

# REFERAT Planudvalget d. 15-08-2019

**Mødedato**           Torsdag d. 15. august 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
Igangsætning af lokalplan for Mosevej 22 - beslutning.....	4
Igangsætning af ny lokalplan og kommuneplantillæg for energianlæg ved Råbrovej - beslutning.....	5
Udarbejdelse af ny lokalplan for Liselund i Ganløse - beslutning.....	7
Overordnede prioriteringer i forhold til kommende salg og omdannelse af Toftehøjskolen og Søage	9
Foreløbig anskaffelsessum (skema B) for fleksible familieboliger - beslutning.....	11
Lukket: Salg af bælte af storparceller i Værebros Erhvervsområde - Beslutning.....	13
Markedsføring Kildedal området, frigivelse af anlægsbevilling - beslutning.....	14
Lukket: Tennishal i Smørum - Beslutning.....	15
Forsinkelse af hjemmeplejeenheden i Smørum - udarbejdelse af nyt plangrundlag - beslutning.....	16
Scenarier for tilpasning af distriktsskoler - beslutning.....	18
Sammenflytning af klub og skole i Ganløse - beslutning.....	20
Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering.....	22
Lukket: Gadejordsarealer i Egedal Kommune - orientering.....	24
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	25
Principprogram for kreative læringsmiljøer og multifunktionel ejendomsudnyttelse - orientering.....	29
Sager til orientering.....	31

# **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 15-08-2019**

Dagsorden er godkendt med bemærkning om at pkt. 8 tages af dagsorden. Det bliver i stedet for behandlet af Kultur og Erhvervsudvalget på deres møde den 18.8.2019.

## **Punkt 2: Igangsætning af lokalplan for Mosevej 22 - beslutning**

17/14193

### **Beslutningstema**

På baggrund af byrådets godkendelse af Kommuneplan 2017, hvor Mosevej 22, 3650 Ølstykke blev udpeget til byudviklingsområde, skal det besluttes om lokalplanforslag for Mosevej 22 kan igangsættes.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at igangsættelse af lokalplan for ejendommen Mosevej 22, 3650 Ølstykke godkendes, således at kommuneplan 2017's udpegning af området til byudvikling prioriteres.

### **Sagsfremstilling**

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i landzone, men er i kommuneplan 2017 udpeget til fremtidig byzone. Mosevej 22 har været på lokalplanprioriteringslisten siden september 2018.

I kommuneplan 2017 udlægges området til tæt-lavt boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på 30, hvor der kan bygges op til to etager og op til en højde på 8.50 m. Lokalplanområdet er knapt 10.000 m<sup>2</sup>, og der kan bygges op til 3000 m<sup>2</sup>. Derudover fastlægger kommuneplanen, at området skal planlægges, så det sikres mod oversvømmelsesrisiko.

Området er et attraktivt beliggende område i den nordlige del af Ølstykke Stationsby, som er kendetegnet ved en blandet bebyggelse af parcelhuse og rækkehuse. Der er omkring 400 m til Ølstykke Station og 100 m til Storesø Lyngen.

Mosevej 22 indeholder i dag en tolænget gård fra 1937 med tilhørende have og hestefold. Det er hestefolden, som planlægges bebygget, hvorimod gården og den tilhørende have ikke er en del af lokalplanområdet. Nord for lokalplanområdet ligger en rækkehusbebyggelse, som er opført med facader i hvidmalet træ og tegltage. De nærmeste naboer ligger mod syd.

Det er lokalplanens hensigt at give mulighed for at etablere en sammenhængende bebyggelse i grønne omgivelser, som passer ind i nærområdet.

Der er blevet udarbejdet et skitseforslag for disponering af Mosevej 22. Forslaget indeholder 27 boliger i forskudte rækker i en og to etager og opnår en bebyggelsesprocent på 30. Bebyggelsen placeres langs kanten af matriklen med en åbning og et fælles friareal mod syd. Der er vejadgang fra Mosevej. Se bilag 1 for skitseforslag.

Lokalplanen vil fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse, disponering, vej-adgang, håndtering af regnvand, bygningshøjder, udformning, materialevalg og boligarealer, samt bestemmelser til sikring af de nye boliger mod vejtrafikstøj fra Roskildevej.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der flere grundlæggende forudsætninger for etablering af bebyggelsen, som skal belyses nærmere. Det gælder håndtering af støj fra Roskildevej, regnvand og oversvømmelsesrisiko, samt trafikale forhold. Når de grundlæggende forudsætninger er fastlagt, kan det betyde ændringer i den endelige bebyggelsesplan i forhold til skitseforslaget på bilag 1.

### **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.

### **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Godkendt

### **Bilag**

Bilag 1

# Punkt 3: Igangsætning af ny lokalplan og kommuneplantillæg for energianlæg ved Råbrovej - beslutning

19/12403

## Beslutningstema

På baggrund af, at Smørum Kraftvarme ønsker at opføre et varmepumpeanlæg umiddelbart udenfor det område, som er omfattet af lokalplan 43 – Solenergianlæg ved Råbrovej, skal det besluttes, om det skal prioriteres at udarbejde en ny lokalplan samt kommuneplantillæg, der giver mulighed for udvidelse af energianlægget.

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget

## Indstilling

Administrationen indstiller, at udarbejdelse af en ny lokalplan samt tilhørende kommuneplantillæg for udvidelse af energianlægget ved Råbrovej fremskyndes, såfremt ansøger selv udarbejder det nødvendige materiale, herunder et gennemarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg m.v.

## Sagsfremstilling

Smørum Kraftvarmeværk (SKV) har rettet henvendelse til administrationen med ønske om at etablere en 5 MW luft til vand varmepumpe i tilknytning til deres eksisterende solvarmeanlæg på ejendommen matr. 5a, Ledøje by Ledøje. Varmepumpen har til formål at billiggøre varmeforsyningen, idet strøm er væsentlig billigere end naturgas, som ellers bruges i varmeproduktionen. Idet vindmøllestrøm regnes som fossilfri, vil varmepumpen samtidigt medføre, at selskabets fossilfri varmeproduktion øges fra 17% til 78% og at den årlige udledning af CO<sup>2</sup> reduceres med 6.250 ton.

Anlægget, som ønskes etableret, består af en varmepumpe med luftgård på 375 m<sup>2</sup> og en teknikbygning på 250 m<sup>2</sup>. Luftgården får en højde på op til 8 m. Der vil komme støj fra luftgården. Placering i forbindelse med SKV's kraftvarmeværk på Skebjergvej er ikke en mulighed, idet der ikke er plads på ejendommen, og der er naboer, som kan blive generet af støj. Det er en forudsætning for anlæggets driftsøkonomi, at det opføres med den ansøgte størrelse.

SKV ønsker, at anlægget placeres på matr. 5a i tilknytning til det eksisterende solvarmeanlæg, som vist på bilag 1. Baggrunden er, at selskabet ejer ejendommen, at der er plads og langt til naboer, som kan blive generet, samt at anlægget med denne placering vil kunne kobles til eksisterende kabler og rør hvorved anlægsudgifterne nedbringes. Endeligt vil anlægget med denne placering kunne booste varmeproduktionen fra solvarmeanlægget på en hensigtsmæssig måde.

Matr. 5a Ledøje By ligger i landzone og er delvist omfattet af Lokalplan 43 og kommuneplanramme T-16 – Solenergianlæg ved Råbrovej fra 2017. Disse planer omfatter dog udelukkende det areal, hvor solenergianlægget er opstillet, mens den nordlige del af matriklen, hvor varmepumpen ønskes opstillet, ikke indgår. Dette skyldes, at arealet i Fingerplan 2013 var omfattet "grøn kile", hvor der ikke må etableres denne type anlæg. Den grønne kile er i den efterfølgende Fingerplan 2017 reduceret og omfatter nu kun et mindre moseområde i matriklens nordøstlige hjørne. Det betyder, at der nu er mulighed for, at planlægges for det ønskede varmepumpeanlæg på den nordlige del af matriklen, når det blot sikres, at den grønne kile og øvrige beskyttede arealer ikke berøres. Det vurderes, at anlægget på baggrund af størrelsen, den industrielle karakter og beliggenheden umiddelbart udenfor lokalplanlagt område ikke kan etableres med en landzonetilladelse, men forudsætter lokalplanlægning.

En forudsætning for, at anlægget kan etableres er, at det er samfundsøkonomisk rentabelt, så det kan godkendes efter varmeforsyningsloven. Administrationen skønner ud fra det oplyste, at dette er tilfældet. Hvis anlægget kan opføres og producere strøm inden udgangen af 2020, kan SKV ydermere udnytte en statslig ordning om "energispærespot", som i dette projekt kan kapitaliseres til 7,0 – 7,5 mio. kr. For SKV og selskabets varmekunder er det derfor væsentligt, at anlægget er i drift i 2020, og SKV er indstillet på at bidrage med alt fornødent materiale, der kan fremskynde planprocessen. Administrationen vurderer, at det nødvendige plangrundlag vil kunne vedtages endeligt i april 2020, såfremt SKV udarbejder det nødvendige plangrundlag, planprocessen optimeres og der ikke sker uforudsete komplikationer.

På baggrund af ovenstående anbefales det, at lokalplan- og kommuneplanlægning for udvidelse af energianlægget på Råbrovej fremskyndes mest muligt, såfremt SKV selv udarbejder det nødvendige plangrundlag i den fornødne kvalitet. Planen foreslås at omfatte hele matr. 5a og give mulighed for et anlæg som foreslået af SKV. Det bemærkes, at lokalplanen ikke indgår i den prioritering af lokalplaner for perioden 2019-2020, som planudvalget har godkendt i maj 2019.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerinddragelse**

I forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg, vil der blive afholdt offentlig høring og eventuelt borgermøde.

## **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Godkendt

## **Bilag**

bilag 1 til dagsordenspunkt - august.pdf

# Punkt 4: Udarbejdelse af ny lokalplan for Liselund i Ganløse - beslutning

19/11106

## Beslutningstema

På baggrund af, at det er besluttet at arbejde hen imod et salg af ejendommen Liselund, Strædet 1 i Ganløse, skal der tages stilling til, om der skal udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen.

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget

## Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Det prioriteres, at der i perioden 2019-2020 udarbejdes en ny lokalplan for Liselund, omfattende en del af matrikel 13cc og 13bu Ganløse by, Ganløse, som vist på bilag 1
2. Lokalplanen gives bl.a. som formål
  - a. at fastholde ejendommens bevaringsværdier, herunder det eksisterende stuehus, bebyggelsens karakter af firelænget gårdanlæg, den åbne forhav med gammel beplantning
  - b. at muliggøre etablering af boliger, liberalt erhverv, institutioner m.v. på ejendommen, enten ved indretning i eksisterende bebyggelse eller ved nedrivning af nuværende driftslænger og genopførelse af lignende, trelænget bebyggelse.

## Sagsfremstilling

I forbindelse med aftale om Egedal Kommunes budget 2019-2020 er det besluttet at arbejde for et salg af den tidligere landbrugsejendom Liselund i Ganløse. Ejendommen anvendes i dag til Ganløse fritidsklub og spejdere, som derfor skal flyttes. Liselund ønskes solgt på almindelige udbudsvilkår. Der er foretaget en tilstandsvurdering, som angiver, at ejendommens tilstand generelt er mangelfuld.

Liselund ligger på matrikel 13cc Ganløse by, Ganløse, som er del af en større, samlet kommunal ejendom. I forbindelse med et salg af Liselund vil det være nødvendigt at foretage matrikulære ændringer, så bygningerne kan sælges med et passende tilhørende grundstykke. Det foreslås, at ejendommen ved salg afgrænses i princippet som vist på vedlagte kort (bilag 1), således at ejendommen kommer til at omfatte Liselunds bygninger, den nuværende forhav samt et areal bag bygningerne til have og parkering.

Det på kortbilaget afgrænsede areal er omfattet af Lokalplan nr. 6.6.21 for Liselund og Assergården i Ganløse. Lokalplanen udlægger arealet til boligformål med mulighed for indpasning af institutioner, selskabslokale, liberalt erhverv m.v. Lokalplanen beskriver området som en vigtig del af kulturmiljøet i Ganløse og fastlægger, at Liselunds bygninger ikke må nedrives eller ændres uden byrådets tilladelse, og at en del af forhaven skal fastholdes som åbent grønt areal med fritstående træer og buske. Disse bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplan 2017 og anbefales derfor fastholdt/videreført.

Lokalplanen er dog på flere punkter uhensigtsmæssig i forhold til en ændret anvendelse af Liselund. Dels giver den ikke mulighed for etablering af ny bebyggelse på ejendommen. Dels er lokalplanens bevaringsbestemmelser udformet med udgangspunkt i Assergårdens bebyggelse, hvorfor en eventuel ombygning af Liselund efter disse bestemmelser vil ødelægge ejendommens særlige bygestil og bevaringsværdige karakter. Lokalplanen fastlægger endvidere ikke de bestemmelser for indkørsel og parkering, udstykning og udformning af de ubebyggede arealer, som vurderes nødvendige/hensigtsmæssige i forhold til salg og ny anvendelse af ejendommen.

På den baggrund anbefales det, at der inden salg af ejendommen udarbejdes en ny lokalplan for et areal, omtrent som vist på bilaget, og at lokalplanen får til formål at give mulighed for indretning af boliger, institutioner, liberalt erhverv m.v. og at fastholde ejendommens væsentlige bevaringsværdier. Disse er ifølge Kommuneplan 2017 særligt den grønne struktur, karakteristisk beplantning samt den firelængede gårdstruktur.

Administrationen vurderer, at det eksisterende stuehus på grund af sin karakteristiske og velbevarede bygestil har høj bevaringsværdi og bør bevares i sin nuværende form, mens de tidligere driftsbygninger har en mere simpel udformning og lidt lavere bevaringsværdi, som primært knytter sig til struktur og hovedform. Derfor foreslås at lokalplanen giver mulighed for nedrivning af driftsbygningerne mod opførelse af lignende trelænget bebyggelse.

En lokalplan for Liselund indgår ikke i den prioriterede liste over lokalplanlægning for perioden 2019-2020, som økonomiudvalget har vedtaget den 24. april 2019. Det anbefales, at lokalplanlægning af Liselund optages på listen og udarbejdes forud for et salg af Liselund.

### **Konsekvenser for budgettet**

Ingen.

### **Borgerinddragelse**

Der foretages offentlig høring af lokalplanen, herunder også borgermøde.

### **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Godkendt

### **Bilag**

liselund afgrænsning.pdf

# Punkt 5: Overordnede prioriteringer i forhold til kommende salg og omdannelse af Toftehøjskolen og Søgerskolen - drøftelse

19/12128

## Beslutningstema

På baggrund af den planlagte nedlæggelse af de to skoleafdelinger Toftehøjskolen og Søgerskolen, skal det drøftes, hvad der skal lægges vægt på i den videre proces med salg og omdannelse af de to skoler til nye formål.

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

## Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. der i den videre proces med salg og omdannelse af Toftehøjskolen og Søgerskolen skal lægges vægt på følgende parametre:
  - a) at processen omkring Toftehøjsskolens omdannelse skal sammentænkes med det øvrige visionsarbejde for byens udvikling, og at der i valget af en fremtidig investor til Toftehøjskolen, skal lægges vægt på, at vedkommende er villig til at bidrage til og/eller indgå i arbejdet med en plan eller strategi for hele byens udvikling.
  - b) at der for begge projekters vedkommende skal lægges vægt på en åben og inddragende proces og et kvalitativt og helhedsorienteret udviklingsprojekt, som udgangspunkt for, at der kan skabes et levende område med bymæssige kvaliteter og sammenhæng med de omkringliggende byområder, fremfor blot at vægte det hurtigst mulige salg af ejendommene.
  - c) at ønsket om højst mulige salgspris skal afvejes i forhold til andre parametre, såsom kvalitative og indholdsmæssige krav og muligheden for indflydelse på indholdet i det endelige projekt.
  - d) At der imens skolerne står tomme ikke gives mulighed for etablering af private skoler, daginstitutioner og lignende i lokalerne, men at de i perioden midlertidigt kan benyttes til egne kommunale formål, såsom hjemmeplejen i Smørum.
  - e) At der kan arbejdes med midlertidige aktiviteter i området indtil områderne er klar til salg, med henblik på at skabe liv og aktivitet i området.
2. at det drøftes, hvorvidt der er særlige ønsker eller fokusområder, der skal prioriteres omkring tilrettelæggelsen af den videre proces, herunder følgende:
  - a) om der er ønsker til det nærmere indhold i de enkelte områder, som der skal forsøges tilgodeset i projektet? F.eks. indpasning af kommunale funktioner, sammensætning af funktioner i området, rekreative faciliteter eller lignende?
  - b) Om der er ønsker til hvilken profil eller identitet områderne skal udvikles til? F.eks. fællesskab, bevægelse, arkitektur, natur eller lignende.
  - c) Om der er boligbehov eller –ønsker, der ønskes tilgodeset i områderne, f.eks. bofællesskaber, udlejningsboliger, almene boliger eller særlige boligstørrelser?

## Sagsfremstilling

Byrådet behandlede den 30. januar 2019 en sag om lukning af skoleafdelingerne Toftehøjskolen og Søgerskolen. Som en konsekvens af beslutningen, arbejdes der på, at Toftehøjsskolen er fraflyttet matriklen ved skolestart 2020 og Søgerskolen er fraflyttet sin matrikel ved skolestart 2021.

Med nedlæggelsen af de 2 skoleafdelinger, frigøres 2 store ejendomme, der skal omdannes til nye formål. Begge ejendomme indgår i byudviklingskataloget og forventes solgt til byudviklingsformål, men der er endnu ikke taget nærmere stilling til, hvilken udvikling der ønskes i de 2 områder, og efter hvilken proces det skal ske.

Det foreslås derfor, at der tages en indledende drøftelse af de politiske ønsker og prioriteringer i forhold til det videre forløb. Administrationen vil herefter, på baggrund af de politiske udmeldinger, udarbejde et oplæg til, hvordan den videre udbudsproces kan gribes an og med hvilken tidshorisont, som forventes forelagt politisk i oktober 2019.

De to områder har forskellig karakter og udviklingspotentialer, og derfor vil der være forskelligt tempo i processen og forskellige krav til samarbejdspartnerne kommunen entrer med i udviklingen.

Administrationen har i vedhæftede bilag 2 skitseret en overordnet tids- og procesplan for salget af de 2 skoler. For begges vedkommende er der lagt vægt på, at sikre den nødvendige tid til kvalitet i planlægningen, herunder, især for

Toftehøjskolens vedkommende, tid til dialog med borgere og foreningsliv. Som det fremgår vil processen for Toftehøjsskolen være noget mere kompleks og tidskrævende end processen for Søgerskolen, dette er uddybet i bilag 1. Der kan skabes mulighed for midlertidige aktiviteter i lokaler og udearealer, som vi lægger op til i vedhæftede notat, bilag 1. Endelig skal nævnes potentialet for at drøfte hvilke typer af byggeri og hvilke funktioner, der passer bedst ind i områderne. Dette uddybes tillige i bilag 1.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgerinddragelse**

Borgerinddragelse vil ske i forbindelse med den fremtidige planlægning af området

### **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Punkt 1:

1.a: Anbefalet

1.b: Anbefalet

1.c: Anbefalet

1.d: Ikke anbefalet

Et flertal bestående af V, C og Ulrik John Nielsen (-) ønskede ikke at anbefale punktet. Et mindretal bestående af A ønskede at anbefale punktet.

1.e: Anbefalet

Punkt 2:

Drøftet

### **Bilag**

Bilag 1. Udviklingspotentialer og planforhold for Søgerskolen og Toftehøjskolen

Bilag 2 - tid og proces for omdannelse af skoler

# Punkt 6: Foreløbig anskaffelsessum (skema B) for fleksible familieboliger - beslutning

17/15076

## Beslutningstema

På baggrund af fremsendt skema B omhandlende opførelsen af 106 fleksible familieboliger på adresserne Hjorteledet 39 i Stenløse, Gammel Roskildevej 16A (Svanholm Vænge) i Ølstykke, Smørumparken og Brændekær 5 i Smørum, skal der tages stilling til, om skema B kan godkendes.

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. den foreløbige anskaffelsessum på 107.267.000 kr. og den deraf følgende husleje på 1.332 kr./m<sup>2</sup> inkl. forbrugsafgifter (skema B) godkendes.
2. Der gives tillægsbevilling på 3.000 kr. til støttesagsgebyr i 2019, så støttesagsgebyret nu forventes at blive -265.000 kr.
3. der gives tillægsbevilling på -164.000 kr. til kommunal grundkapital, så der i alt er afsat 10.727.000 kr. i 2019
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.

Sagen omhandler opførelsen af de fleksible familieboliger, på Hjorteledet 39 i Stenløse, Gammel Roskildevej 16A (Svanholm Vænge) i Ølstykke samt Smørumparken og Brændekær 5 i Smørum. 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:

		Skema A	Skema B
Samlet etageareal	Inkl. 120 m <sup>2</sup> fællesareal	4.560 m <sup>2</sup>	4.470 m <sup>2</sup>
Antal boliger		104	106

Ejendomspris	Inkl. moms og boligselskabet omkostninger til køb	14.372.000 kr.	2.667.000
Statstilskud til grundkapital	104 boliger á 71.190 kr.	-7.400.000 kr.	-7.500.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. moms	Maksimumbeløb tillagt fastprisregulering	108.913.000 kr.	107.267.000 kr.
Kommunal grundkapital	10% af anskaffelsessum	10.891.000 kr.	10.727.000 kr.
Kommunal grundkapital fratrullet statstilskud			3.227.000 kr.
Sagsgebyr til kommunen		-268.000 kr.	-265.000 kr.
Husleje/m <sup>2</sup> , foreløbig	Ekskl. individuelt forbrug	1.232 kr.	1.332 kr.

Ejendomsprisen er reduceret væsentligt, sagen vedr. reduktionen er behandlet af Planudvalget den 14/3 og godkendt af Byrådet den 27/3 2019.

#### Boligfordeling:

	Skema A	Skema A	Skema B	Skema B
1-rum	48 stk.	ca. 30 m <sup>2</sup>	57 stk.	ca. 30 m <sup>2</sup>
2-rum	32 stk.	ca. 45 m <sup>2</sup>	28 stk.	ca. 45 m <sup>2</sup>
3-rum	20 stk.	ca. 60 m <sup>2</sup>	17 stk.	ca. 60 m <sup>2</sup>
4-rum	4 stk.	ca. 90 m <sup>2</sup>	4 stk.	ca. 90 m <sup>2</sup>
Fælleslokale		120 m <sup>2</sup>		120 m <sup>2</sup>

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 7.500.000 kr. og den samlede udgift til grundkapital er 10.727.000 kr. Derudover opkræver kommunen et støttesagsgebyr på 265.000 kr.

#### 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 byherre 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 3.000 kr. til støttesagsgebyr (indtægt), i 2019, som finansieres af kassen og påvirker servicerrammen.

Der søges om tillægsbevilling på -164.000 kr. til kommunal grundkapital i 2019, beløbet tilgår kassen. Kommunal grundkapital er en balancepost, der ikke påvirker drifts- og anlægsbudgettet.

#### Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019

Anbefalet

## **Punkt 7: Lukket: Salg af bælte af storparceller i Værebros Erhvervsområde - Beslutning**

17/17487

## **Punkt 8: Markedsføring Kildedal området, frigivelse af anlægsbevilling - beslutning**

19/11554

### **Beslutningstema**

På baggrund af den ønskede markedsføring af Kildedal Syd området i 2019, skal det besluttes om rådighedsbeløb afsat på investeringsplanen kan frigives.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at afsat rådighedsbeløb på kr. 400.000 til markedsføring af Kildedal området frigives.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet har i budget 2019 afsat et rådighedsbeløb på 400.000 kr. til markedsføring af Kildedal området.

Der søges nu om frigivelse af rådighedsbeløbet til følgende aktiviteter i 2019:

Nr.	Aktivitet	Beløb
1.	Materiale og deltagelse i MIPIM 2020	130.000 kr.
2.	Potentialevurdering Kildedal Syd	60.000 kr.
3.	Annoncering: Udviklingspartner i forbindelse med udbud	70.000 kr.
4.	Erhvervsanalyse tiltrækningspotentiale for virksomheder	60.000 kr.
5.	Øvrige markedsføringstiltag	80.000 kr.
	<b>I alt</b>	<b>400.000 kr.</b>

Det forventes, at der i 2020 vil være behov for opfølgning på salget af Kildedal Syd på ejendomsmessen MIPIM. Udgiften vil væsentligst blive afholdt i 2019.

For at afdække tiltrækningspotentialet for nye beboere og virksomheder, ønskes gennemført nogle analyser i samarbejde med henholdsvis Exometric og Colliers.

Såfremt Byrådet godkender den gennemførte strukturanalyse som et grundlag for det videre planlægning af området, skal der findes en samarbejdspartner til at udvikle området. Der er afsat et beløb til annoncering, når Byrådet senere i år har godkendt udbudsvilkårene.

### **Konsekvenser for budgettet**

Der er afsat et rådighedsbeløb på 400.000 kr. på investeringsoversigten i 2019. Frigivelse af rådighedsbeløbet i 2019 har ikke bevillingsmæssige konsekvenser for anlægsbudgettet.

### **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Punktet tages af dagsorden. Det bliver i stedet for behandlet af Kultur og Erhvervsudvalget på deres møde den 18.8.2019.

## **Punkt 9: Lukket: Tennishal i Smørum - Beslutning**

19/2077

# Punkt 10: Forsinkelse af hjemmeplejeenheden i Smørum - udarbejdelse af nyt plangrundlag - beslutning

18/18079

## Beslutningstema

På baggrund af, at der ikke kan gives dispensation fra lokalplan 48 for Smørumparken til etablering af ny hjemmeplejeenhed ved Kulturhuset, orienteres om, at byggeriet bliver forsinket, og at det foreslås, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for at kunne gennemføre byggeriet.

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

## Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. Der igangsættes undersøgelse af alternativ placering af Smørum hjemmepleje i Smørum.
2. Der igangsættes udarbejdelse af nyt plangrundlag, der muliggør en ny placering med indflytning medio 2021.

## Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede den 11. oktober 2018 at modulbyggeriet til hjemmeplejen i Smørum skulle etableres ved siden af Smørum Kulturhus jf. bilag 1. Forudsætningen for placeringen var, at der kunne gives dispensation fra den gældende lokalplan.

Efter at have projekteret modulbyggeriet har det imidlertid vist sig, at bygningen ikke kan indplaceres som forventet i det oprindelige projekt. Dette skyldes bl.a., at der skal være en afstand på 5 meter imellem modulbyggeriet og Smørum Kulturhus på grund af brandsmitte, på grund af lovbestemt afstand til kælderskakt samt for etablering af adgangsforhold til modulbyggeriet. Derudover har modulerne en fast længde på 4 x 12 meter, hvilket medfører, at en del af byggeriet ligger i lokalplanens delområde C – som er fastlagt til park, hvor der ikke må bygges. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanen til denne placering, derfor skal der udarbejdes lokalplantillæg og kommuneplantillæg, se bilag 2.

Placeringen af hjemmeplejen fremgår af bilag 2. Af kortet fremgår det tydeligt, at bygningen ligger i delområde C jf. lokalplan 48. Da området er udlagt til park i kommuneplanen, kræver placeringen tillige et kommuneplantillæg for at kunne realiseres. Det er ikke muligt at placere modulbyggeriet andre steder i lokalplanområdet uden at udarbejde lokalplantillæg eller en helt ny lokalplan.

Dette giver anledning til at undersøge, om der er alternative placeringer i området, som kunne være bedre. For eksempel ved Boesagerskolen. Da situationen kræver en ny lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg uanset hvilken løsning der findes, foreslår administrationen, at vi for at sikre en optimal placering af hjemmeplejen og sammenhængen med Smørum bycenter og dens øvrige funktioner, undersøger hvilke placeringer, der kunne være mere harmoniske, optimale for hjemmeplejen og som bedre kan understøtte nærmiljøet som helhed og give en bedre sammenhæng med den fremtidige udvikling af Smørum. Se redegørelsen i bilag 2.

Udarbejdelse af et nyt plangrundlag vil medføre en forsinkelse af byggeriet på ca. et år. Da Søsagerskolen forventes fraflyttet medio 2021, skal lokalplanarbejdet igangsættes snarest muligt i løbet af efteråret, således at en endelig lokalplan er vedtaget inden sommerferien 2020 og byggeriet kan gå i gang.

Hjemmeplejen i Smørum er d. 27. juni 2019 flyttet fra Kratkær til Søgærskolens tidligere SFO lokaler, hvorfor forsinkelsen ikke medfører et akut behov for at finde nye lokaler til hjemmeplejen. Dog medfører det, at hjemmeplejen skal være placeret et år længere i lokalerne end oprindeligt forventet, hvorfor der skal investeres mere i indretningen af de midlertidige lokaler.

Derudover er administrationen ved at undersøge, hvad det betyder af ekstraomkostninger for projektet, da der allerede er anvendt midler til rådgivning af byggeriet, miljø- og geotekniske undersøgelser m.m., og det var forventet, at der kunne underskrives kontrakt med totalentreprenør i juli 2019.

Administrationen foreslår, at der til Planudvalgets møde i oktober fremlægges et forslag til hvor hjemmeplejen placeres, redegørelse for de økonomiske konsekvenser og en tidsplan.

## **Konsekvenser for budgettet**

Indstillingen vil medføre at anlægsbudgettet ikke kan anvendes i 2019, men i stedet skal flyttes til 2020. Dette vil presse den samlede anlægsramme for investeringsplanen i 2020.

## **Borgerinddragelse**

Borgerne inddrages i forbindelse med høring af lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg.

## **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Anbefalet

## **Bilag**

Bilag 1 - placering besluttet på PU 2018.pdf

Bilag2 - redegørelse for planforhold

# Punkt 11: Scenarier for tilpasning af distriktsskoler - beslutning

19/9781

## Beslutningstema

På baggrund af de udarbejdede mulighedsstudier – scenarier – for ombygning og renovering af Balsmoseskolen og Boesagerskolen i Smørum samt Hampelandskolen og Maglehøjskolen i Ølstykke skal det besluttes, hvilket scenarie for hver skole der skal arbejdes videre med.

## Kompetence til afgørelse

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

## Indstilling

Det indstilles at følgende besluttes:

1. Hampelandskolen renoveres, ombygges og udbygges i hovedtræk som beskrevet i det anbefalede scenarie 2 s.11 i bilaget.
2. Maglehøjskolen renoveres, ombygges og udbygges i hovedtræk som beskrevet i det anbefalede scenarie 2 s.19 i bilaget.
3. Balsmoseskolen renoveres, ombygges og udbygges i hovedtræk som beskrevet i det anbefalede scenarie 2 s. 28 i bilaget.
4. Boesagerskolen renoveres, ombygges og udbygges i hovedtræk som beskrevet i det anbefalede scenarie 2 s.36 i bilaget.
5. Renoveringer, ombygninger og nybygninger planlægges og gennemføres som udgangspunkt i henhold til etapeplanen s. 8 i bilaget, der afspejler finansieringen i investeringsplanen. Etapeplanen skal løbende vurderes i forhold til udviklingen i prognoser, samt behov for renoveringer, ombygninger og nybygninger i Stenløse og Ganløse skoledistrikter.

## Sagsfremstilling

Bygherrerådgiveren Arkitema har udarbejdet en række mulighedsstudier - scenarier – for hvordan Egedals skoler i Smørum og Ølstykke kan tilpasses, så der etableres tidssvarende kreative læringsmiljøer, samtidig med at skolerne renoveres, ombygges og udbygges, så der bliver plads til flere spor i henhold til skoleprognoserne for de næste ti år. Scenarierne er vedlagt som bilag.

Udvalgene fik præsenteret scenarierne i juni og drøftede i forlængelse heraf scenarierne. Byrådet skal i august beslutte, om de anbefalede scenarier skal indgå i forhandlingerne for budget 2021-2024 herunder den reviderede Investeringsplan 2028. Scenarierne ligger til grund for den økonomiske vurdering af, hvor mange anlægsmidler der skal afsættes til hver enkelt skoletilpasning.

Det foreslås at scenarierne for alle fire skoler udføres i to etaper, som det også fremgår af faseplanen på s. 8 i vedhæftede bilag. Dette fordeler udgiften over en længere periode, så der bliver mulighed for at arbejde med flere skoler inden for rammerne af investeringssporet Kreative Læringsfællesskaber i Investeringsplan 2028. Desuden er der mulighed for at følge prognosernes udvikling, før der udbygges til den forventede stigning af elever – særligt i udskolingen på de fire skoler.

Det godkendte scenarie vil danne den økonomiske ramme for den videre projektering af hver enkelt skole, som sker i en lokal inddragelse af repræsentanter for skolebestyrelse, elever, medarbejdere og foreningsliv. Projekteringsfasen er indtegnet i faseplanen, som kan ses i bilaget på s. 8.

## Konsekvenser for budgettet

Ombygninger og renoveringer i henhold til de fire scenarier har en samlet omkostning på 340 mio. kr. der er afsat i investeringsplanen over en tiårig periode. Omkostningerne er finansieret i Investeringsplan 2028.

Hvis det ønskes at gennemføre andre end de anbefalede scenarier eller at ændre i takten for gennemførelsen af scenarierne, vil det kræve en ændring i Investeringsplan 2028.

## Borgerinddragelse

Scenarierne har været præsenteret for brugere og øvrige interessenter i juni.

I forbindelse med projektering af de konkrete ombygninger og renoveringer, vil der være brugerinddragelse.

## **Beslutning i Skoleudvalget den 13-08-2019**

Ad. punkt 1 Anbefalet med bemærkning om at der ikke er taget stilling til om der skal indgå multihuse eller egentlige haller.

Ad. punkt 2 Anbefalet.

Ad. punkt 3 Anbefalet med bemærkning om at der ikke er taget stilling til om der skal indgå multihuse eller egentlige haller.

Ad. punkt 4 Anbefalet.

Ad. punkt 5 Anbefalet.

## **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Ad. punkt 1: Anbefalet med bemærkning om, at der ikke er taget stilling til, om der skal indgå multihuse eller egentlige haller.

Ad. punkt 2: Anbefalet.

Ad. punkt 3: Anbefalet med bemærkning om, at der ikke er taget stilling til, om der skal indgå multihuse eller egentlige haller.

Ad. punkt 4: Anbefalet.

Ad. punkt 5: Anbefalet.

## **Beslutning i Familieudvalget den 15-08-2019**

Anbefalet.

## **Bilag**

Scenarier for skolerne i distrikt Ølstykke og Smørum\_Egedal Kommune 01.07.2019.pdf

# Punkt 12: Sammenflytning af klub og skole i Ganløse - beslutning

19/9781

## Beslutningstema

På baggrund af de udarbejdede scenarier for, hvordan Ganløse Fritids- og Ungdomsklub til Ganløse Skole kan flytte sammen, skal det besluttes, hvilket af to scenarier, der gennemføres.

## Kompetence til afgørelse

Skoleudvalget/Familieudvalget/Planudvalget – Byrådet

## Indstilling

Administrationen indstiller:

- At det besluttes at gennemføre scenarie 2.

## Sagsfremstilling

Som en del af investeringsplan 2028 og budget 2019-2022 blev det vedtaget, at Ganløse Fritids- og Ungdomsklub (klubben) skal flytte sammen med Ganløse Skole i 2020. Der blev frigivet midler i januar 2019 til analyser af, hvordan dette kan lade sig gøre, og der er siden blevet arbejdet på en række muligheder, som er endt i to scenarier.

Der fremlægges to scenarier til beslutning. Det har været et ønske fra klubben at flytte ind i den røde villa (villaen), som tidligere har været anvendt til ADHD-grupperne. Begge scenarier tager udgangspunkt i dette. Konsekvensen af, at klubben flytter ind i villaen er, at ADHD-grupperne skal flytte over på selve skolen. Dette er i overensstemmelse med Princippetprogrammet, hvor der er fokus på at få specialtilbud integreret, så deres basislokaler placeres sammen med eller tæt på de basisområder, der passer til alderstrinnet. Fordelen ved dette er også, at områderne til ADHD-grupperne vil kunne indrettes, så de kan anvendes i den differentierede undervisning for almenklasserne, hvis der i en periode er færre specialklasser og omvendt, at der også kan ske en udvidelse af specialklasserækkerne, hvis der er behov for dette. Dette opfylder også principprogrammets intention om, at vi skal have fleksible og multifunktionelle kvadratmetre. Der er ikke forskel på klubbens placering og indretning af lokalerne i de to scenarier. I begge scenarier lægges der op til sambrug af kulturhusets lokaler, hvor både klubben, skolen og foreninger kan benytte kulturhusets faciliteter. Dette skal der arbejdes videre med i en lokal inddragelsesproces.

I scenarie 1 vil ADHD-grupperne skulle spredes på fire placeringer på skolen. Løsningen vil sikre mulighed for at placere de 4 ADHD-grupper nær alderssvarende børn. Der er dog ulemper forbundet med dette scenarie, primært fordi løsningen indebærer gennemgående trafik fra de øvrige indskolingsbørn. Det er således ikke muligt at skærme i tilstrækkelig grad. Derudover vil de mindste børn i almenskolen i højere grad blive udsat for udad reagerende og støjende adfærd.

I scenarie 2 vil ADHD-grupperne blive spredt på tre forskellige placeringer. De ældste to grupper placeres tæt på alderssvarende elever fra almenskolen, mens de to yngste grupper placeres som en samspillende enhed i Q2, hvor 3. til 5. klasserne er i dag. I udearealet mellem de tre yngste grupper vil der blive etableret et skærmet udeareal. Scenariet tilbyder optimale muligheder for et tæt samarbejde og videndeling mellem de medarbejdere, der arbejder med de yngste grupper. Samtidig vil løsningen afskærme de yngste grupper fra gennemgående trafik ved at etablere adgangsvej direkte udefra. Den ældste gruppe vil i scenariet blive isoleret fra de andre tre grupper i dagligdagen, men styrken ved at placere den ældste gruppe tæt på de basisområder, der passer til alderstrinnet er, at der også her vil kunne ske en større interaktion med almenskolen.

På baggrund af ovenstående anbefaler både den lokale styregruppe (der består af repræsentanter fra skole, administration, klub og ADHD-afdeling) og styregruppen for Kreative Læringsmiljøer (der består af repræsentanter fra administrationen og distriktsskoleledere), at det besluttes at gennemføre scenarie 2.

## Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv. Sagen har en samlet omkostning på 5 mio. kr. i 2020, som er finansieret i investeringsplan 2028.

## Borgerinddragelse

Der har været afholdt workshop i Ganløse, hvor både repræsentanter fra klub, skole, ADHD-afdeling, forældrebestyrelser og administration har deltaget og givet input til scenarierne.

## **Beslutning i Skoleudvalget den 13-08-2019**

Anbefalet.

For stemte liste: A, F ,V samt Jacob Peter Loessl.

I mod stemte liste C med bemærkning om at det hverken økonomisk eller pædagogisk vil være en fordel at flytte Ganløse Fritids- og Ungdomsklub fra den nuværende placering på Liselund til Ganløse skole.

## **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Anbefalet.

For stemte liste: A og V.

I mod stemte liste C og Ulrik John Nielsen med bemærkning om, at det hverken økonomisk eller pædagogisk vil være en fordel at flytte Ganløse Fritids- og Ungdomsklub fra den nuværende placering på Liselund til Ganløse skole.

## **Beslutning i Familieudvalget den 15-08-2019**

Anbefalet.

For stemte liste: A, O og V.

Liste B undlod at stemme.

## **Bilag**

Ganløse Skole - Løsningsforslag - 20190606.pdf

Ganløse Fritids- og Ungdomsklub - Løsningsforslag - 20190606.pdf

## **Punkt 13: Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering**

19/3900

### **Beslutningstema**

Dette er den kvartalsvise orientering om status for ejendomme udbudt til salg og ejendomme som planlægges udbudt til salg.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget - Økonomiudvalget

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Budgetaftalen for 2019-2022 forudsætter, at der inden udgangen af 2022 realiseres indtægter for salg af grunde for minimum 146 mio. kr. bl.a. til gennemførelse af anlægsprojekter i Investeringsplan 2028.

Med udgangen af juli 2019 er der givet bevilling til netto salgsindtægter på 67,7 mio. kr. for følgende grunde:

1. Hede Enge (tidligere skovbørnehave)
2. Parcel 96 i Stenløse Syd
3. Fire grunde til opførelse af små almene boliger
4. Parcelhusgrunde i Dyvelåsen
5. Storparcel A2/A20 i Egedal By, Stationsområdet (almene boliger)
6. Ryttergården i Smørum
7. Slotsgyden 2 (tidligere anvendt til opholdsstedet Broen)
8. Gartnervænget 2A
9. Gartnervænget 2B
10. Hindbærvangen
11. Kong Svend, storparcel (matr. nr. 21)
12. Kong Svend, storparcel (matr. nr. 3dp m.fl.)

#### Byudviklingsområderne

De resterende 23 grunde i Dyvelåsen er udbudt uden frist for afgivelse af tilbud.

I Værebros er 8 erhvervsgrunde udbudt i februar 2019.

Storparcel 90 (den sidste ubebyggede parcel i Stenløse Syd etape 1-4) er genudbudt i maj 2019 uden frist for afgivelse af bud. Barnekæret forventes udbudt i 3. kvartal 2019.

Kildedal Syd indgår i en fælles strukturanalyse, udarbejdet i samarbejde med Ballerup Kommune. Sag vedr. stillingtagen til det videre forløb for udvikling af området forelægges byrådet den 28.8.2019. Herefter forventes det, at der skal arbejdes videre med et udbud af et udviklingssamarbejde omkring arealer, der ligger i Egedal Kommune, med henblik på et udbud i 2020.

I Egedal By, Stationsområdet er udbudsvilkår for A10.1, forelagt for Byrådet d. 29. maj 2017. Rækkefølgen for udbud af grunde i området er gennemgået. På den baggrund forventes A16-A19 udbudt i 4. kvartal 2019 i stedet for A11.1. og A11.2.

I Egedal By Syd (Campus) forventes parcel 2A solgt til alment boligselskab med overtagelse i 2020 til etablering af plejeboliger. Vilkår for salg af parcel 2B forventes forelagt i 1. kvartal 2020 efter godkendelse af lokalplan for området.

For Søgerskolen i Smørum og Tofttehøjskolen i Ølstykke forventes plan for udvikling og salg forelagt for Byrådet 30. oktober 2019.

#### Øvrige ejendomme

To udlejningsejendomme (Rådhus Allé 17 og Enkesædet) forventes udbudt i 4. kvartal 2019. Vilkår for salg af 10 udlejningsejendomme forventes forelagt for Byrådet 25. september 2019.

### Oversigt over ejendomme til salg

Vedlagt findes en oversigt over de ejendomme/matrikler, som administrationen har udbudt til salg eller på kortere sigt planlægger at udbyde.

Oversigten udvides løbende med grunde i takt med, at salgene nærmere er planlagt. Senest er oversigten blevet udvidet med to skoleområder og 10 udlejningsejendomme.

Oversigten indeholder også ejendomme, som er solgt, solgt betinget eller på vilkår f.eks. tilbageleveringsret for køber.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Taget til efterretning

### **Bilag**

Oversigt over ejendomme til salg, august 2019

## **Punkt 14: Lukket: Gadejordsarealer i Egedal Kommune - orientering**

19/3107

# Punkt 15: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering

18/90

## Beslutningstema

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

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget

## Indstilling

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

### Byggelov

*Hindbærvangen 19, Smørum* – der er den 20. maj 2019 lavet en helhedsvurdering med tilladelse til overskridelse af bebyggelsesprocent til ændring af overdækket terrasse til udestue. Der er tidligere dispenseret for lignende overskridelser i området.

*Madam Anes Vej 8a, Veksø*, der er den 21. maj 2019 lavet en helhedsvurdering af en overskridelse af højden på et drivhus nærmere skel end 2,5 m. Drivhuset kommer ikke tættere på skel end udhusene på nabogrundene. Administrationen vurderer, at drivhuset kan tillades da det placeres ud for naboens garage.

*Gjelstensåsen 79, Ølstykke* – der er den 24. maj 2019 lavet en helhedsvurdering af tilladelse til forlængelse af udhus med 6 m i skel. Den samlede længde i skel bliver på 13,3 m. Administrationen vurderer, at udhuset placeres i forlængelse af carport og udhus mod naboen og at det ikke vil give skyggegener. Der er ikke modtaget indsigelser under partshøringen.

*Violinvej 1, Ølstykke* – der er den 1. juli 2019 lavet en helhedsvurdering af overskridelse af småbygningers længde i skel i forbindelse med opførelse af nyt udhus. Der har været partshøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at de 2 udhusbygninger placeres forskudt for hinanden og derfor ikke virker afskærmende mod østskel.

*Ganløseparken 26, Ganløse* – der er den 4. juli 2019 lavet helhedsvurdering af småbygningens højde nærmere skel end 2,5 m. Terrænet er stærkt faldende og administrationen har derfor vurderet at carportens højde på 3,92 ved sydfacade er acceptabel.

*Frederikssundsvej 143C, Stenløse* – der er den 16. juli 2019 fremsendt påbud til ejer om lovliggørelse af forhold på ejendommen. Der er givet tilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 169m<sup>2</sup>. Egedal kommune er blevet gjort opmærksom på at huset er annonceret til udlejning som dobbelthus. Egedal Kommune har gjort opmærksom på at bygningen hverken må bygges eller anvendes som 2 boliger. Ejer er blevet politianmeldt for på naboejendommen Frederikssundsvej 143B at have opført et lignende dobbelthus.

*Frederikssundsvej 143D, Stenløse* – der er den 16. juli 2019 fremsendt påbud til ejer om lovliggørelse af forhold på ejendommen. Der er givet tilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 169m<sup>2</sup>. Egedal kommune er blevet gjort opmærksom på at huset er annonceret til udlejning som dobbelthus. Egedal Kommune har gjort opmærksom på at bygningen hverken må bygges eller anvendes som 2 boliger. Ejer er blevet politianmeldt for på naboejendommen Frederikssundsvej 143B at have opført et lignende dobbelthus.

## Planlov

*Hjorteledet 13, Stenløse syd* – der er den 20. maj givet afslag på opførelse af nyt hegn i komposit som erstatning af gammelt hegn i lærketræ. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplanen. Det vurderes at det ikke er foreneligt med områdets karakter og udseende at anvende komposit.

*Svanholm Vænge 73A, Ølstykke* – der er den 20. maj 2019 givet dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten samt opførelse af bebyggelse udenfor byggefeltet. Der er ikke modtaget bemærkninger efter nabohøring.

Administrationen vurderer, at tilbygning til materielgård på 23m<sup>2</sup> og opførelse af trailergarage på 45m<sup>2</sup> kan tillades da overskridelsen af bebyggelsesprocent på 1,7% er af mindre betydning for spredning af bygningsmassen.

*Korshøj 507, Veksø* – der er den 27. maj 2019 givet dispensation til opbygning af en støttemur i betonsten. De oprindelige træsveller er ved at forgå – det er oplyst at støttemuren er op til 1,4 m høj. Administrationen har vurderet at træ ikke egner sig til opbygning af støttemure. Beton er bedre egnet til formålet og er ikke fremmed for området.

*Kelsted 204, Veksø* – der er den 14. juni 2019 givet dispensation til opførelse af udestue udenfor byggefelt. Udestuen opføres som erstatning af overdækket terrasse som der tidligere er givet tilladelse til. Administrationen vurderer, at udestuen kan opføres, da der tidligere er dispenseret på ejendommen.

*Korshøj 509, Veksø* – der er den 14. juni 2019 givet dispensation til opbygning af en støttemur i betonsten. De oprindelige træsveller er ved at forgå – det er oplyst at støttemuren er op til 1,3 m høj. Administrationen har vurderet at træ ikke egner sig til opbygning af støttemure. Beton er bedre egnet til formålet og er ikke fremmed for området.

*Orevej 5, Ganløse* – der er den 14. juni 2019 givet dispensation til udformning af 186m<sup>2</sup> tagrum i bygning CAF. Rummet er nedrevet og genopført til teknik og ventilation i bygningen med saddeltagsudformning og taghældning på 15°. Administrationen vurderer, at de fysiske ændringer af bygningen ikke vil ændre på den særlige karakter af det område der søges skabt og fastholdt af lokalplanen.

*Runddyssen 5, Buresø* – der er den 19. juni 2019 givet dispensation til overskridelse af afstand til vej og naboskel i forbindelse med nyt sommerhus. Ansøgning har været i nabohøring og der er kommet positive svar fra grundejerforening og landsbylaug. Administrationen vurderer, at nabohusene ligger med samme afstand til vej og at det derfor kan tillades.

*Kildebækken 20, Stenløse* – der er den 1. juli 2019 givet dispensation til 1. etage på en mindre del af hus. Administrationen lægger vægt på, at størstedelen af udestuen opføres i 2 etager og kun en mindre del (køkken/alrum) opføres i 1 plan. Samlet set vurderes det at projektet opfylder kravene til områdets karakter mv.

*Bastbjergvej 47, Ganløse* – der er den 3. juli sendt ansøgning om dispensation til Fredningsnævnet med ansøgning om opførelse af shelter i ubehandlet rødgran på ca. 22m<sup>2</sup> heraf er ca. 7m<sup>2</sup> en overdækning foran. Shelteret ønskes placeret tæt på skovgrænsen. Ejendommen er omfattet af fredning af 3.6.2003 – fredning af de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske kvaliteter i området. Samt at området synliggøres og at offentlighedens adgang dertil sikres. Administrationen anbefaler ansøgningen til fredningsnævnet idet shelteret vurderes at understøtte offentlighedens oplevelse af området.

*Udlejrevej 31, Ølstykke* – der er den 13. maj 2019 givet dispensation til at opføre en 14 m høj skorsten i forbindelse med etablering af malervirksomhed. Højden skyldes miljøkrav til udledning. Der er udført en OML beregning som er godkendt af kommunens eksterne rådgivere. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser der anfører, at bebyggelse ikke må have en bygningshøjde på mere end 7,5 m. Der har været nabohøring og der er modtaget et svar med at der ikke ønskes etablering af malervirksomhed. Administrationen vurderer, at dispensationen kun omhandler højde på skorsten og ikke hvilken virksomhed der etableres da der er mulighed for malervirksomhed. Det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelser. Skorstenen er nødvendig for overholdelse af udledningskrav.

*H.P.Hansensvej 3-5, Stenløse* – der er den 4. juli 2019 givet dispensation til midlertidig udsmykning af husgavl indtil den 1. august 2019. Udsmykning må kun ske i forbindelse med arrangementer mv af kortvarig karakter.

*Blomstervej 17, Slagslunde* – der er den 10. juli 2019 givet dispensation til at beklæde nyt teknikhus på 70m<sup>2</sup> med stål trapezplader samt opstilling af 20 fods container samt 3 energioptagere på i alt 84,5m<sup>2</sup> i stål. Administrationen vurderer, at Slagslunde Fjernvarmes eksisterende bygning med dets 4 m høje facade er opført med tegl i de nederste 2 m mens de øverste 2 m er opført i sort trapez stålplade. Samlet vurderes det, at det nye anlæg med dets grønne beplantning som afskærmer det nye anlæg er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om at sikre at udformning sker så det integreres i den eksisterende bebyggelsesstruktur.

*Kongeskrænten 1-71, Smørum* – der er den 12. juli 2019 givet dispensation til at opføre fast hegn over 1,2 m samt til at plante Sargents æbletræer. Der kan opføres fast hegn på 1,85m ved terrassen på 66 boliger. Træhegn ved boliger med træterrasser males i naturfarver mens træhegn ved resterende boliger males i grå farve som passer til belægningssten. Der kan opføres en støttemur på ca. 1,8m og plantes æbletræer ved beplantningsbælte på skråning ned mod sti mod vest.

Administrationen har lagt vægt på, at det vil være en fin løsning for bebyggelsen i området. Der skal plantes efeu op af støttemur ved stien mod nord samt på de udvendige sider af de faste træhegn.

*Toftekildevej 7, Ganløse* – der er den 15. juli 2019 givet dispensation til en midlertidig mobilmast på 22,5 m som ansøgt. Masten ønskes opført i forbindelse med at eksisterende udstyr skal fjernes fra møllen da der skal sættes vinger på møllen. Mast ønskes opsat ca. 13 m fra møllen. Fra masten er der ca. 170 m til Ganløse Kirke, jfr. Naturbeskyttelsesloven er det forbudt indenfor 300 m til en kirke at opføre bebyggelse som er over 8,5 m høj. Administrationen vurderer, at masten kun opsættes midlertidigt i maks et år. Mobildækningen i Ganløse bymidte er i forvejen ikke særlig god. Såfremt teleoperatørerne ikke kan få lov til at have en mast vil dækningen i området blive meget forringet. Teleoperatørerne har forpligtet sig overfor den danske stat til at sørge for mobildækning.

*Små Gryde 15, Smørum* – der er den 16. juli givet dispensation til overskridelse af terrænhældning på nordfacaden med mere en 1:3 på en bredde af 2 m. Ved nabohøring er der indkommet 3 bemærkninger omkring værdiforringelse, skygge påvirkning og udsigt til høj mur. Boligen opføres i en maks højde på 4 m som er under de i lokalplanen gældende regler om 8 m. Der udføres ingen høj mur – boligen har et naturligt højdespring i forhold til Gryti 5. Små Gryde 15 og Gryti 5 deler ikke direkte skel og der er et offentligt areal til anvendelse af regnvand og friarealer med stisystemer imellem. Administrationen vurderer, at det er en mindre overskridelse på ca. 2 m af nordfacaden hvor den angivne maks hældning på skråningen ikke overholdes. Der lægges desuden vægt på at huset er i et plan.

## **Landzone**

*Bundsvej 16, Ganløse* – der er den 20. maj 2019 givet landzonetilladelse til indretning af ferielejlighed på 94m<sup>2</sup> i en overflødiggjort driftsbygning. Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 1,3 ha. Den består af en firelænget gård med et stuehus og oprindelige driftsbygninger på 965m<sup>2</sup> samt en fritliggende tidligere ridehal på 260m<sup>2</sup>. Bygningerne er overvejende udlejet til flere små virksomheder. Administrationen vurderer, at etablering af lejligheden ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre idet der ikke er planmæssige eller andre væsentlige interesser der taler afgørende imod etablering af ferielejligheden. Bygningen vil ikke blive ombygget væsentligt og ferielejligheder kan styrke friluftslivet.

*Orevej 5, Ganløse* – der er den 14. juni 2019 givet landzonetilladelse til ombygning af 186m<sup>2</sup> tagrum i bygning CAF. Rummet er nedrevet og genopført til teknik og ventilation i bygningen med saddeltagsudformning og taghældning på 15°. Administrationen vurderer, at de fysiske ændringer af bygningen ikke vil ændre på den særlige karakter af det område der søges skabt og fastholdt af lokalplanen.

*Kratvej 21, Slagslunde* – der er den 24. juni 2019 givet landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på 162m<sup>2</sup>. Huset opføres som erstatning for tidligere hus på 103m<sup>2</sup>. Huset opføres med samme placering i sortmalede bjælker og med sedumstag med 25 graders hældning. Administrationen lægger vægt på, at opførelsen af huset ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre idet byggeriet ikke medfører flere boliger. Placering og udformning vurderes indpasset i omgivelserne.

*Svinemosevej 7, Søsum* – der er den 26. juni 2019 givet landzonetilladelse til at opføre maskinhal på 605m<sup>2</sup> da der er tilkøbt jord og dermed flere opgaver i driften af ejendommen. Administrationen lægger vægt på at etablering maskinhallen ikke strider mod de overordnede hensyn som planloven skal sikre idet vi vurderer at den er nødvendig for driften. Der er også lagt vægt på, at der er terrænforhold, der gør det vanskeligt at opføre hallen på samme side af Svinemosevej som den primære bygningsmasse.

*Frederikssundsvej 233B, Ølstykke* – der er den 4. juli 2019 givet landzonetilladelse til lovliggørelse af løsdriftsstad på 48m<sup>2</sup> til 2 heste. Stalden er åben på 2 sider og står 8 m fra den eksisterende bygningsmasse, direkte ud til hestefolden. Den er opført ed metalbeklædning uden bund og der er ikke indlagt vand. Administrationen lægger vægt på, at etablering af stalden ikke strider imod de hensyn som planloven skal sikre idet der er tale om en mindre ret primitiv bygning med en funktion der naturligt placeres på landet.

*Isenbjerg 6, Slagslunde* – der er den 10. juli 2019 givet landzonetilladelse til etablering af en tilbygning på 14m<sup>2</sup> så spejderhyttet bliver på i alt 47m<sup>2</sup>. Tilbygningen skal bruges til toilet og et køkken. Administrationen lægger vægt på, at etablering af tilbygningen ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre, idet udvidelsen vurderes at være af mindre væsentlig karakter. Den vil også sikre nutidige hygiejniske og sanitære forhold.

*Kollensøvej 26, Slagslunde* – der er den 10. juli 2019 givet landzonetilladelse til et nyt sommerhus på 79,5 m<sup>2</sup> med en hems på 4,5m<sup>2</sup> og overdækket pergola på 34m<sup>2</sup>. Eksisterende sommerhus på 33m<sup>2</sup> samt diverse overdækninger mv rives

ned. Carport og brændeskur vil bibeholdes. Administrationen lægger vægt på, at etablering af det nye sommerhus ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre. Bygningen vurderes med sin placering, omfang og materialevalg at være tilpasset de topografiske forhold og landskabelige omgivelser.

*Farumvej 145, Ganløse* – der er den 11. juli 2019 givet landzonetilladelse til at etablere maskinhus og løsdriftsstald på i alt 152m<sup>2</sup>. Bygningen skal anvendes til til får/kreatuurer, foderplads og parkeringsplads til 4 maskiner samt et høløft. Administrationen vurderer, at bygningen ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre og det vurderes at den er tilpasset omgivelserne. Den betragtes som et acceptabelt supplement til den eksisterende bygningsmasse og er nødvendig for landbrugets drift.

### **Almene boliger**

*Damgårdsvej 9, Stenløse* – der er den 8. juli 2019 godkendt endelig anskaffelsessum (Skema B) for 46 almene familieboliger. Bygherre er Ølstykke almenyttige Boligselskab. På baggrund af skema B er det besluttet at godkende den ansøgte anskaffelsessum for byggeriets begyndelse med kr. 113.304.000. Der er godkendt en foreløbig husleje på kr. 1.049,- eksklusiv forbrug pr. m<sup>2</sup>. Der vil i forbindelse med eventuel godkendelse af skema C blive opkrævet et kommunalt støttegebyr på ca. kr. 283.000.

*Halkær I, afdeling 3, Stenløse* – der er den 26. juni 2019 godkendt optagelse af realkreditlån til finansiering af tagudskiftning. Tagudskiftning er godkendt af beboerne på et afdelingsmøde den 13. marts 2019 og i boligforeningen den 13. maj 2019. Kommunen skal ikke stille garanti for lånet. Projektet forventes at medføre en huslejestigning på 24,02%.

*Stengården I-afdeling 7, Balders-, Odins-, og Thors Plads, Ølstykke* – der er den 14. juni 2019 godkendt 100% lånegaranti til udskiftning af badeværelser, renovering af kloaker samt nye cirkulationsledninger på loftet. Der optages et realkreditlån på kr. 31.059.317. Udskiftning af el-tracing til nye cirkulationsledninger forventes at give en besparelse på el pr. år på ca. kr. 140.000. Den nuværende husleje er kr. 1.079,- pr. m<sup>2</sup>. Projektet vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 9,45% svarende til kr. 101,91 pr. m<sup>2</sup> år.

*Stengården II-afdeling 8, Ølstykke*, der er den 14. maj 2019 modtaget brev fra landsbyggefonden omkring modtagelse af ansøgningsskema til brug for ansøgning om særlig driftsstøtte efter §92.

*Teglværksparken, afdeling 24, Ganløse* - der er den 25. juli 2019 godkendt omlægning af lån i Realkredit Danmark. Tidligere lån på ca. kr. 5.43.000,- ønskes omlagt til nyt kontantlån med fastkursaftale og samme løbetid (ca. 21 år) på kr. 5.110.000,- med en årlig besparelse på ca. kr. 15.000.

Stenløsebo – afdeling 5701, Stenløse – der er den 17. juli 2019 godkendt modtaget ansøgning om byggeregnskab for renovering og udskiftning af vinduer og døre i afdelingen. Det finansieres ved optagelse af et ustøttet realkreditlån på i alt kr. 1.945.455,- egen trækingsret kr. 300.000,- og energitilskud fra HMN på kr. 27.852,- i alt kr. 2.273.307. Projektet er vedtaget på afdelingsmøde den 15.9.2016 og på organisationsbestyrelsesmøde den 21.11.2016.

Skibsted afdeling 10, Veksø – der er den 25. juli 2019 godkendt garantivedståelse af 100% garanti på lån oprindeligt kr. 1.241.000 til Nykredit. Lånet er omlagt uden at forlænge løbetiden på 21 år og uden betaling af provenu. Det oprindelige lån er på kr. 6.331.000,- og der omlægges til nyt kontantlån på kr. 5.628.000,- med en årlig besparelse på kr. 20.800.

### **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Taget til efterretning

# Punkt 16: Principprogram for kreative læringsmiljøer og multifunktionel ejendomsudnyttelse - orientering

19/9781

## Beslutningstema

Udvalget orienteres om principprogrammet for kreative læringsmiljøer og multifunktionel ejendomsudnyttelse, som er udarbejdet i forbindelse med de forestående renoveringer og ombygninger af Egedals skolebygninger, og som har været i høring i juli 2019.

## Kompetence til afgørelse

Familieudvalget/Planudvalget.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Egedal Kommune er i gang med en omfattende proces, der skal føre til kreative læringsfællesskaber i tidssvarende multifunktionelle rammer på alle kommunens skoler. En del af denne proces har medført udarbejdelsen af et principprogram for 'Kreative læringsmiljøer og multifunktionel ejendomsudnyttelse i Egedal Kommune'. Principprogrammet sætter rammerne for de kommende processer med at tilpasse skolerne, og retter sig primært mod arkitekter, ingeniører og andre byggetekniske rådgivere.

Principprogrammet tager afsæt i eksisterende visions-, politik- og værdigrundlag i kommunen, samt en inddragelsesproces med politikere, elever, skolebestyrelser, ledere, medarbejdere, faglige organisationer mv. i foråret 2019. Denne proces har blandt andet omfattet studieture til ombyggede skoler som inspiration, ambitionsdag samt workshops.

Principprogrammet vil indgå i det materiale, som de kommende arkitekter og entreprenører skal basere deres ideer til tilpasninger af skolebygningerne på.

Principprogrammet er vedlagt som bilag.

Principprogrammet har været i høring i juli måned. Kommunen har modtaget 5 høringssvar fra følgende:

- Skolebestyrelsen for Distriktsskole Ølstykke
- Skolebestyrelsen for Distriktsskole Smørum
- Skolebestyrelsen for Distriktsskole Stenløse
- Skolebestyrelsen for Distriktsskole Ganløse
- Egedal Idrætsfællesskab

Høringssvarene er vedlagt som bilag

Desuden vedlægges en opsamling på høringssvarene med administrationens bemærkninger som bilag.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen at ændre to ting i Principprogrammet:

1. Både Smørum, Ølstykke og Stenløse skolebestyrelser bemærker at teksten om multifunktionalitet hovedsageligt fokuserer på multifunktionalitet i forhold til eksterne brugere af skolen. Derfor foreslås et supplerende afsnit om multifunktionalitet internt i skolens anvendelse af lokaler mm. Afsnittet er formuleret således: "Internt på skolen handler multifunktionalitet om at gøre skolens områder fleksible, så de kan anvendes til forskellige formål i forhold til at understøtte elevernes læring og trivsel. Et multihus kan eksempelvis bruges til at skabe tryghed og mulighed for bevægelse for de nystartede mini-SFO'ere frem mod sommerferien, mens det om efteråret kan blive brugt til udskolingens musical. En formidlingszone i et fællesareal kan eksempelvis blive brugt til at holde elevoplæg om formiddagen og være minibiograf for SFO'erne om eftermiddagen. Mulighederne er mange, hvis multifunktionalitet tænkes ind fra starten."
2. I principprogrammet bruges betegnelsen multihal og multisal om en bygning med mange anvendelser og et stort lokale, der kan bruges til fysisk aktivitet. Dette har medført usikkerhed om lokalets funktion. I den fortsatte

sprogbrug foreslås det, at benævne denne type bygning et multihus, da det har mange andre anvendelsesmuligheder end idræt og bevægelse. Dette konsekvensrettes i principprogrammet.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerinddragelse**

Principprogrammet er baseret på en omfattende bruger- og borgerinddragelse. Der vil også fortsat være brugerinddragelse i de kommende processer med at ombygge og renovere skolerne.

## **Beslutning i Familieudvalget den 15-08-2019**

Taget til efterretning.

## **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Taget til efterretning

## **Bilag**

Opsamling på høringssvar version 3.pdf

Høringssvar Ølstykke skolebestyrelse - Principprogram for udvikling af Egedals skoler.pdf

Høringssvar vedr. principprogrammet fra Distriktsskole Smørum.pdf

Høringssvar Stenløse skolebestyrelse - Principprogram for udviklingen af Egedals skoler.pdf

Høringssvar Distriktsskole Ganløse skolebestyrelse - principprogram.pdf

Høringssvar EIF - Principprogram for Kreativ Læringsmiljøer.pdf

Principprogram for Læringsmiljøer og Multifunktionelle m2\_Egedal Kommune\_version 7.pdf

## **Punkt 17: Sager til orientering**

17/17920

### **Beslutningstema**

Orientering fra formanden og administrationen

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning

### **Sagsfremstilling**

Ingen sager til orientering

### **Beslutning i Planudvalget den 15-08-2019**

Taget til efterretning.