

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 09-04-2024

Mødedato Tirsdag d. 09. april 2024 kl. 19:00

Mødested Møderum M1.14

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Årets 1. budgetopfølgning (PBU) - beslutning.....	4
Ansøgning om lånoptagelse i Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Kærhavegård -	6
Ansøgning om køkkenudskiftning i Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Hindbær	7
Ansøgning om køkkenudskiftning i Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvænge	8
Almen boligafdeling Teglværksparken - Uenighed om budget - beslutning.....	9
Forslag til lokalplan 076 for Landskabsbyen og kommuneplantillæg 3 - beslutning.....	11
Igangsætning af lokalplan for en daginstitution på Dam Enge 1 i Stenløse - beslutning.....	14
Sager til orientering.....	16

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 09-04-2024

Godkendt.

Christine Søbjerg (C) deltog ikke under punkt 1 og 2.

Punkt 2: Årets 1. budgetopfølgning (PBU) - beslutning

24/3982

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 Plan- og Byudviklingsudvalget anbefaler byrådet, at:

1. godkende omplacering af 0,240 mio. kr. på driften til By, kultur og fritid,
2. godkende omplacering af -0,5 mio. kr. på driften fra Borgerservice og organisation,
3. godkende resultatet af den fremlagte budgetopfølgning,
4. godkende den fremlagte statusmåling på udmøntning af tiltag i budgetaftalen for 2024-27, jf. bilag 1.

Sagsfremstilling

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

Dette er udtryk for, at der arbejdes intensivt med at overholde de samlede rammer, som blev fastlagt i budgettet. Det står klart, at der her i startet af året, er områder med risiko for merforbrug og overskridelse af servicerammen.

Dette gør sig særligt gældende på Social- og handicapområdet, hvor der allerede i februar blev orienteret om et forventet merforbrug på købsbudgettet i størrelsesordenen 27 mio. kr. Den aktuelle prognose for købsbudgettet udgør 28,1 mio. kr., og budgetudfordringen er derfor grundlæggende den samme. Det skal bemærkes, at der ikke i denne prognose er indregnet forventede effekter af de investeringer i personalenormeringer, som blev besluttet i februar, herunder ift. ansættelse af kontraktforhandler. Til gengæld opleves også udgiftspres på de øvrige udgiftsrammer under socialområdet, hvor kommunen i højere grad selv er udfører. Der arbejdes intensivt for at håndtere udgiftspreset, og der er bl.a. igangsat en analyse med hjælp fra BDO (Statsautoriseret Revisionsaktieselskab i København) af serviceniveau og arbejdet med faglige vurderinger og visitation med henblik på politisk drøftelse heraf. Op til årets 2. budgetopfølgning vil der blive vurderet på effekten af dette, og den budgetmæssige håndtering af udgiftspreset.

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	178	177	177
Serviceudgifter	Overholdelse af udmeldt ramme	2.318	2.319	2.319
Anlægsudgifter (brutto)	120 mio. kr. under indtryk af samlet anlægsramme	133	189	189
Gennemsnitlig kassebeholdning	100-125 mio. kr.	162	142	142

Forventningen til alle fire hjørneflag er upåvirkede af budgetopfølgningen. Forskydningerne fra oprindeligt til korrigeret budget skyldes hovedsageligt overførselssagen fra marts.

Udmøntning af prioriteringer til budget 2024-27

Som led i budgetopfølgningen er der foretaget en statusmåling på udmøntning af de politiske initiativer, som er indeholdt i budget 2024-27 for de enkelte udvalg, jf. sagens bilag 1.

Budgettet indeholder 8 politiske initiativer under udvalget: På nuværende tidspunkt er 3 af disse allerede succesfuldt afsluttet (grønne). De øvrige 5 initiativer forløber planmæssigt, men er endnu ikke afsluttet (gule).

Særligt om bevillinger under Plan- og Byudviklingsudvalget

Budgettet forventes overholdt. Opgaverne omkring GIS (Geografiske informationssystemer) svarende til 0,5 mio. kr. flyttes til Økonomiudvalget. Dertil omplaceres 0,240 mio. kr. fra Borgerservice og organisation til By, Kultur og Fritid.

Konsekvenser for budgettet

Budgetopfølgningen medfører ingen budgetændringer udover udgiftsneutrale omplaceringer.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-04-2024

Anbefalet.

Bilag

Implementering af budgetaftale 2024 PBU

Plan- og Byudviklingsudvalget

Punkt 3: Ansøgning om lånoptagelse i Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Kærhavegård - beslutning

24/1585

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Kærhavegård, skal det besluttes, om kommunen kan godkende en lånoptagelse på 1,2 mio. kr. med kommunal garanti til renovering af køkkener med en afledt huslejestigning på op til 12%.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der godkendes en lånoptagelse på 1,2 mio. kr. til finansiering af køkkenrenoveringer.
2. Der godkendes huslejestigninger, som følge af renoveringen, på op til 12%.
3. Der stilles kommunal lånegaranti for lånoptagelsen på 1,2 mio. kr.

Sagsfremstilling

Kommunen er tilsynsmyndighed på almenboligområdet og skal derfor formelt godkende alle lånoptagelser i almennyttigt byggeri. Derudover skal Byrådet godkende huslejestigninger, der overstiger 10%.

Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Kærhavegård, har ansøgt om godkendelse af lånoptagelse på 1,2 mio. kr. til brug for en udskiftning af køkkener i afdelingen. Ansøgning vedlægges. Projektet vil medføre en huslejestigning på op til 12%, der fordeler sig som følger:

Boligtype	Antal m2	Nuværende husleje i kr.	Max pris 746 kr. køkken husleje i kr.	Stigning i procent
2 rum	65,15	6.295	7.041	12%
3 rum	85,13	8.184	8.930	9%
4 rum	96,88	9.110	9.856	8%

Bliver køkkenmodernisering billigere, bliver lejetillægget tilsvarende lavere.

Beboerne har på et afdelingsmøde den 24. august 2023 godkendt projektet og finansieringen. Organisationsbestyrelsen har ligeledes godkendt projektet og finansieringen den 5. september 2023.

På den baggrund anbefaler administrationen, at Byrådet godkender lånoptagelsen, og den deraf afledte huslejestigning på op til 12%.

Det fremgår af ansøgningen, at långiver kræver kommunal garanti for det nødvendige realkreditlån. På den baggrund skal administrationen anbefale, at der stilles kommunal garanti for en lånoptagelse på op til 1,2 mio. kr. Garantien belaster ikke kommunens låneramme, ligesom der ikke opkræves provision.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-04-2024

Anbefalet.

Bilag

Ansøgning

Punkt 4: Ansøgning om køkkenudskiftning i Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Hindbærvangen - beslutning

24/1584

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Hindbærvangen, skal det besluttes, om kommunen kan godkende en lånoptagelse på 2 mio. kr. til renovering af køkkener med en afledt huslejestigning på op til 14%.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der godkendes en lånoptagelse på 2 mio. kr. til finansiering af køkkenrenoveringer.
2. Der godkendes huslejestigninger, som følge af renoveringen, på op til 14%.

Sagsfremstilling

Kommunen er tilsynsmyndighed på almenbolig området og skal derfor formelt godkende lånoptagelser i almennyttigt byggeri. Derudover skal Byrådet godkende huslejestigninger, der overstiger 10%.

Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Hindbærvangen, har den 5. oktober 2023 ansøgt om lånoptagelse på 2 mio. kr. til finansiering af køkkenudskiftning. Ansøgningen vedlægges. Projektet vil medføre huslejestigninger på op til 14%, der fordeler sig som følger:

Boligtype	Antal m2	Nuværende husleje i kr.	Max pris 906 kr. i huslejetillæg	Huslejestigning i %
2 rum	70,46	6.420	7.326	14
3 rum	85,04	7.582	8.488	12
4 rum	109,22	9.513	10.419	10

Bliver køkkenmodernisering billigere, bliver lejetillægget tilsvarende lavere.

Beboerne har på et afdelingsmøde den 21. august 2023 godkendt projektet og finansieringen. Organisationsbestyrelsen har ligeledes godkendt projektet og finansieringen den 5. september 2023.

På den baggrund skal administrationen anbefale at lånoptagelsen, og den afledte huslejestigning, godkendes.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-04-2024

Anbefalet.

Bilag

Ansøgning

Punkt 5: Ansøgning om køkkenudskiftning i Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvej - beslutning

24/1587

Beslutningstema

Ølstykke Almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvej, søger Byrådets godkendelse af en potentiel huslejstigning på op til 12% som følge af en modernisering af køkkener, der foretages for egne midler.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at en potentiel huslejstigning på op til 12% i Ølstykke Almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvej, godkendes.

Sagsfremstilling

Kommunen er tilsynsmyndighed på almenboligområdet, og skal derfor formelt godkende huslejstigninger. Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvej har planlagt en modernisering af afdelingens køkkener.

Afdelingen har derfor fremsendt ansøgning om godkendelse af den afledte huslejstigning. Ansøgningen vedlægges. De forventede huslejstigninger udgør:

	Nuværende leje	Fremtidig leje	Stigning i %
Bolig på 56 m ²	4.974 kr.	5.572 kr.	12
Bolig på 110 m ²	8.455 kr.	9.053 kr.	12

Beboerne i Svanholmvej har på afdelingsmøde den 30. august 2023 godkendt projektet. På den baggrund skal administrationen anbefale, at Byrådet godkender en forventet huslejstigning på op til op til 12%.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-04-2024

Anbefalet.

Bilag

Ansøgning

Punkt 6: Almen boligafdeling Teglværksparken - Uenighed om budget - beslutning

24/1886

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Stenløse-Ølstykke Boligforening skal det besluttes, om Byrådet kan godkende budgettet for afdeling Teglværksparken og den deraf afledte huslejestigning.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Stenløse-Ølstykke Boligforenings forslag til budget for 2024 i boligafdelingen Teglværksparken godkendes.

Sagsfremstilling

Almene boliger opføres og ejes af almene boligselskaber, der ledes af en bestyrelse. De enkelte boliger er organiseret i afdelinger, der hver har deres egen bestyrelse, hvori beboerne er repræsenteret. Hvert år udarbejder boligforeningen et budget for den enkelte afdeling, der fastlægger det samlede omkostningsniveau for afdelingen og dermed den husleje beboerne skal betale. Budgettet forelægges først til godkendelse afdelingsbestyrelsen og derefter til endelig godkendelse i boligselskabets bestyrelse.

Kommunen er tilsynsmyndighed på almenboligområdet. Det betyder bl.a., at Byrådet skal afgøre uenigheder mellem de almennyttige boligselskaber og deres underliggende afdelinger. Det kan f.eks. være uenighed om det kommende års budget for afdelingen, og dermed den husleje som afdelingens beboere skal betale.

Stenløse-Ølstykke Boligforening forelagde den 7. september 2023 et budgetforslag for afdelingsbestyrelsen i boligafdelingen Teglværksparken, som forkastede forslaget. Forslaget blev den 25. september 2023 forlagt bestyrelsen i Stenløse-Ølstykke Boligforening, som godkendte forslaget. Der er således en uenighed om budgettet, som boligforeningen beder Byrådet afgøre. Boligforeningens henvendelse vedlægges sammen med referatet fra mødet i afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen forkastede budgettet med den begrundelse, at man ikke ville acceptere huslejestigninger og foreslog i stedet, at de øgede udgifter skulle finansieres ved besparelser på henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Boligselskabets bestyrelse finder det ikke realistisk at nedsætte henlæggelserne, da afdelingen i forvejen har vanskeligt ved at imødekomme de udgifter, som afdelingen har til vedligeholdelse og må forvente til fremtidige vedligeholdelse. Endvidere vil en nedsættelse af henlæggelserne fravige boligforeningens målsætninger om niveauet for henlæggelser. Et niveau, der løbende har været drøftet med og er blevet accepteret af kommunen på de årlige dialogmøder.

Administrationen vurderer, at en nedsættelse af henlæggelserne i budgettet vil være uforsvarlig, da det udhuler afdelingens økonomi, og gør det vanskeligt at opretholde en hensigtsmæssig vedligeholdelsesstandard. En nedsættelse af hensættelserne vil endvidere stride mod principperne i Almenboligloven, der forudsætter, at de almene boliger drives økonomisk forsvarligt.

På den baggrund anbefaler administrationen, at det forelagte budget fra boligforeningen godkendes.

Boligforeningen oplyser, at budgetforslaget i sig selv vil medføre en huslejestigning på ca. 3%, svarende til 32,50 kr. pr. m². Boligforeningen oplyser, at den gennemsnitlige m² leje i afdelingen ligger under den gennemsnitlige m² leje for foreningens sammenlignelige afdelinger.

	2023	2024	Øvrige afdelinger
Leje pr. m ²	1.069,77 kr.	1.102,27 kr.	1.165,00 kr.

For at gøre tallene sammenlignelige har boligforeningens administrator (KAB) fratrukket huslejestigningen afledt af en nylig tagrenovering, da renovering kun omfattede Teglværksparken og ikke de øvrige afdelinger i boligforeningen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-04-2024

Udvalget stillede følgende ændringsforslag: Udvalget kan ikke anbefale sagen, da den ikke er fuldt ud oplyst.

Bilag

Egedal Kommune - anmodning om behandling af budget 2024

Referat fra afdelingsmøde

Punkt 7: Forslag til lokalplan 076 for Landskabsbyen og kommuneplantillæg 3 - beslutning

24/2530

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets godkendelse af Masterplan for Landskabsbyen mv. i november 2023 skal Byrådet beslutte, om forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Landskabsbyen kan godkendes og sendes i offentlig høring. Desuden skal det godkendes, at planforslagene ikke miljøvurderes, og at et udkast til udbygningsaftale vedr. forlængelse af Dam Holme mv., kan offentliggøres.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til kommuneplantillæg 3 og lokalplan 076 for Landskabsbyen godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.
2. Forslagene til kommuneplantillæg 3 og lokalplan 076 ikke skal miljøvurderes.
3. Administrationen offentliggør udkast til udbygningsaftale.
4. Administrationen må foretage evt. redaktionelle rettelser i materialet inden høringen.

Sagsfremstilling

I november 2023 godkendte Byrådet "Masterplan for Landskabsbyen", en miljøvurdering af masterplanen og et såkaldt aftalememorandum mellem kommunen og byherre. Af sidstnævnte fremgår bl.a., at byherre vil udføre og betale en stor del af friarealet Den Grønne Fletning og etablere en privat daginstitution i Landskabsbyen.

I november 2023 godkendte Plan og Byudviklingsudvalget desuden igangsættelsen af arbejdet med et kommuneplantillæg og en lokalplan for Landskabsbyen, hvilket forelægges med denne sag:

Om forslaget til kommuneplantillæg (se bilag 1)

Udviklingen af Landskabsbyen forudsætter i første omgang en ændring af Kommuneplanen i form af et "kommuneplantillæg". I tillægget reduceres bebyggelsesprocenten fra 80 til 50, så der kan bygges mindre i området, end det er muligt med den nuværende Kommuneplan.

Tillægget indebærer desuden, at Landskabsbyen kan udbygges nu og ikke skal vente til næste planperiode.

Endelig indebærer tillægget, at grænsen mellem Landskabsbyen og et udpeget "bevaringsværdigt landskab" præciseres. Den hidtidige grænse er dannet på baggrund af kort fra de gamle Regionplaner, som i sin tid blev udpeget meget overordnet. I tillægget er grænsen gjort mere præcis på baggrund af konkret landskabelig vurdering i forhold til terræn og dyrkningsgrænser. Dermed flyttes et område på ca. 6 ha fra "bevaringsværdigt landskab" til "rekreativt område". Her vil det bl.a. være muligt at etablere et dige og regnvandsopsamling. Området fastholdes som et grønt, naturområde og vil ikke kunne bebygges.

Om forslaget til lokalplan (se bilag 2 og 3)

Udviklingen af Landskabsbyen forudsætter også en lokalplan, som gør udbygning af en del af området mulig her og nu, og bl.a. indebærer:

- At der udlægges fire større delområder til boliger i 1-4 etager med en minimumstørrelse på 60 m² og en gns.-størrelse på 90-95 m².
- At det for de to sydligste delområder (Landskabsbyens etape 1) sikres, at der kan opføres ca. 280 boliger, der forventes opført fra 2025-2028.
- At der udlægges fire mindre delområder til en daginstitution, til lettere erhverv og servicefunktioner, til religiøse institutioner og til et aktivitetshus.

Lokalplanen sikrer også, at der udlægges to nordlige delområder, som kan udbygges senere via en ny lokalplan og forventes udbygget tidligst fra 2027.

Vurdering ift. bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen

Set ift. Byrådets principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen vurderer administrationen samlet planforslagene positivt. Bl.a. er der i planforslagene:

- Tre større delområder til Landskabsbyens del af friarealet Den Grønne Fletning med plads til natur, friluftsliv og etablering af regnvandsopsamling mv.
- Detaljerede krav som skal sikre variation i bebyggelsens struktur og arkitektur, i bygningshøjder, etageantal, materialer, farver mv.
- Lagt op til at overfladevand håndteres i synlige bassiner og render i større dele af Den Grønne Fletning. Overfladevandet vil også andre steder kunne håndteres over jorden og indgå som rekreativt element i de grønne områder.
- At regnvand fra tage uden sedum opsamles til tøjvask, toiletskyl og havevanding.
- En vej- og stiplan mv., der skal gøre det muligt for bløde trafikanter at bevæge sig let og sikkert rundt i området, bevæge sig i naturen osv.

Miljøvurdering (se bilag 4 og 5)

Byrådet godkendte i november en miljøvurdering af masterplanen for Landskabsbyen. Administrationen har foretaget screening af forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget, og deres påvirkning af miljøet. Screeningerne viser, at forslagene ikke har en væsentlig miljøpåvirkning, som defineret i lovgivningen. Der er således ikke behov for også at gennemføre en miljøvurdering af forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan.

Udbygningsaftale

I november 2021 godkendte Byrådet et udkast til en såkaldt udbygningsaftale, som bl.a. fastlægger, at bygherre, IP Egedal ApS, betaler en forlængelse af Dam Holme. Som modydelse sikrer Egedal Kommune at Landskabsbyen kan udbygges nu og ikke skal afvente en ny kommuneplan.

Ifølge Planloven skal oplysninger om udbygningsaftaler offentliggøres, når planforslagene sendes i høring.

Udbygningsaftalen vedtages sammen med den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan og gælder først herefter. Udbygningsaftalen er beskrevet nærmere i forslag til lokalplans ”redegørelsesdel”.

Aftalememorandum vedtaget november 2023 mm.

I november 2023 godkendte Byrådet og bygherre et aftalememorandum, som bl.a. omhandler boligernes størrelse og højde. I lokalplanforslaget er det indskrevet, at boligerne i Landskabsbyens etape 1 skal være på mellem 60 og 125 m²., at gennemsnitsstørrelsen på områdets boliger skal være på 90-100 m², at minimum 20 pct. af boligerne skal være i ét plan, og at der kun må etableres to 4-etagers bygninger.

I aftalememorandummet indgår også et kapitel om en daginstitution, som opføres og drives i privat regi. Industriens Pension har indgået en aftale med KLAX om etablering og drift af en private daginstitution til 180 børn i Landskabsbyen, der står klar marts 2026.

Det følger ligeledes af aftalememorandummet, at IP Egedal ApS og Egedal Kommune forventes at indgå et tillæg til købsaftale for Den Grønne Fletning. Ifølge aftalen vil IP Egedal ApS gennemføre landskabsbearbejdning, tilsåning, plantning af træer og buske og indrette aktivitetspunkter i Den Grønne Fletning. Arealerne vil løbende blive færdiggjort og overdraget til Egedal Kommunes drift.

Konsekvenser for budgettet

Kommuneplantillægget og kommuneplantillægget i sig selv har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Der skal dog være opmærksomhed på:

- At der i budget 2026 og fremadrettet skal afsættes midler til den afledte drift af Den Grønne Fletning. Den endelige konsekvens vil blive forelagt når aftalen er klar, til Byrådets godkendelse.
- At der vil være afledte driftsomkostninger (vedligeholdelse og vinterrenholdelse) forbundet med overtagelsen af Dam Holme, når den er færdiggjort.
- At der vil være driftsomkostninger til tilskud til ovennævnte private daginstitution.

Borgerdialog

I efteråret var masterplanen for Landskabsbyen i en høring, hvor der også blev afholdt et velbesøgt borgermøde.

Efterfølgende har administrationen været i dialog med flere borgere i lokalområdet om konkrete forhold som trafik, ind- og udsigt mv. I planarbejdet er der taget hensyn til flere af borgernes ønsker og synspunkter.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan sendes i offentlig høring efter godkendelsen. I Egedal Kommune sendes mindre lokalplaner typisk i en forkortet høring på 4 uger, som Planloven giver mulighed for. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Landskabsbyen er mere omfattende og sendes derfor i høring i 8 uger.

I høringsperioden foreslås der afholdt et borgermøde og datoen aftales nærmere.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-04-2024

Anbefalet.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg 3, Landskabsbyen

Forslag til lokalplan 076, Landskabsbyen

Kortbilag til lokalplanforslag, Landskabsbyen

SMV screening forslag til kommuneplantillæg 3

SMV screening af lokalplanforslag 076

Punkt 8: Igangsætning af lokalplan for en daginstitution på Dam Enge 1 i Stenløse - beslutning

24/3408

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning om at tilvejebringe en ny lokalplan for en daginstitution på Dam Enge 1 i Stenløse skal Plan- og Byudviklingsudvalget godkende igangsættelsen af arbejdet med en lokalplan.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at arbejdet med en ny lokalplan for en daginstitution på Dam Enge 1 igangsættes og indgår i en ny lokalplan for Maglevad Syd.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på sit møde den 28. februar 2023, at der skal tilvejebringes en ny lokalplan for en daginstitution på Dam Enge 1 i erhvervsområdet Frydensberg (se luftfoto i bilag 1).

Erhvervsområdet er i dag omfattet af lokalplan 2.1.15 for Frydensberg erhvervsområde i Stenløse, som ikke åbner mulighed for etablering af daginstitutioner og anden såkaldt ”følsom anvendelse” i området. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan, hvis en permanent placering af en daginstitution på Dam Enge 1 skal være mulig.

Det fremgår af Byrådets beslutning, at den nye lokalplanlægning for området kan ske via:

- 1) En ny lokalplan for erhvervsområdet Frydensberg (...) alternativt
- 2) (...) ved at indarbejde Dam Enge 1 i den allerede igangsatte lokalplan for Maglevad Syd.

Det er administrationens vurdering, at løsning 1 (en ny lokalplan for Frydensberg) vil være den mest tidskrævende, da der er tale om et større område med mange virksomheder og ejere. Samtidig er det administrationens vurdering, at der blandt virksomheder og ejere aktuelt ikke er stor efterspørgsel efter lokalplanændringer af det fuldt udbyggede område.

Administrationen vurderer, at løsning 2 (indarbejdelse i Maglevad Syd lokalplan) vil kunne gennemføres hurtigst. Indarbejdelse i Maglevad-lokalplanen har desuden den fordel, at arbejdet med en ny lokalplan allerede er igangsat. Det forventes, at en ny lokalplan for Maglevad Syd kan vedtages primo 2025.

Hvis lokalplanen for Maglevad Syd mod forventning ikke følger tidsplanen eller ikke vedtages som forventet, vil der kunne udarbejdes en selvstændig lokalplan for Dam Enge 1.

Vurdering ift. krav om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen mv.

Der vil i den videre proces blive stillet krav om, at bygninger på ejendommen lever op til gældende krav til daginstitutioner vedrørende bl.a. ventilation. Der vil ligeledes blive stillet krav om, at jorden, der kan være forurenet, bliver undersøgt. Hvis der er forurening, skal jorden fjernes eller forsegles med fliser eller lignende.

Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil administrationen sikre lokalplanlægning for ejendommen Dam Enge 1 så den kan rumme en daginstitution - som en del af den allerede igangsatte lokalplan for Maglevad Syd. Når arbejdet er afsluttet, forelægges planforslaget for udvalget og Byrådet, der tager stilling til, om forslaget kan sendes i offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges planen sammen med de indkomne bemærkninger og administrationens eventuelle forslag til ændringer med henblik på at vedtage lokalplanen endeligt.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der vil blive gennemført høring og borgermøder om planforslaget.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-04-2024

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 9: Sager til orientering

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Status på anlægsprojekter

I forbindelse med 1. budgetopfølgning fremlægger administrationen status for de væsentligste anlægsprojekter for udvalgets område på mødet.

Terrænreguleringssag i Ledøje

Administrationen orienterer om en konkret sag om terrænregulering af et landbrugsareal uden for Ledøje by.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-04-2024

Taget til efterretning.