

# REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 06-09-2022

**Mødedato**           Tirsdag d. 06. september 2022 kl. 17:00

**Mødested**           Møderum M1.2

**Mødedeltagere**    Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup  
(Afbud), Bo Brøndum Pedersen, Jana Eger Schrøder, Ole B.  
Hovøre, Mette Mylin, Ellen Hvidt Thelle

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Plan- og Byudviklingsudvalgets mødeplan 2023 - beslutning.....	4
Lokalplan 066 for dagsinstitution i Engparken - endelig vedtagelse - beslutning.....	5
Delegation af kompetence efter planloven § 40, stk. 2 vedr. dispensation til helårsbeboelse i somme	7
Overdragelse af parcel 12 og 15 i Værebrosvej i ubebygget stand - beslutning.....	9
Ansøgning om låneoptagelse til renoveringsarbejde i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Ve	10
Frigivelse af rådighedsbeløb til anlægsprojekter - beslutning.....	12
Årets 2. budgetopfølgning (PBU) - beslutning.....	14
Folder om kvalitetskrav i byudvikling - orientering.....	16
Kapacitet på dagtilbudsområdet, forlænge midlertidig pavillon ved Børnehuset Havrevænget i omr	18
Administrative afgørelser indenfor bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering.....	19
Sager til orientering.....	21

# **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 06-09-2022**

Afbud fra Charlotte Haagendrup (C).

Godkendt.

**Afbud** Charlotte Haagendrup

## **Punkt 2: Plan- og Byudviklingsudvalgets mødeplan 2023 - beslutning**

22/10436

### **Beslutningstema**

Udvalget skal godkende en mødeplan for 2023.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at mødeplanen godkendes.

### **Sagsfremstilling**

I henhold til styrelseslovens § 20 skal hvert stående udvalg beslutte, hvornår og hvor udvalgets møder skal afholdes.

Plan- og Byudviklingsudvalgets møder placeres, som udgangspunkt, den første eller anden tirsdag i måneden. Dog er enkelte møder placeret på andre dage af hensyn til ferier, helligdage mv.

Mødetidspunktet er kl. 17.

Mødeplanen for 2023 ser herefter således ud:

Tirsdag den 10. januar

Tirsdag den 31. januar

Tirsdag den 7. marts

Tirsdag den 11. april

Tirsdag den 2. maj

Tirsdag den 6. juni

Tirsdag den 8. august

Tirsdag den 5. september

Tirsdag den 3. oktober

Tirsdag den 7. november

Tirsdag den 5. december.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Godkendt.

**Afbud** Charlotte Haagendrup

# Punkt 3: Lokalplan 066 for dagsinstitution i Engparken - endelig vedtagelse - beslutning

22/2446

## Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Lokalplan 066 for daginstitution i Engparken kan vedtages endeligt.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 066 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser:
  - a. I redegørelsen tilpasses afsnit om ”Spildevand, regnvand og klimatilpasning” sådan, at det følger anbefalinger fra Novafos.
  - b. I § 8 tilføjes følgende som betingelse for ibrugtagning: ”etablering af nødvendig forsinkelse og andre nødvendige afløbstekniske installationer til håndtering af regn- og spildevand”.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

## Sagsfremstilling

Planudvalget godkendte den 10. juni 2021 placering for en ny daginstitution i Engparken. Den centrale, synlige og attraktive placering ud til Engparken ved søen skaber nyt liv i området og giver mulighed for at opnå høj kvalitet af institutionens udendørs arealer. Opførelse af institutionen forudsætter ny lokalplan. Forslag til Lokalplan 066 blev behandlet på Byrådsmøde den 27. april 2022.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden den 2. maj – 27. juni 2022. I høringsperioden er der indkommet 7 høringssvar, heraf et enkelt fra Novafos. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1. Lokalplanforslaget fremgår af bilag 2.

Høringssvarene forholder sig mest til placering af daginstitutionen, og hvilke konsekvenser det får for naboerne i bebyggelsen, der ligger tættest på. Høringssvarene uddybes med, at placeringen så tæt på bebyggelse vil betyde øget støj for dem, der bor tæt på, der i forvejen plages af støj fra byggeri ,og S-togsbane samt børn der benytter legeområdet i den åbne gård, selvom de ikke bor i bebyggelsen.

### Placering af daginstitution

Lokalplanen muliggør opførelse af en ny daginstitution på den af Planudvalget vedtagne placering. I rammelokalplan 55, som blev vedtaget den 29. januar 2020, er der udlagt byggefelter i Engparkens område. Af rammelokalplanens kortbilag 2 fremgår det, at placeringen for daginstitutionen er i overensstemmelse med dennes byggefelter.

Det har således været planlagt siden rammelokalplanens vedtagelse, at området skulle bebygges.

### Støj i området

En del af høringssvarene handler om bekymring for mulig støj fra institutionen samt fra øget trafik til og fra området.

Daginstitutioner er ikke en anvendelse, som der normalt stilles særlige støjhåndteringskrav til. Daginstitutionen kommer desuden til at ligge mindst 45 meter fra eksisterende boligbebyggelse, hvilket i sig selv vurderes at dæmpe lyde fra institutionen væsentligt.

I forbindelse med miljøscreeningen af planen er der foretaget en støjberegning af den øgede trafikmængde på Rådhusstrædet, der viser, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ikke overstiges, samt at den nuværende vejstøj i området ikke vil øges mærkbart. Lokalplanforslaget har udlagt en del af vejarealet til ”shared space” for gående og cyklister, som vil medføre langsom kørsel og dermed reducere støjpåvirkningen.

Høringssvar omkring placering af daginstitution eller støj har derfor ikke givet anledning til at foretage ændringer i lokalplanen. Administrationen har viderebragt input til relevante afdelinger i forbindelse med byggeriet af daginstitutionen og vejanlæg.

Høringssvar givet af Novafos er taget til efterretning og lokalplanen er blevet tilrettet, så lokalplanen er i overensstemmelse med spildevandsplanen. Administrationen vurderer, at det ikke er væsentlige ændringer for lokalplanen som helhed og kræver derfor ikke fornyet høring.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen konsekvenser for budgettet.

### **Borgerdialog**

Der blev afholdt borgermøde den 14. juni 2022 på Rådhuset. Her blev givet udtryk for de forhold, som også er nævnt i høringssvarene.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Anbefalet.

### **Bilag**

Hvidborg for Lokalplan 066

Lokalplan 066

**Afbud** Charlotte Haagendrup

## **Punkt 4: Delegation af kompetence efter planloven § 40, stk. 2 vedr. dispensation til helårsbeboelse i sommerhus - beslutning**

22/1436

### **Beslutningstema**

På baggrund af ønsket om en hurtigere sagsbehandling skal det besluttes, om administrationen kan behandle og afgøre ansøgninger vedrørende sager om dispensation til helårsbeboelse i sommerhus.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. Byrådets kompetence til godkendelse af følgende forhold delegeres til administrationen: Behandling og afgørelse af dispensationsansøgninger til helårsbeboelse i sommerhus.
2. Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres om antallet af ansøgninger samt afgørelserne årligt.

### **Sagsfremstilling**

Det har hidtil været praksis, at dispensationsansøgningerne til helårsbeboelse i sommerhus forelægges til godkendelse i Plan- og Byudviklingsudvalget.

Administrationen foreslår, at delegationen i praksis udformes, så at det er administrationen, der fremover kan godkende de omtalte ansøgninger for at opnå en hurtigere sagsbehandling. Sagen var ikke en del af den samlede delegationsplan, som Byrådet vedtog i august, da det er en ændring i praksis og for at skabe bedre mulighed for drøftelse. Der er ikke delegationsforbud i disse sager.

Ansøgninger skal behandles i henhold til Planlovens § 40 stk. 1 og 2. Her må en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden 1. november til udgangen af februar. Dog kan kommunen, jf. Planloven, i særlige tilfælde meddele en personlig dispensation fra forbuddet.

Der er 491 sommerhuse i Egedal Kommune, heraf er 439 beliggende i sommerhusområder, mens 52 er beliggende i landzone. Der er 493 ejendomme i sommerhusområde, heraf er de 439 sommerhuse. De fleste helårsbushuse ligger i Buresø.

Fordelingen af eksisterende dispensationer i sommerhusområder er:

- Gammelt helårshus eller ikke-personlig dispensation til helårsbeboelse, 54
- Personlig, ikke-tidsbegrænset dispensation til helårsbeboelse, 61
- Personlig, ikke-tidsbegrænset ret til helårsbeboelse for pensionister, 108.

Der er 270 sommerhuse uden dispensationer.

Buresø er det største sommerhusområde i Egedal Kommune. Der er desuden 2 mindre områder: Ny Sperrestrup og Kærvangen. Egedal Kommune har i 2012 undersøgt muligheden for at få ændret sommerhusområdet Buresø til helårsbeboelse. Dette blev afvist fra ministeriet ud fra et ønske om at bibeholde sommerhusområdet som et rekreativt område med begrænset bebyggelse og anvendelse, da det er beliggende i en af de grønne kiler i fingerplanen.

Egedal Kommunes praksis er, at der som alt overvejende hovedregel alene gives dispensation til ejere, der på grund af sygdom kun kan opnå en tålelig tilværelse i sommerhuset og ikke kan opnå dette andre steder.

I vejledningen til Planloven er dispensation begrundet i sygdom tænkt som situationer, hvor der er tale om en livstruende sygdom.

Det er i lovens forarbejde forudsat, at dispensationsadgang skal administreres restriktivt, og at dispensationen normalt kun bør meddeles, hvor alvorlig sygdom og invaliditet har medført, at ansøgeren eller dennes familie kun vil kunne opnå en rimelig tilværelse ved beboelse i sommerhuset.

Der er ikke givet dispensationer i de sidste 10 år. De sidste 2 dispensationer er givet i 2011. I disse tilfælde blev det skønnet, at der kunne gives dispensation med udgangspunkt i lovens formål, fordi de havde en livstruende sygdom, hvor de kun kunne opnå en rimelig tilværelse ved at bo i sommerhuset.

Muligheden for helårsbeboelse i sommerhuse for pensionister er lempet i planloven i juni 2017, så de nu kun skal have ejet huset et år, inden de går på pension og dermed har mulighed for at bo i huset hele året. Praksis i Egedal er at give dispensation i vinterperioden op til at pensionisterne går på pension.

Administrationen vil holde Plan- og Byudviklingsudvalget orienteret om sagerne.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Anbefalet.

**Afbud** Charlotte Haagendrup

# **Punkt 5: Overdragelse af parcel 12 og 15 i Værebros i ubebygget stand - beslutning**

22/9564

## **Beslutningstema**

Det skal besluttes, hvorvidt JBJC Holding ApS kan overdrage JBJC Ejendomme ApS, inklusiv Storparcel 12 og 15 i Værebros Erhvervsområde i ubebygget stand til en tredjepart.

## **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at det godkendes, at JBJC Holding ApS kan overdrage deres datter selskab JBJC Ejendomme ApS til tredjemand inklusiv Storparcel 12 og 15 i ubebygget stand.

## **Sagsfremstilling**

Byrådet godkendte den 23. februar 2022 salg af Storparcel 12 og 15.

Udbudsmaterialet indeholdte et forbud mod at videreoverdrage Storparcel 12 og 15 i ubebygget stand, uden en forudgående tilladelse fra Egedal Kommune.

Forbuddet omfattede både salg af storparcellerne i ubebygget stand og en ejeroverdragelse af selskabet, som ejer storparcellerne.

JBJC Holding ApS ejer JBJC Ejendomme ApS, som købte Storparcel 12 og 15.

Egedal Kommune har modtaget en anmodning fra JBJC Holding ApS om tilladelse til at overdrage JBJC Ejendomme ApS inklusiv Storparcel 12 og 15 forud for disses bebyggelse.

JBJC Ejendomme ApS ejer foruden Storparcel 12 og 15 naboejendommen.

JBJC Holding ApS oplyser, at JBJC Ejendomme ApS fortsat skal være ejere af Storparcel 12 og 15 efter overdragelsen. JBJC Ejendomme ApS skal efter overdragelse bebygge storparcellerne og udleje dem til JB Metalindustri A/S, som i dag lejer naboejendommen.

Overdragelsen af ejerskabet af JBJC Ejendomme ApS vurderes ikke at medføre, at Storparcel 12 og 15 ikke bliver bebygget. Dette ud fra, at JBJC Ejendomme ApS fortsat vil eje både Storparcel 12 og 15 og naboejendommen, og at nuværende lejer af den samlede ejendom fortsætter i lejemålet. Yderligere vil JBJC Ejendomme ApS fortsat være bundet af deklARATIONEN i udbuddet, hvorfor Egedal Kommunes retsstilling ikke ændres.

I en tidligere sag om 2E Groups overtagelse af Projekt Egedal By forud for bebyggelse, accepterede Byrådet en lignende anmodning.

Da denne anmodning ikke ses at være anderledes end tidligere sammenlignelige anmodninger, og da muligheden for en bebyggelse af storparcellen ikke ses at blive forringet, anbefaler administrationen, at byrådet godkender anmodningen.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv.

## **Borgerdialog**

Der har ikke været borger rettede initiativer i denne sag.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Anbefalet.

**Afbud** Charlotte Haagendrup

# Punkt 6: Ansøgning om låneoptagelse til renoveringsarbejde i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Vestervang - beslutning

22/1835

## Beslutningstema

Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Vestervang, søger Byrådets godkendelse til låneoptagelse til renovering af tagbelægninger og brugsvandrør med huslejestigninger til følge og 100 % kommunal lånegaranti til finansiering af realkreditbelåningen.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse på 5.930.455 kr. inkl. moms til brug for finansiering af renovering af tagbelægninger og brugsvandrør godkendes.
2. Huslejestigninger på 27,71 % som følge af renovering af tagbelægninger og brugsvandrør godkendes.
3. Egedal Kommune yder 100 % kommunal lånegaranti for låneoptagelsen på 5.930.455 kr. inkl. moms.

## Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Vestervang har ansøgt Egedal Kommune om låneoptagelse til brug for kollektiv renovering af tagbelægninger og brugsvandrør, jf. ansøgning som vedlagt i bilag 1.

Afdelingen består af 15 familieboliger, hvis tage er belagt med bølgeeternitplader, og garagerne er belagt med skifereternitplader. Tagbelægningerne er dels nedslidte med afskalninger, revner og utætheder, dels indeholder asbest, hvorfor det ikke længere er rentabelt at foretage partiel vedligeholdelse.

Tagbelægningerne på boligerne ønskes udskiftet til fibercement-bølgeplader og loftsrummene ønskes efterisoleret. Der ønskes endvidere etablering af nye zinktagrender og nedløb. Endelig ønskes skorstene, som ikke længere er i brug, fjernet, dels fordi boligerne overgår til fjernvarme på sigt, dels fordi der opnås en bedre isolering af taget og dermed besparelser i forhold til varmeforbruget.

Tagbelægningerne på garager ønskes udskiftet til fibercement-skiferplader og ved samme lejlighed ønskes nye zinktagrender og afløb etableret.

Afdelingens nuværende VVS-installationer (brugsvandrør) er hovedsageligt de oprindelige stålrør, som fremstår med delvise tæring og dermed utætheder. På denne baggrund er der ligeledes behov for, at der gennemføres en fuldstændig udskiftning af foreningens VVS-installationer for, at sikre bygningen mod fremtidige skader, og sikre beboernes fremtidige vandforsyning.

Den samlede anlægssum for tagrenovering og rørudskiftning er 9.390.455 kr.

Finansieringen skal ske ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån på 5.930.455 kr. inkl. moms, tilskud fra dispositionsfonden på 3 mio. kr. og frie henlæggelsesmidler på 460.000 kr.

Gennemførelse af kollektiv renovering af tagbelægninger og brugsvandrør vil medføre en huslejestigning på 27,71 % for hver enkelt familiebolig, hvis størrelse er 81 m<sup>2</sup>.

Dette vil medføre, at månedslejen vil stige med 1.683 kr. (fra 5.782 kr. til 7.465 kr.).

Der blev afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 30. november 2021, hvor beboerne godkendte en kollektiv renovering af tagbelægninger og brugsvandrør med huslejestigninger til følge.

På et organisationsbestyrelsesmøde den 28. marts 2022 godkendte bestyrelsen afdelingens beslutning.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender låneoptagelsen og i den forbindelse stiller en kommunal lånegaranti på 100 % til brug for finansiering af en kollektiv renovering af tagbelægninger og brugsvandrør med den konsekvens, at

huslejerne vil stige med 27,71 %.

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

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgerdialog**

Beboerne har på et afdelingsmøde drøftet og godkendt reoveringen.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Anbefalet.

### **Bilag**

Afd. Vestervang - Ansøgning

**Afbud** Charlotte Haagendrup

# Punkt 7: Frigivelse af rådighedsbeløb til anlægsprojekter - beslutning

22/9843

## Beslutningstema

På baggrund af fremdriften i en række anlægsprojekter, skal der træffes beslutning om frigivelse af rådighedsbeløb til projekterne i 2022.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget (pkt. 1 og 4) - Skole- og Uddannelsesudvalget (pkt. 2 og 3) - Økonomiudvalget - Byrådet.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. 107,5 mio. kr. af rådighedsbeløbet på investeringsoversigten for 2022-24 til de nye daginstitutioner, Alpegården og Engparken, frigives
2. 2,7 mio. kr. af rådighedsbeløbet på investeringsoversigten for 2022 til Stenløse Skoledistrikt/Lærkeskolen frigives
3. 3,7 mio. kr. af rådighedsbeløbet på investeringsoversigten for 2022 til investeringer i idræts- og kulturfaciliteter frigives
4. 0,7 mio. kr. af rådighedsbeløbet på investeringsoversigten for 2022 til investering i reduktion af glasskader frigives.

## Sagsfremstilling

Administrationen har igangsat arbejderne med de nye daginstitutioner, Alpegården og Engparken, forundersøgelser af Lærkeskolen, opførelse af skyttehus i Ølstykke Idrætspark og flytning af foreninger fra Toftehøjsskolen og Søgerskolen samt udskiftning af glas for at reducere fremtidige glasskader. Rådighedsbeløb til projekterne i 2022 søges derfor frigivet med denne sag.

1. I alt 107,5 mio. kr. til de nye daginstitutioner, Alpegården og Engparken, jf. indstillingspunkt 1, søges frigivet til den forestående planlægning, projektering og opførelse af bygningerne, herunder afsættes 1,5 mio. kr. til opførelse med svanemærke. Bevillingen er en samling af mindre bevillinger til de nye daginstitutioner fra hhv. Investeringsplan2028, som senest blev godkendt med Budget 2022, en ekstra bevilling på 15,0 mio. kr. fra Budget 2021, en bevilling på 50 mio. kr. fra Budget 2022 og en tillægsbevilling på 17,0 mio. kr. fra Byrådsmødet den 27. april 2022. Bevillingen samles under Plan- og Byudviklingsudvalget.
2. På Byrådsmøde den 30. marts 2022 blev det besluttet, at Lærkeskolen som udgangspunkt skal renoveres. Der blev i den forbindelse afsat 2,7 mio. kr. i 2022 til forundersøgelser af, hvad renoveringen kan indeholde inden for den afsatte sum i Investeringsplan2028 til skoledistrikt Stenløse. Midlerne er afsat under Skole- og Uddannelsesudvalget.

De 2,7 mio. kr. anvendes til tilstandsvurdering og renoveringsforslag med kreative læringsmiljøer, herunder forundersøgelser med miljøundersøgelser og afklaring af behov for miljøsanering, vurdering og løsning af eventuelle problemer med indeklimaet samt kvalificering af økonomi og risici til brug herfor. Investeringsplan2028 indeholder midler til investeringer i idræts- og kulturfaciliteter, hvor de afsatte midler i 2022 er øremærket opførelsen af skyttehus i Ølstykke Idrætspark og til flytning af foreninger fra Toftehøjsskolen og Søgerskolen. Bevillingen er senest godkendt med Budget 2022 og er placeret under Skole- og Uddannelsesudvalget.

3. Administrationen får løbende mulighed for at skifte glas i særligt udsatte kommunale ejendomme, hvor indsættelse af stærkere glas reducerer risikoen for nye glasskader i fremtiden. 1,0 mio. kr. blev bevilget til projektet med Budget 2020 og indarbejdet i Investeringsplan2028 under Plan- og Byudviklingsudvalget. Heraf blev 0,3 mio. kr. frigivet på Byrådsmødet d. 2. april 2020. Administrationen ønsker nu de resterende 0,7 mio. kr. frigivet, så projektet kan afsluttes.

## Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for budgettet, da rådighedsbeløb på hhv. 107,5 mio. kr., 2,7 mio. kr., 3,7 mio. kr. og 0,7 mio. kr. er afsat i investeringsoversigten for 2022. Anlægsbevillingerne vedrører frigivelse af de allerede afsatte rådighedsbeløb.

## **Borgerdialog**

Borgerne inddrages og informeres ved de konkrete projekter.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Ulrik John Nielsen (L), Christine Søbjerg (C) og Ole B. Hovøre (V) stillede følgende ændringsforslag til indstillingens punkt 1: Der frigives alene 54 mio. kr. til dagtilbud ved Alpegården, og administrationen skal inden frigivelse af det resterende beløb undersøge mulighed for privat investor til opførelse af dagtilbud i Engparken. Lader det sig ikke gøre med privat investor bør Byrådet naturligvis efterfølgende frigive det resterende beløb.

Der blev stemt om ændringsforslaget:

For stemte Ulrik John Nielsen (L), Christine Søbjerg (C) og Ole B. Hovøre (V) med i alt 3 stemmer.

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

Charlotte Haagendrup (C) var fraværende.

Ændringsforslag til indstillingens punkt 1 anbefalet.

Bo Brøndum Pedersen (A) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Vi er bekymrede for tidsplanen og økonomien, da vi risikerer manglende synergi ved ikke at opføre to ens dagtilbud.

Indstillingens punkt 1 og 4 anbefalet.

**Afbud** Charlotte Haagendrup

## Punkt 8: Årets 2. budgetopfølgning (PBU) - beslutning

22/10519

### Beslutningstema

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

### Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet under Plan- og Byudviklingsudvalgets område, godkender:

1. tillægsbevilling til merudgifter for 33.500 kr. i By, kultur og fritid
2. tillægsbevilling til mindreudgifter for -3,050 mio. kr. i Ejendomme og byggeri.
3. den fremlagte statusmåling på udmøntning af tiltag i budgetaftalen for 2022-25, jf. bilag 1.

### Sagsfremstilling

Årets 2. politiske budgetopfølgning indebærer en tillægsbevilling til driften på knap 9 mio. kr. Den væsentligste årsag hertil er, at der i lighed med resten af landet opleves et markant udgiftspres på det specialiserede socialområde. På den baggrund søges om en tillægsbevilling til merudgifter på i alt 15 mio. kr. Disse merudgifter skal dog ses i sammenhæng med øgede indtægter fra den centrale refusionsordning, som indebærer, at der kan lægges 6,5 mio. kr. i kassen. Derudover er merudgifterne i særligt grad forbundet med stigende energi- og brændselspriser (i alt 5,3 mio. kr.) og COVID-relaterede udgifter til vagtordningen ved test-faciliteter samt ekstra rengøring (0,8 mio. kr.). Disse forhold kompenseres dog i den indgåede økonomiaftale med staten.

Endvidere tilføres dagtilbudsområdet i alt 3,7 mio. kr. som følge af fortsat stigende børnetal. De knap 1,7 mio. kr. heraf finansieres ved at tømme demografidepotet for den sidste rest af midler. Samtidig finansieres 1,1 mio. kr. ved, at rengøringsbudgettet for skoleområdet er blevet gennemgået og nedjusteret i lyset af de lukkede enheder. De resterende midler finansieres af kassen.

Det skal samtidig bemærkes, at en del af kommunens samlede bygge- og renoveringsudgifter finansieres via driftsbudgettet. En række af de aktuelle projekter har imidlertid en karakter, hvor de lige så vel kunne afholdes som en anlægsudgift. På den baggrund flyttes godt 8 mio. kr. fra drift til anlæg, og reducerer dermed udgiftspreset på driften og servicerrammen.

Endeligt indebærer årets økonomiaftale en midtvejsregulering på hele -4,2 mia. kr. som følge af ændrede skøn for overførsler samt pris- og lønudviklingen. Det svarer for Egedals vedkommende til en tilbagebetaling til staten på næsten 26 mio. kr. Og det altså selv når kompensationen for de stigende priser, COVID og Ukraine indgår i regnestykket.

Serviceudgifterne stiger som følge af budgetopfølgningen med i alt 17 mio. kr. Udgifterne ligger dog stadig inden for den justerede servicerramme, som KL har udmeldt i kølvandet på økonomiaftalen, og der er derfor på nuværende tidspunkt ikke risiko for en eventuel individuel sanktion, såfremt et kommende regnskab for 2022 indebærer en fælleskommunal overskridelse af servicerrammen.

Driftsoverskuddet falder imidlertid som følge af budgetopfølgningen med hele 35 mio. kr. og udgør derved 100 mio. kr., hvilket skal sammenholdes med målsætningen i den økonomiske politik på 138 mio. kr. Hovedårsagen hertil er midtvejsreguleringen fra økonomiaftalen, der udgør en så stor - og ekstraordinær – forværring af økonomien for indværende år, at det bliver vanskeligt at leve op til den økonomiske politik uden at igangsætte egentlige udgiftsreduktioner. I vurderingen af behovet herfor er det væsentligt at bemærke, at der netop er tale om en ekstraordinær (og derved ikke varig) forværring af økonomien. Det vurderes dog under alle omstændigheder nødvendigt med stram økonomistyring resten af året i lyset af den økonomiske situation.

Når midtvejsreguleringen rammer så hårdt, skyldes det, at der på landsplan har været markante mindreudgifter til kontante ydelser, da ledighedsudviklingen har været meget mere gunstig efter COVID-situationen end ventet. Egedal har også oplevet fald på visse ydelsesområder, men slet ikke i samme omfang som resten af landet på grund af en i forvejen lav ledighed. Samtidig opleves en betydelig stigning på sygedagpengeområdet, ligesom der allerede i budgetsituationen blev budgetlagt med mere realistiske forudsætninger end økonomiaftalens grundlag.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at der ikke er medtaget Ukraine-relaterede merudgifter i denne budgetopfølgning udover på arbejdsmarkedsområdet. Omfanget af øvrige udgifter er på nuværende tidspunkt begrænset, og udvikler sig

løbende. Der følges op på dette frem imod tredje budgetopfølgning.

Særligt om bevillinger under udvalget

By, kultur og fritid søger tillægsbevilling for 33.500 kr. i form af statslige dut-midler vedrørende udstedelse af pas.

Ejendomme og byggeri søger en tillægsbevilling på 5,0 mio. kr. til håndtering af de markant højere energiudgifter. Dertil har administrationen identificeret planlagte udgifter i år for 8,050 mio. kr. under driften, som i højere grad har karakter af anlægsudgifter. Disse planlagte udgifter omplaceres til anlægsrammen, hvor der samtidig søges om en bevilling til afholdelse af udgifterne.

Udmøntning af prioriteringer til budget 2022-25

Som led i budgetopfølgningen er foretaget en statusmåling på udmøntning af de politiske initiativer, som er indeholdt i budget 2022-25 for de enkelte udvalg, jf. sagens bilag 1.

Budgettet under udvalget indeholder 2 politiske initiativer, hvor det ene om forberedende analyse af Lærkeskolen er gennemført og det andet om generel skolerenovering er under implementering.

### **Konsekvenser for budgettet**

Som resultat af budgetopfølgningen falder overskuddet på driftsbalancen med 34,5 mio. kr., og kassebeholdningen falder med 42,6 mio. kr. Serviceudgifterne stiger med 17 mio. kr.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Anbefalet.

### **Bilag**

PBU Opfølgning implementering af budget 2022

Budgetopfølgning Plan- og Byudviklingsudvalget

**Afbud** Charlotte Haagendrup

## **Punkt 9: Folder om kvalitetskrav i byudvikling - orientering**

22/1238

### **Beslutningstema**

På baggrund af det forudgående arbejde med kvalitetskrav i byudviklingen fra Kommuneplan 2021 orienteres om folder med kvalitetskrav i byudviklingen.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orientering tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet vedtog den 22. december 2021 Kommuneplan 2021, som indeholder et nyt tema om ”Kvalitetskrav i byudviklingen”.

Plan- og Byudviklingsudvalget havde på deres møde den 8. marts 2022 en temadrøftelse om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen. Som opfølgning herpå er der med udgangspunkt i kvalitetskrav til byudviklingen fra Kommuneplan 2021 udarbejdet en folder, som sætter rammen for Egedal Kommunes krav, ønsker og anbefalinger til kvalitet og bæredygtighed i fysisk planlægning.

Formålet med kvalitetskravene er, at kommunen sikrer, at vores byer udvikles med høje krav til byrum, bykvalitet og arkitektur, samtidig med at vi sikrer, at byerne indrettes med fokus på fællesskab, sundhed og bevægelse. Kvalitetskravene skal endvidere fremme en bæredygtig udvikling ved at sætte fokus på indretning og udformning af vores byer, både hvad angår de overordnede strukturer og igennem materialevalg, integreret bynatur og klimatilpasning.

Målet er, at byudvikling, fortætning og omdannelse skal tilføre værdi til Egedal, både økonomisk, socialt og miljømæssigt. Derfor arbejder administrationen på at sikre en høj kvalitet i både byggeri og anlæg af veje, byrum og grønne områder.

Kvalitetskrav er et redskab til at vurdere og fremme kvaliteten i byudvikling, omdannelse og fortætning, til brug både for når vi planlægger og bygger selv, og når administrationen går i dialog med andre, der vil bygge i kommunen. Kvalitetskravene tager afsæt i fire overordnede pejlemærker:

- Arkitektonisk kvalitet og sammenhæng
- Materialer og genanvendelse
- Byrum, bynatur og grønne områder
- Mobilitet og tilgængelighed
- Borgerdialog (nyt pejlemærke).

Kvalitetskravene er samtidig blevet suppleret med beskrivelser af fire forskellige karakterområder, der tilsammen dækker de primære typer af by- og bebyggelses karaktere der findes i Egedal. Under hvert karakterområde beskrives strukturen og karakteristika for områderne og hvilke særlige lokale og stedspecifikke forhold, man skal tage højde for, når man bygger og udvikler i denne type område.

Se folder med kvalitetskrav i byudviklingen i bilag 1.

Administrationen vil i løbet af efteråret 2022 udvikle og afprøve en skabelon for, hvordan administrationens faglige vurdering af planer og projekter ud fra parametrene i kvalitetskravene, skal belyses og fremlægges for udvalget i forbindelse med konkrete lokalplaner, udviklingsplaner og lignende.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen medfører ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgerdialog**

Kvalitetskravene skal bruges som dialogværktøj i forbindelse med borgermøder om lokalplaner mv. Ligesom sikring af en højere kvalitet i byudvikling stiller krav til, at der tidligt i processen indgås dialog med bygherre og investorer.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Udsat med henblik på genforelæggelse samtidig med sag om skabelon for vurdering af planer og projekter.

### **Bilag**

Folder med kvalitetskrav i byudviklingen

**Afbud** Charlotte Haagendrup

# **Punkt 10: Kapacitet på dagtilbudsområdet, forlænge midlertidig pavillon ved Børnehuset Havrevænget i område Stenløse - orientering**

22/9602

## **Beslutningstema**

Familieudvalget skal træffe beslutning om at søge om dispensation, til at forlænge den midlertidige pavillon ved Børnehuset Havrevænget i område Stenløse, frem til ultimo 2026. Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres.

## **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

Børnetalsprognosen for perioden 2022-2032 viser, at der i område Stenløse frem mod 2027 vil være behov for at skabe daginstitutionskapacitet til yderligere 7 børnegrupper. Administrationen arbejder med at forelægge konkrete løsninger til håndtering af kapaciteten til politisk beslutning, og peger i denne sag på en konkret løsning, der ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Jf. Byrådets beslutning den 29. september 2021 er der primo 2022 opstillet en pavillon til tre børnegrupper i tilknytning til Børnehuset Havrevænget. Administrationen foreslår, at dispensationen til pavillonen forlænges, idet medarbejdere, forældre og børn har taget godt imod de nye lokaler samt den nye legeplads, der for nyligt er blevet indviet. Dertil ligger pavillonen i et område, hvor der både nu og på længere sigt er behov for øget kapacitet.

Dispensationen til pavillonen er givet for tre år, og der kan søges om forlængelse af dispensationen, så den gælder i yderligere to år – frem til og med år 2026.

Som led i at undersøge om pavillonen kan gøres permanent fra 2026 og frem indgår, at der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for området. Hvis Familieudvalget tiltræder beslutningen i denne sag, vil den videre proces med at beslutte at igangsætte et nyt plangrundlag overgå til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Hvis et nyt plangrundlag herefter muliggør permanent anvendelse af matriklen til daginstitutionsbrug, vil det skulle undersøges, hvilke krav og udgifter der er ved at opgradere pavillonen, så den lever op til bygningsreglementet for nybyggeri. Dette vil blive forelagt politisk med henblik på beslutning. Undersøgelsen vil til den tid indgå i en samlet analyse af muligheder for håndtering af kapacitetsudvidelser i området, som vil blive forelagt i særskilt sag.

## **Konsekvenser for budgettet**

Ud over udgifter til institutionens drift har forlængelse af dispensation frem til ultimo 2026 ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Taget til efterretning.

**Afbud** Charlotte Haagendrup

# Punkt 11: Administrative afgørelser indenfor bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering

21/22480

## Beslutningstema

Plan- og Byudviklingsudvalget 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

Plan- og Byudviklingsudvalget.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Byggelov

Å

Mosekøret 23, Stenløse " der er den 16. maj 2022 lavet helhedsvurdering af byggetilladelse til carport. Der har været naboring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at carportens højde på 2,5 m ikke vil give skyggegener for naboen, da den placeres 1,5 m fra skel.

Å

Gartnervænget 11, Stenløse " der er den 30. maj 2022 lavet helhedsvurdering af byggetilladelse til carport i skel. Carporten vil sammen med garagebygning give 12,7 m i skel, hvilket er en overskridelse af bygningsreglementet med 0,7 m. Der har været naboring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at overskridelsen kun er på 0,7 m, og at den eksisterende carport som nedrives er længere end den nye.

Å

Visbyvej 7, Ålstykke " der er den 16. juni 2022 givet afslag på lovliggørelse af overdækket brændeskur, cykelskur samt skur/overdækning. Administrationen vurderer, at der er tale om en overskridelse af bygningsreglementet, idet småbygningerne sammen med lovligt opført carport/udhus udgør 16 m bygningslængde i ejendommens nordvendte skel. Det er ikke praksis at give dispensation til så stor afvigelse. Administrationen vurderer, at der skal ske en fysisk lovliggørelse enten ved at rive bygning ned eller ved at flytte 4 m bygningslængde 2,5 m ind på grunden. Samtidig skal vandtank der er opstillet på fællesareal flyttes ind på egen matrikel.

Å

Å

Planlov

Å

Nyballe Gadekørsvej 5, Nyballe " der er den 15. marts 2022 givet dispensation til lovliggørelse af ombygning af eksisterende driftsbygning. Der er lavet energiberegning, som viser, at bygningen gennem bygningens klimaskærm har et transmissionstab på 8,0 W/m<sup>2</sup> samt linjetab mellem fundament og ydervæg på 0,8 W/mk. Det opfylder ikke kravet i bygningsreglementet, hvor det er oplyst, at bygninger skal overholde et transmissionstab på 6,0 W/m<sup>2</sup>.

Administrationen lægger vægt på, at solceller vil kompensere for ringere transmission og linjetab. Og set fra et samfunds og miljømessigt hensyn er det ikke rentabelt at nedrive bygningen for derefter at genopføre en ny.

Å

Hulvejen 19, Bureså " der er den 21. marts 2022 givet dispensation til facadehøjde over 3,00 m ved opførelse af nyt sommerhus på 170 m<sup>2</sup> med ensidig taghældning. Der er tidligere blevet dispenseret fra lignende byggeri i området. Der har været naboring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at sommerhuset opføres med ensidig taghældning, hvilket bevirker, at den totale højde holdes langt under den maksimale bygningshøjde på 6,5 m.

Å

Mosekøret 13, Stenløse " der er den 4. april 2022 givet dispensation til anvendelse af blåstrågen mursten som er grålig med brune nuancer samt sorte betontagsten. Der har været naboring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at der tidligere er givet lignende dispensationer og at ændringen er meget lille og ikke vil ændre områdets karakter.

Å

Landzone

Å

Viggatorp 7, Ganløse " der er den 8. februar 2022 givet landzonetilladelse til en container 14,8 m<sup>2</sup> samt 2 sheltere på hver 11,55 m<sup>2</sup>. Container bruges til oplag af udstyr mv., som skal kunne være afløst. Der er nedrevet 2 stk spejderhytter på ejendommen. Container er sat 44 m fra nuværende spejderhytte 5,5 m fra skel. Den beklædes med træ, så den ikke er skæmmende for omgivelserne. Shelterne placeres på den østlige side af grunden 55 m fra spejderhytten og 30 m fra toiletbygning. De beklædes med ubehandlede bænkede vægge og tag. Administrationen lægger vægt på, at etablering af sheltere og container ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre. De sættes op som erstatning for nedrevne hytter for at give spejderbørn nogle gode oplevelser i naturen. Det vurderes, at bygningerne ikke vil give gene for omgivelserne.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Taget til efterretning.

**Afbud** Charlotte Haagendrup

## **Punkt 12: Sager til orientering**

21/22452

### **Beslutningstema**

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Administration og formand orienterer udvalget om følgende:

- Præsteskovvej 2, Slangerup

Ny bolig til erstatning for eksisterende gård, som nedrives. Ikke udpeget som bevaringsværdig.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 06-09-2022**

Taget til efterretning.

**Afbud** Charlotte Haagendrup