

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 01-04-2025

Mødedato Tirsdag d. 01. april 2025 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.14

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Årets første budgetopfølgning (PBU) - beslutning.....	4
Berigtigelse af ejerskab til gadejord - beslutning.....	6
Vederlagsfri modtagelse af legeplads - beslutning.....	7
Byggeregnskab for tagudskiftning - Stenløse-Ølstykke Boligforening - Afdeling Teglværksparken -	8
Kommunal lånegaranti til tagrenoveringsprojekt - De Unges Almen Boligselskab - Afdeling Bække	9
Kommuneplantillæg nr. 4 og Lokalplan 072 - Boliger ved Krogholmvej til endelig vedtagelse - besl	11
Igangsættelse af tillæg 02 til lokalplan 24 for Værebros Erhvervsområde - beslutning.....	13
Orienteringspunkter.....	15

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 01-04-2025

Godkendt.

Ulrik John Nielsen spurgte, om han i forhold til dagsordenens punkt 7 om boliger ved Krogholmvej er inhabil ift. sagens behandling, da Lokallisten i 2021 modtog et mindre beløb i partistøtte fra et selskab, hvor de reelle ejere af selskabet efter det oplyste nu ejer matriklen, som lokalplanen omhandler.

Udvalget fandt, at der ikke foreligger inhabilitet.

Punkt 2: Årets første budgetopfølgning (PBU) - beslutning

25/5149

Beslutningstema

På baggrund af årets 1. politiske budgetopfølgning skal det besluttes, om budgetopfølgningen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet under Plan- og Byudviklingsudvalget godkender:

1. Omplacering af 0,142 mio. kr. til By, teknik og miljø.
2. Den fremlagte statusmåling på udmøntning af tiltag i budgetaftalen for 2025-28, jf. bilag 1.

Sagsfremstilling

Årets 1. politiske budgetopfølgning indebærer ingen tillægsbevillinger til drift eller finansiering. Det lægges således kun op til at gennemføre en række omplaceringer såvel indenfor som mellem forskellige driftsrammer.

På anlæg søges bevilling til at fremrykke 7 mio. kr. fra 2026 til 2025 vedrørende den nye multihal i Ølstykke mhp. betaling af bl.a. projektering og udførelse af midlertidig byggepladsvej, som kan gennemføres hurtigere end forventet.

Resultatet af årets første budgetopfølgning afspejler et regnskab for 2024, der indebærer en stabil økonomisk udvikling, hvor økonomien bliver konsolideret. Udgangspunktet for økonomistyringen i 2025 er således godt, og der arbejdes på alle områder med at overholde de rammer, som blev fastlagt i budgettet.

Ift. de udgiftsneutrale omplaceringer er især to af væsentlig karakter. For det første gennemføres en børnetalsregulering ift. dagtilbuddene, klubberne og skolerne, hvor de aktuelle børne- og indskrivningstal sammenholdes med de budgetlagte forudsætninger. Og særligt ift. dagtilbuddene kan det konstateres, at der aktuelt forventes færre børn end forudsat i budgettet. Der kan på den baggrund gennemføres en børnetalsregulering, som frigiver 4,5 mio. kr. Det indstilles, at disse midler fastholdes på dagtilbudsområdet mhp. at kunne bidrage til at efterleve kravet om minimumsnormeringer, hvilket ellers vurderes vanskeligt. Dette er beskrevet i særskilt sag på Familieudvalgets dagsorden.

For det andet kan der hjemtages ekstraindtægter fra den centrale refusionsordning som følge af en ny model for fordeling af udgifterne til behandlings- og specialundervisnings-tilbud. Ekstraindtægterne udgør 7 mio. kr., som det indstilles, at der anvendes til at håndtere en forventet budgetudfordring ift. tabt arbejdsfortjeneste. Begge dele ligger udenfor servicerammen. Derved indebærer den aktuelle prognose for udgifterne til socialområdet et udgiftspres i størrelsesordenen 5 mio. kr., hvilket skyldes, at priserne for køb af pladser i andre kommuner stiger kraftigt bl.a. pga. trepartsaftalen. Herudover svarer den aktuelle prognose til forventningerne i forbindelse med budgetlægningen for 2025. Der vil i forbindelse med årets 2. budgetopfølgning blive foretaget en fornyet vurdering. Dette er beskrevet i særskilt sag på Social- og Arbejdsmarkedsudvalgets dagsorden.

Status for kommunens økonomiske nøgletal fremgår af tabel 1 nedenfor.

Tabel 1: De økonomiske hjørneflag

Hele mio. kr.	Mål i Økonomisk Politik	Oprindeligt budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab
Overskud på driftsbalancen	Mindst 138	123	119	119
Serviceudgifter	Overholdelse af udmeldt ramme	2.468	2.472	2.472
Anlægsudgifter (brutto)	120 mio. kr. under indtryk af samlet anlægsramme	179	283	290
Gennemsnitlig kassebeholdning	100-125 mio. kr.	304	267	264

Forventningen til driftsoverskuddet er uændret efter budgetopfølgningen, men ligger 4 mio. kr. lavere end oprindeligt budget, hvilket skyldes overførsel af uforbrugte midler fra 2024 til 2025 som godkendt i Byrådet i marts. Driftsoverskuddet udgør derfor 119 mio. kr. Heri er indregnet et servicerammedepot på 15 mio. kr.

Serviceudgifterne påvirkes ikke af budgetopfølgningen og udgør 2.472 mio. kr. Serviceudgifterne er udelukkende steget siden det oprindelige budget som følge af overførelsessagen.

Bruttoanlægsudgifterne ekskl. forsyning stiger med 7 mio. kr. som følge af fremrykning af midler vedr. multihallen. Derudover skyldes forskellen mellem oprindeligt og korrigeret budget primært overført mindreforbrug på anlæg fra 2024 til 2025.

Den gennemsnitlige kassebeholdning falder med denne budgetopfølgning med 3 mio. kr. til 264 mio. kr.

Særligt om bevillinger under Plan- og Byudviklingsudvalget

By, teknik og miljø søger budgettet udvidet med 0,14 mio. kr. som omplaceres fra Kultur, fritid og arbejdsmarked til primært licenser og abonnementer, der ikke blev flyttet med resten af budgettet vedr. Byplan og byggesag fra årets start. Der forventes samlet set balance for året.

Ejendom og byggeri forventer samlet set balance for året og der foretages ingen budgetændringer. Der gøres opmærksom på, at prisudviklingen på især el ikke har været gunstig fra årets start, og derfor kan blive en udfordring i løbet af året. Udviklingen i priser og forbrug på energi generelt vil derfor stadig blive fulgt tæt, mens arbejdet med at reducere energiforbruget i de kommunale bygninger fortsætter. Dertil opleves igen i 2025 ekstraordinært mange akutudbedringer af skader på bygningerne, som det var tilfældet i 2024, hvilket ligeledes vil få særligt fokus i løbet af året.

Borgerservice og organisation har ingen budgetændringer.

Udmøntning af prioriteringer til budget 2025-28

Som led i budgetopfølgningen er der foretaget en statusmåling på udmøntning af de politiske initiativer, som er indeholdt i budget 2025-28 for de enkelte udvalg, jf. sagens bilag 1.

Budgettet under udvalget indeholder 4 politiske initiativer: På nuværende tidspunkt forløber disse planmæssigt, men er endnu ikke afsluttet (gule).

Konsekvenser for budgettet

For kommunen samlet set er driftsoverskud og serviceudgifter uændrede sfa. budgetopfølgningen. Bruttoanlægsudgifterne stiger med 7 mio. kr. og den gennemsnitlige kassebeholdning falder med 3 mio. kr. til 264 mio. kr.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-04-2025

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 Implementering af budgetaftale 2025-28 PBU

Bilag 2 Plan- og Byudviklingsudvalgets budgetopfølgning

Punkt 3: Berigtigelse af ejerskab til gadejord - beslutning

23/9778

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra en nabo til et stykke gadejord skal det besluttes, om kommunen vil underskrive en erklæring om, at kommunen ikke har indvendinger mod, at naboen opnår ejendomsret til arealet som følge af reglerne om hævd.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Erklæring om at ejeren af ejendommen matr.nr. 37b, Ølstykke By, Ølstykke gives ejendomsret til 75 m2 gadejord beliggende matr.nr. 73a, Ølstykke By, Ølstykke, tiltrædes.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune har modtaget en henvendelse fra en grundejer angående ejendomsberigtigelse af et stykke gadejord. Kommunen anmodes om at underskrive en erklæring om, at kommunalbestyrelsen ikke har indvendinger mod, at grundejeren har vundet hævd over arealet.

Såfremt Kommunen er uenig i den hævdede ret, skal kommunen inden 4 måneder efter at grundejeren har rettet henvendelse til Kommunen gøre sit krav gældende ved at anlægge sag herom ved Tinglysningsretten.

Det omhandlede jordstykke udgør 75 m2 og er beliggende på matrikel nr. 73a, Ølstykke by, Ølstykke (se vedlagt kortbilag).

Jordstykket er i dag registreret som gadejord, der er betegnelsen for jordarealer, som ikke har nogen formel registreret ejer. Det er arealer, der i sin tid blev udlagt til fælles benyttelse for samtlige bymænd eller hartkornsejere i ejerlavet. Kommunen betragtes som følge af en formodningsregel i udstykningsloven for at være ejer af gadejord, medmindre andre godtgør at have ret til arealet.

Administrationen vurderer, at ejeren af ejendommen matr.nr. 37b, der grænser op til arealet, har godtgjort at være retmæssig ejer af jordstykket som følge af reglerne om hævd. Som følge af reglerne om hævd vil den, der har udøvet en ejers ret over et givent areal i mere end 20 år, uden at den oprindelige ejer har gjort indsigelser mod denne anvendelse, vinde ejendomsretten over arealet og vil kunne få denne ret tinglyst.

Af luftfoto fra år 1966 (se vedlagt kortbilag) fremgår det, at jordstykket på 75 m2 fremstår som tilhørende ejendommen beliggende matr.nr. 37b. Der var også opført en bygning på ejendommen, der er registreret som tilhørende matr.nr. 37b. Det vurderes således for godtgjort, at ejeren af matr.nr. 37b har anvendt og bebygget arealet siden år 1966.

Under henvisning til ovenstående skal administrationen anbefale, at Byrådet accepterer, at ejeren af ejendommen beliggende matr.nr. 37b får ejendomsret til det pågældende stykke gadejord på 75 m2, herunder at erklæringen underskrives, så den retmæssige ejer kan få registreret sit ejerskab.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerrettede initiativer i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-04-2025

Anbefalet.

Bilag

Stengårdsvej_4_Kortbilag.docx

Punkt 4: Vederlagsfri modtagelse af legeplads - beslutning

23/4206

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra Ganløse Bylaug, der ønsker at opføre en legeplads på Egedal Kommunes areal, skal det besluttes, om Egedal Kommune kan acceptere en løsning, hvor Ganløse Bylaug opfører legepladsen for egen regning, og herefter overdrager den til kommunen, der herefter forestår den videre drift.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Ganløse Bylaug får tilladelse til etablering af en legeplads på et areal, der ejes af kommunen, og herefter vederlagsfrit overdrager den til kommunen
2. Kommunen påtager sig at kontrollere, drifte og vedligeholde legepladsen i minimum 10 år

Sagsfremstilling

Ganløse Bylaug har bedt Egedal Kommune om lov til at opføre en legeplads til glæde for bydelens familier. Legepladsen er delvist finansieret af midler fra borgerbudgettet fra 2024. Legepladsen ønskes opført på et areal, kommunen ejer. Arealet er et naturområde på matr.nr. 47b, Ganløse By, Ganløse, beliggende på adressen Damvadvej 4, 3660 Stenløse. Legepladsens placering og elementer kan ses i bilag 1. Bylauget oplyser, at legepladsredskaberne vil blive opført i Robinietræ - et naturmateriale, der passer ind i områdets natur. Dette vurderes at være i tråd med Byrådets principper for bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen.

Da legepladsen skal bygges på kommunens areal, kræver det både en byggetilladelse samt en aftale med kommunen om vilkårene for brugen af området.

Byrådet besluttede den 28. august 2024 nogle overordnede regler for private initiativer på kommunens ejendom, herunder kvalitetskrav til modtagne løsøre. I overensstemmelse med reglerne, foreslår administrationen en model, hvor bylauget bygger legepladsen for egen regning og derefter overdrager denne vederlagsfrit til kommunen.

Kommunen vil til gengæld overtage alle forpligtelser vedrørende drift og vedligeholdelse af legepladsen. Kommunen forpligter sig samtidigt til at sikre, at legepladsen kan forblive på grunden og have en stand, så den lovligt kan benyttes til formålet i minimum 10 år fra overtagelsestidspunktet. Legepladsen vurderes at leve op til kommunens almindelige krav for legepladser og sikkerhedskrav til legeredskaber mv. Legepladsen skal kunne godkendes af kommunens legepladsinspektør, før overdragelsen kan ske.

Administrationen anbefaler, at kommunen accepterer at modtage legepladsen, da det opfylder bylaugets ønsker, uden at det medfører en anlægsudgift for kommunen, men alene udgifter til sædvanlig vedligeholdelse, drift og kontrol.

Konsekvenser for budgettet

Der medfølger ikke driftsmidler med overdragelsen af legepladsen. Udgifterne til vedligeholdelse skønner Materielgården til 10.000 kr. årligt. Udgifterne afholdes som udgangspunkt inden for rammen. Udgifterne til drift af denne type gaver følges løbende i budgetopfølgningerne.

Borgerdialog

Udover henvendelsen og den efterfølgende dialog med repræsentanter fra bylauget har der ikke været borgerrettede initiativer i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-04-2025

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Placering af legeplads

Punkt 5: Byggeregnskab for tagudskiftning - Stenløse-Ølstykke Boligforening - Afdeling Teglværksparken - Beslutning

25/1522

Beslutningstema

Det almene boligselskab, Stenløse-Ølstykke Boligforening, Afdeling Teglværksparken, har fået udskiftet tag. Det endelige byggeregnskab forelægges til byrådet til godkendelse.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at det endelige byggeregnskab godkendes.

Sagsfremstilling

Kommunen er tilsynsmyndighed på almenboligområdet og skal løbende føre tilsyn med, at de almene boliger vedligeholdes forsvarligt.

Byrådet godkendte den 22. februar 2023 en nødvendig udskiftning af tag i afdelingen Teglværksparken i Stenløse-Ølstykke Boligselskab. Samtidig blev der stillet en kommunal lånegaranti for et lån på op til ca. 3 mio. kr. Se bilag 1.

Projektet er blevet 0,8 mio. kr. billigere end antaget, hvorfor den endelige finansiering er blevet fastlagt med et realkreditlån på ca. 2,2 mio. kr. Se bilag 2. Hermed er der en kommunal lånegaranti på ca. 2,2 mio. kr.

Revisor har godkendt og underskrevet det endelige byggeregnskab den 5. december 2023, som blev godkendt i organisationsbestyrelsen den 30. september 2024. Se bilag 3 og 4.

Det følger af referatet fra mødet i organisationsbestyrelsen, at der var forhold, som skulle undersøges nærmere og at udbedring var forventet ultimo august 2024. Administrationen har fulgt op herpå, og boligselskabet oplyser, at udbedringen er sket.

Derfor er det administrationens anbefaling, at det endelige byggeregnskab godkendes med tilhørende kommunalgaranti for lånet, så projektet kan afsluttes.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Ikke relevant.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-04-2025

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Byrådets beslutning om kommunal lånegaranti af den 22. februar 2023

Bilag 2 - Ansøgning om godkendelse af byggeregnskab

Bilag 3 - Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 30. september 2024

Bilag 4 - Revisor underskrevet regnskab af den 5. december 2023

Punkt 6: Kommunal lånegaranti til tagrenoveringsprojekt - De Unges Almen Boligselskab - Afdeling Bækkegården - Beslutning

24/12806

Beslutningstema

Den almene boligorganisation De Unges Almen Boligselskab (DUAB), afdeling Bækkegården skal have gennemført en nødvendig tagrenovering. Finansieringen af projektet forudsætter, at der gives en kommunal lånegaranti for et lån på op til 21,3 mio. kr.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der stilles en kommunal lånegaranti for et lån op til 21,3 mio. kr. til tagrenoveringsprojektet.

Sagsfremstilling

Kommunen er tilsynsmyndighed på almenboligområdet og skal løbende føre tilsyn med, at de almene boliger vedligeholdes forsvarligt.

Den almene boligafdeling Bækkegården, beliggende på Bækkegården 1-47, 3650 Ølstykke (Bækkegården) har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. juni 2024 godkendt tagrenoveringsprojektet. Se bilag 1. Organisationsbestyrelsen i DUAB har ligeledes godkendt projektet den 26. august 2024. Se bilag 2.

Renoveringen er nødvendig, da der er konstateret råd-, svampe- og skimmelp problemer i tagkonstruktionen. Der er behov for en gennemgribende renovering for at sikre bygningens holdbarhed og et sundt indeklima. Renoveringen er budgetteret til ca. 20,7 mio. kr. Se mere i bilag 1A og 1B.

Projektet skal finansieres ved, at Bækkegården optager et 30-årigt realkreditlån til dækning af omkostningerne forbundet med tagrenoveringsprojektet. Selvom lånebehovet er 20,7 mio. kr., er det nødvendigt at hæve lånebeløbet til 21,3 mio. kr. Dette skyldes kursreguleringen ved lånoptagelsen. Forskellen på 0,5 mio. kr. dækker kursnedgangen og sikrer, at boligafdelingen modtager de nødvendige midler til projektet. Se mere bilag 3.

Da optagelsen af realkreditlånet efter almenboliglovgivning er betinget af, at kommunen stiller garanti for lånet, har Egedal Kommune modtaget en ansøgning fra Bækkegården, om at kommunen stiller en lånegaranti på op til 21,3 mio. kr.

Der er udarbejdet to finansieringsmodeller for projektet, som begge kan indgå i garantistillelsen. Afdelingen skal efterfølgende træffe beslutning om den endelige lånemodel. Se lånemuligheder i bilag 3.

Huslejekonsekvensen vil først blive kendt, når den endelig finansiering er på plads, og der er udarbejdet et endeligt byggeregnskab. Når det er på plads, vil der blive afholdt et nyt afdelingsmøde i Bækkegården, hvor den nye husleje skal godkendes.

Projektet forventes afsluttet i oktober 2025. Se bilag 4.

Garantien vil kun blive aktuel, hvis boligafdelingen ikke kan opfylde sine økonomiske forpligtelser. Boligafdelingen anses for økonomisk stabil og er understøttet af Landsbyggefonden, hvilket reducerer risikoen for misligholdelse.

Det er administrationens anbefaling, at der stilles en kommunal garanti for lånet, så projektet kan gennemføres.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Ikke relevant.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-04-2025

Der blev stemt om indstillingen.

For stemte: Ole B. Hovøre (V), Christine Søbjerg (C), Ulrik John Nielsen (L) og Charlotte Haagendrup (M) med i alt 4 stemmer.

Imod stemte: Bo Brøndum Pedersen (H) med i alt 1 stemme.

Indstillingen anbefalet.

Bo Brøndum Pedersen (H) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Jeg ønsker at årsregnskabet blev forelagt sammen med dagsordenen.

Bilag

Bilag 1 - Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde Bækkegården

Bilag 1A - Budget

Bilag 1B - Teknisk notat

Bilag 2 - Referat fra organisationsbestyrelsen DUAB

Bilag 3 - Lånemuligheder

Bilag 4 - Hovedtidsplan

Punkt 7: Kommuneplantillæg nr. 4 og Lokalplan 072 - Boliger ved Krogholmvej til endelig vedtagelse - beslutning

24/7993

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring mv. skal det besluttes, om forslag til Lokalplan 072 og Kommuneplantillæg 4 for boliger ved Stråmosen i Stenløse kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplan 072 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.
2. Forslag til Kommuneplantillæg 4 vedtages endeligt uden ændringer.
3. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Med planforslagene lægges der op til at udlægge området til 10 parcelgrunde og ca. 22 rækkehuse i op til 1½ plan. Planforslagene lægger herudover op til følgende:

- Området opdeles i 5 delområder, der tilsammen sikrer et blandet boligområde med grønne fælles friarealer.
- At adgangsvejen til boligerne anlægges via Stråmosekær, og der udlægges 2 interne boligveje samt stiforbindelser til omkringliggende områder.
- At regnvand nedsives i regnvandsgrøfter langs veje samt regnvandsbede i private haver og på fælles friarealer.

Planforslagene blev godkendt på byrådsmødet den 25. september 2024 og var efterfølgende i offentlig høring i fire uger. På den baggrund skal der tages stilling til, om planforslagene kan vedtages endeligt.

Det bemærkes, at sagen efter den offentlige høring blev forelagt for Plan- og Byudviklingsudvalget den 7. januar 2025. Udvalget hjemviste sagen med en anmodning om, at der blev udarbejdet en supplerende støjanalyse, som så vidt muligt tager højde for en eventuelt kommende til- og frakørsel fra Frederikssundsmotorvejens forlængelse. På baggrund af den supplerende analyse og en høring af Vejdirektoratet er der i lokalplanforslaget indskrevet krav om begrønnede støjskærme med en minimumshøjde på hhv. 2,8 og 2,3 meter og med en placering i den sydlige rand af lokalplanområdet. Det bemærkes endvidere, at der ikke er klaget over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

11 høringssvar

Der er kommet 11 høringssvar til lokalplanforslaget og ingen til kommuneplantillægget. Bilag 1 indeholder en oversigt over høringssvarene og administrationens bemærkninger til disse. Bilag 2 indeholder alle høringssvar. Bilag 3 indeholder lokalplanen med forslag til ændringer som følge af høringssvarene. Bilag 4 indeholder kommuneplantillægget, som der ikke foreslås ændringer af. Administrationen vurderer, at ændringerne er så begrænsede, at der ikke er behov for en supplerende høring.

Høringssvar vedr. lokalplan 072

Høringssvarene til lokalplanforslaget vedrører hovedsageligt de med kursiv markerede temaer, som har resulteret i enkelte ændringer og præciseringer af lokalplanen:

Ønske om bevaring af natur – navnlig i beplantningsbæltet mellem boligområdet og Stråmosen: Lokalplanens afsnit om bevaring af beplantningsbæltet mellem Stråmosen og det nye boligområde revideres, så der ikke kan dannes for store åbninger i beplantningsbæltet ved alle tre stiudlæg mellem boligerne og Stråmosen. Der stilles desuden krav om en beskyttelseszone på 5 meters bredde langs med skel i bestemmelsen om bevaring af beplantningsbæltet. På denne måde beskyttes beplantningsbæltet også på privat grund.

Ønske om begrænset bebyggelse på friareal: I lokalplanens bestemmelser om bebyggelse, som kan opføres på de grønne fællesarealer, begrænses disse til max. 30 kvm.

Ønske om begrænset belysning/reduktion af lysforurening ift. naturområdet i Stråmosen: I lokalplanens note til bestemmelse om belysning indskrives, at der skal tages hensyn til det beskyttede naturområde, bl.a. ved at regulere lysets farvetone.

Ønske om tilpasning af bestemmelse vedr. ladestandere: Lokalplanens bestemmelse omformuleres, så der er pligt til at forberede til el-ladestandere til alle rækkehuse og til alle parkeringspladser på gæsteparkeringsarealet, fremfor at etablere selve ladestanderne. Dette er i overensstemmelse med ladestanderbekendtgørelsen under bygningsreglementet.

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Ift. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen vurderer administrationen samlet, at planforslagene, inklusive de foreslåede ændringer, opfylder Byrådets ønske om at muliggøre udviklingen af et grønt, attraktivt byområde.

Konsekvenser for budgettet

Planforslagene har i sig selv har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har i høringsperioden været afholdt borgermøde om planforslagene med deltagelse af 15 borgere.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-04-2025

Anbefalet.

Bilag

Oversigtskort

Bilag 1 - Hvidbog

Bilag 2 - Høringssvar

Bilag 3 - Forslag til lokalplan 072 - boliger ved Stråmosen

Bilag 4 - Forslag til kommuneplantillæg 4

Punkt 8: Igangsættelse af tillæg 02 til lokalplan 24 for Værebros Erhvervsområde - beslutning

25/1709

Beslutningstema

På baggrund af henvendelser fra mulige købere til en kommunalt ejet erhvervsgrund i Værebros ved matrikel 3æ, Svestrup By, Ølstykke, skal udvalget beslutte, om administrationen skal igangsætte arbejdet med et lokalplantillæg, der udvider anvendelsesmulighederne af grunden.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at arbejdet med et lokalplantillæg for arealet ved matrikel 3æ, Svestrup By, Ølstykke igangsættes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Administrationen har modtaget henvendelser fra mulige købere til en kommunalt ejet erhvervsgrund i Værebros (se vedlagte kortbilag). Tidligere fra Novafos mhp. etablering af et vandværk og senest fra en køber, der ønsker at opføre en batteripark til lagring af overskudsstrøm, som skal levere strøm til elnettet, når der i perioder er begrænset produktion af el fra vindmøller og solceller.

Den gældende lokalplan giver mulighed for lettere industri lager- og værkstedsvirksomhed. Lokalplantillægget skal herudover muliggøre tekniske anlæg, som fx batteriparker.

Lokalplantillægget skal altså udvide anvendelsesmulighederne for grunden, så mulighederne for at sælge den kommunalt ejede grund og få lokaliseret erhverv på den øges.

Vurdering, herunder vurdering ift. Byrådets bæredygtigheds- og kvalitetsprincipper

Med afsæt i Byrådets principper for kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen vurderer administrationen, at især følgende forhold skal undersøges ved udarbejdelse af lokalplantillægget og kan få indflydelse på lokalplantillæggets udformning:

- Vejadgang til matriklen.
- Terrænarbejde, jordhåndtering og etablering af afskærmende beplantningsbælter.
- Det ydre udtryk af eventuelle bygninger og tekniske anlæg på matriklen.
- Regnvandshåndtering.

Det bemærkes, at der er tale om en grund, hvor det forventeligt vil være nemmest for køber, hvis der kan ske regnvandshåndtering på egen grund, hvilket dog vil være afhængig af nedsivningsforholdene, da der alternativt vil skulle opnås udledningstilladelse til Svestrup Å. Nedsivningsforholdene skal undersøges af kommunen, før der udarbejdes spildevandstillæg. Spildevandstillægget forventes udarbejdet parallelt med lokalplantillægget.

Lokalplantillægget udarbejdes, som nævnt, med henblik på at muliggøre erhvervslokalisering ved matrikel 3æ, Svestrup By, Ølstykke. Dette vurderes at være i tråd med de strategiske pejlemærker for erhvervsudvikling i Egedal Kommune.

Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil administrationen udarbejde et forslag til lokalplantillæg. Når arbejdet er afsluttet, forelægges lokalplantillægget for udvalg og Byråd, der tager stilling til, om forslaget kan sendes i offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges lokalplantillægget igen sammen med de indkomne bemærkninger og administrationens eventuelle forslag til ændringer til endelig vedtagelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der gennemføres en offentlig høring af planforslaget.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-04-2025

Sagen hjemvises, da udvalget ønskede at se mere samlet på erhvervsområdet i Værebros.

Bilag

Bilag 1 - oversigtskort

Punkt 9: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og udvalg orienterer sig gensidigt om verserende sager, herunder:

- Klager, påbud og evt. retssager
- Borgermøder
- Arbejdet i Forum Veksø

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-04-2025

Taget til efterretning.