har boligselskabet ansøgt kommunen om at godkende renoveringsprojektet.

Den samlede udgift til tagprojektet er 5.314.004 kr.

Finansieringen sker ved frie henlæggelsesmidler 300.000 kr., tilskud fra dispositionsfonden 400.000 kr., egenfinansiering 1.600.000 kr. og ved optagelse af realkreditlån på 3.014.004 kr. Med henblik på at kunne opnå låneoptagelse af realkreditlånet, anmoder boligforeningen om 100% lånegaranti.

Udgiften til taget medfører en huslejestigning på 8,58%.

For en bolig på:

- 70 m2 vil huslejen stige fra 6.148 kr. til 6.673 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 8,5 %.
- 95 m2 vil huslejen stige fra 8.344 kr. til 9.057 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 8,5 %.

Administrationen anbefaler, at byrådet godkender låneoptagelsen til brug for finansiering af udskiftning af tag, med den konsekvens at huslejen stiger med 8,58%. Dette på baggrund af, at vurderingsarbejdet vurderes at være nødvendigt for at

sikre bygningen mod utætheder.

Endelig anbefaler administrationen, at der ydes en 100% kommunal garanti for låneoptagelsen, da afdelingen ikke vil kunne opnå den nødvendige belåning uden en kommunal garanti.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgerdialog

Ingen borgerinddragelse i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 31-01-2023

Anbefalet.

Bilag

Ansøgning

Punkt 3: Igangsætning af lokalplan for daginstitutionen Langekær - beslutning

22/13153

Beslutningstema

Det skal besluttes, om lokalplanarbejdet for daginstitutionen Langekær skal igangsættes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at arbejdet med en ny lokalplan for daginstitutionen Langekær igangsættes.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i september 2021, at kapaciteten på dagtilbudsområdet i Ølstykke og Stenløse skal udvides ved at etablere yderligere pladser til børn i daginstitutionen Langekær.

Dette er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området, partiel byplanvedtægt nr. 2 for Langekjær og Park Allé fra 1969, da udbygningen skal placeres uden for det fastlagte byggefelt i lokalplanens delområde A. En realisering af Byrådets ønsker kræver derfor en ny lokalplan, hvor byggefeltet ændres.

Administrationen anbefaler i den forbindelse, at en ny lokalplan kun udarbejdes for den matrikel, hvor Langekær ligger, se bilag 1.

Administrationen anbefaler endvidere at udvide lokalplanens anvendelsesbestemmelser for byggefeltet, så bygningerne og matriklen efter behov kan ændre anvendelse, uden at det kræver en ny lokalplan.

Der er brug for flere pladser i daginstitutionen inden udgangen af 2024. Det kræver, at der udarbejdes en lokalplan, som vedtages inden udgangen af 2. kvartal 2023.

Anvendelsen til daginstitution og omfanget af det ønskede byggeri er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, og der er derfor ikke behov for at udarbejde et kommuneplantillæg.

Lokalplanen skal screenes iht. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer. Det forventes ikke, at planen kræver miljøvurdering, da det kun er byggefeltet og anvendelsen, der reelt ændres, og der ikke sker væsentlige ændringer af områdets fysiske fremtoning eller påvirkning.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger, når Byrådet har taget stilling til forslag til lokalplan. I den forbindelse lægges der op til at afholde borgermøde.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 31-01-2023

Godkendt.

Bilag

Notat vedr kommende lokalplan for daginstitutionen Langekær

Punkt 4: Færdiggøre genetablering af daginstitutionen Langekær - beslutning

23/870

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om at anvende midler fra andre byggeprojekter til at dække merudgifterne på genetablering af daginstitution Langekær. Sagen er lagt til orientering i Familieudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der træffes beslutning om at anvende 3,6 mio. kr. afsat til andre byggeprojekter, til at dække merudgifterne på genetablering af daginstitution Langekær.

Sagsfremstilling

I forbindelse med planlægningen og budgetteringen af renoveringsprojektet for daginstitutionen Langekær godkendte Byrådet et budget på 9,2 mio. kr., heraf 5 mio. kr. til håndværksudgifter. Resten var afsat til inventar, rådgivning, projektledelse, mv.

Projektet blev sendt i entrepriseudbud og kontraheret i juni/juli 2022. Der var 2 tilbudsgivere der sprang fra og 2 der afgav tilbud. Det billigste tilbud var 10 mio. kr., for håndværksdelen alene, og det næst billigste 13 mio. kr.

Administrationen besluttede ikke at genudbyde projektet, men indgik kontrakt med det billigste firma og tilpassede projektet for at nedbringe håndværksudgifterne til 7 mio. kr.

I tilpasningen blev bl.a. fravalgt at have en reserve til uforudsete udgifter (UF), projektledelse, renovering af facade, udearealer o. lign. Desuden blev det besluttet, at Central Tilstandskontrol og Styring (CTS), Automatisk Brandalarmeringsanlæg (ABA) og overvågning skulle leveres via driften i Ejendom og Byggeri, som supplerer til anlægsprojektet.

Byggeriet blev igangsat hurtigt efter kontraktindgåelse pga. behov for udvidelse af dagtilbudskapaciteten.

I løbet af byggeriet er der tilstødt en række uforudsete forhold op bl.a. behov for korrekt brandsektionering og et større gulvprojekt.

Administrationen skønner pt., at byggeprojektet vil koste 12,8 mio. kr., dvs. en overskridelse på 3,6 mio. kr. i forhold til det politiske godkendte budget.

Det færdige projekt for Langekær lever op til krav om arbejdsmiljø og bygningsreglementet, men pga. besparelserne vil det færdige hus fremstå med en facade med et slidt udtryk og steder med graffiti samt slidt underlag og redskaber på udearealer. Der er dertil råd, dog af et ubetydeligt omfang. Merudgifterne vil ikke bidrage til at forskønne et nedslidt udtryk, men dækker udelukkende opstået ekstraarbejde i forbindelse med ombygningen og leje af pavilloner ved Stengårdspladsen.

Langekær projektet forventes færdigt i begyndelsen af februar, og slutøkonomien for Langekær forventes at foreligge ultimo marts.

Administrationen anbefaler, at overskridelsen af budgettet sker ved omprioritering af andre byggeprojekter:

De kan opsummeres som følgende:

P-hus	Anlægsprogram/investeringsplan	600.000,-
Veksø multihal	Vedligeholdelsesmidler (2022)	50.000,-
Boesager renovering af rør	Vedligeholdelsesmidler (2022)	300.000,-
Nyt plejecenter, Hyrdevænget	Anlægsprogram/investeringsplan	2.650.000,-

I alt

3.600.000,-

Konsekvenser for budgettet

Omplacering af mindreforbrug fra øvrige anlægsprojekter har ingen konsekvenser for det samlede anlægsbudget. Mindreforbruget fra P-Hus, Smørum Kulturhus og Hyrdevænget ville imidlertid kunne være tilgået kassen, som således påvirkes negativt af, at midlerne nu anvendes på Langekær.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 31-01-2023

Anbefalet.

Punkt 5: Rammer for arbejdet med færdiggørelse af Planstrategi 2023 - drøftelse

22/1821

Beslutningstema

På baggrund af det hidtidige arbejde med Planstrategi 2023, herunder borgerdialog med indkaldelse af ideer og forslag fra borgere og fokusgruppeinterviews, skal rammerne for arbejdet med at færdiggøre Planstrategi 2023 drøftes. Sagen sendes til orientering i Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget og Klima-, Teknik og Miljøudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Plan- og Byudviklingsudvalget drøfter rammerne for arbejdet med at færdiggøre Planstrategi 2023, herunder:

- 1) At det videre arbejde med Planstrategi 2023 gennemføres med afsæt i skitsen i bilag 2.
- 2) At der arbejdes videre efter den tidsplan, som fremgår nedenfor.
- 3) At der afholdes åbent borgermøde om forslaget til Planstrategi 2023 den 20. juni 2023.

Sagsfremstilling

I 2022 fastlagde Byrådet med Visionshuset en overordnet, strategisk retning for Egedal Kommune.

Samtidig skal Byrådet, jf. Planlovens § 23 a, inden udgangen af første halvdel af valgperioden offentliggøre en strategi for kommunens fysiske planlægning i både byerne og det åbne land, en såkaldt planstrategi.

Mens Visionshuset omfatter en bred vifte af fokusområder, skal planstrategien ifølge planloven indeholde oplysninger om den planlægning, der er gennemført efter den seneste 4-årige revision af kommuneplanen samt Byrådets vurdering af og strategi for den fremtidige fysiske planlægning.

Planstrategien er ikke retligt bindende. Den er forløber for den retligt bindende kommuneplan, og Byrådet skal i planstrategien beslutte, om der skal laves en fuld revision af kommuneplanen, en delvis revision af nogle enkelte temaer, eller om Kommuneplan 2021 skal genvedtages uden ændringer. Borgerdialog og de politiske temadrøftelser peger pt. i retning af, at der skal laves en fuld revision af kommuneplanen.

Det har i perioden 2. september - 1. oktober 2022 været muligt at fremsende forslag og ideer til Planstrategi 2023. I den forbindelse har kommunen modtaget 52 forslag, som spænder over generelle betragtninger om behov for nye boligtyper og former, bedre adgang til naturen, klimatilpasning m.v. til mere konkrete forslag om inddragelse af nye arealer til byudvikling. Forslagene er sammenfattet i en hvidbog, jf. bilag 1, og kan ses i deres fulde længde [her](#). De øvrige indkomne forslag og ideer, jf. bilag 1, indgår som baggrund og inspiration i arbejdet med Planstrategi 2023.

En skitse til det videre arbejde med Planstrategi 2023 fremgår af bilag 2 med følgende hovedtemaer og hovedpointer:

- Natur i balance handler om, at sikre balance mellem beskyttelse og benyttelse, arbejde med aktivitet og bevægelse i naturen samt at skabe mere og bedre natur.
- Aktiv grøn omstilling handler om at undersøge mulighederne for at sikre arealer til produktion af vedvarende energi i respekt for naboer, natur og landskabsværdier, om at arbejde med klimatilpasning, og om at skabe mere natur og skov i det åbne land og i vores bysamfund.
- Sammenhængende byer handler om at styrke og bygge videre på de lokale potentialer, at udvikling skal sikre boliger til hele livet og at skabe lokale udviklingsmuligheder i de mindre bysamfund og landsbyer.
- Stærk erhvervsudvikling handler om at skabe flere lokale arbejdspladser og at sikre en sammenhængende by-, bolig- og erhvervsudvikling.

Det videre arbejde foreslås tilrettelagt efter følgende tidsplan:

- Marts: Byrådet drøfter byudviklingen og prioriteringen af anlægsprojekter
- Maj: Politisk behandling og vedtagelse af forslag til Planstrategi 2023
- Juni-august: Offentlig høring (10 uger) af forslag til Planstrategi 2023
- Oktober: Politisk behandling af høringssvar, endelig vedtagelse af Planstrategi 2023 samt indledende politisk drøftelse af rammer for arbejdet med næste kommuneplan.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Indkaldelse af ideer og forslag forud for arbejdet med Planstrategi 2023 har sikret inddragelse af borgere, foreninger og investorer tidligt i processen. Som en del af den tidlige borgerdialog har der endvidere været afholdt fokusgruppeinterviews om fire overordnede temaer, der tilsammen dækker de primære fysiske udviklingsspor i planstrategien. En opsamling kan ses [her](#).

Pga. sommerferien lægges der op til, at Planstrategi 2023 sendes i en forlænget 10-ugers offentlig høring fra juni til august.

Beslutning i Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget den 30-01-2023

Taget til efterretning.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 31-01-2023

Drøftet.

Bilag

Hvidbog over forslag og ideer til Planstrategi 2023

Skitse til Planstrategi 2023

Punkt 6: Orienteringspunkter

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.

Solceller i Veksø

Administrationen orienterer om fremtidige retningslinjer for opsætning af solceller på såvel parcelhuse og rækkehuse i bebyggelser i Veksø, hvor administrationen fremadrettet som hovedregel vil give dispensation til opsætning af sorte solceller.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 31-01-2023

Taget til efterretning.