

# REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 04-06-2024

**Mødedato**           Tirsdag d. 04. juni 2024 kl. 17:00

**Mødested**           Møderum M1.14

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Tillægsbevilling - Ny daginstitution Smørum - beslutning.....	4
Lukket: Salg af Søagergrunden - beslutning.....	5
Renovering af Lærkeskolen - flere scenarier - beslutning.....	6
Udbud af Viggatorp 8 - beslutning.....	9
Almen Boligafdeling Sandbjerg huse - Uenighed om budget - beslutning.....	11
Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvej - Budgetudvidelse - beslutning.....	13
Rammer for private projekter på kommunens ejendom - beslutning.....	15
Forslag til udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde - forud for høring - beslutning.....	18
Lukket: Multihal Ølstykke - beslutning.....	20
Retningslinjer for behandling af sager om terrænregulering - orientering.....	21
Kommuneplan 2025 - Ændringer af principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen - bes	23
Kommuneplan 2025 - Håndtering af udfordringer med regn-vandshåndtering i byudviklingsområde	25
Igangsættelse af lokalplan for Børnehuset Havrevænget mv., Stenløse - beslutning.....	27
Lukket: Ansøgning om fleksboligtilladelse - beslutning.....	29
Kvartalsoversigt over administrative afgørelser (afslag og dispensationer) efter bygge-, plan- og nat	30
Sager til orientering.....	31

# **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 04-06-2024**

Bo Brøndum Pedersen (A) Deltog ikke under behandlingen af punkt 5.

Charlotte Haagendrup deltog ikke under behandlingen af punkterne 16-17.

Dagsordenen godkendt.

## **Punkt 2: Lukket: Tillægsbevilling - Ny daginstitution Smørum - beslutning**

24/1956

Ulrik John Nielsen (L), Ole B. Hovøre (V) og Christine Søbjerg (C) stillede følgende ændringsforslag: Vi anbefaler, at sagen sendes tilbage til administrationen med henblik på afdækning af mulighed for at etablere en privat daginstitution, inden der træffes beslutning i sagen.

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

Bo Brøndum Pedersen (A) og Charlotte Haagendrup (M) undlod at stemme.

Ændringsforslaget blev anbefalet.

### **Punkt 3: Lukket: Salg af Søagergrunden - beslutning**

20/3514

Anbefalet.

## Punkt 4: Renovering af Lærkeskolen - flere scenarier - beslutning

24/754

### Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning i marts 2024 om at renovere Lærkeskolen behandles tre scenarier for renovering af Lærkeskolen. Scenarierne kan derefter indgå i budgetforhandlingerne for budget 2025-28 med henblik på beslutning om tildeling af økonomi til et af de tre scenarier. De tre scenarier er vedlagt sagen som bilag.

### Kompetence til afgørelse

Punkt 1 behandles i Skole- og Uddannelsesudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Punkt 2 behandles i Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. De tre scenarier, til en renovering af Lærkeskolen, som er kvalificeret af administrationen og vedlagt sagen her som bilag 1, på henholdsvis ca. 171, 207, 336 mio. kr., kan indgå i budgetforhandlingerne for budget 2025-28.
2. Der tages stilling til om renoveringen af Lærkeskolen fortsættes i partnerskabet, eller sendes i udbud.

### Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 20. marts 2024, at Lærkeskolen skal renoveres. Der er i kommunens anlægsprogram afsat 173,4 mio. kr. til skolerne i Stenløse-distriktet. Efter forundersøgelser for 2,7 mio. kr. er der 170,7 mio. kr. tilbage.

De 170,7 mio. kr. vil kunne give et forbedret indeklima på Lærkeskolen med udskiftning af facader og installationer og en energioptimering til følge. Der vil ikke ske en fuld renovering af skolen, der heller ikke vil fremstå på niveau med renoveringen af de øvrige renoverede skoler. Brugere vil opleve, at overflader på øvrige vægge, gulve og lofter vil fremstå slidte/udtjente op mod en ny facade og nye installationer.

Derfor har administrationen kvalificeret tre scenarier, hvor en fuld eller mere udbygget renovering af Lærkeskolen også præsenteres til sammenligning. Alle renoveringer kan gennemføres i etaper, så skolen, blok for blok, renoveres mest muligt inden for det afsatte budget.

I forhold til alle scenarierne gælder det, at renovering af kloak og gangbroer, som er i kritisk stand, fremrykkes til 2024 og løses i 2024.

Scenarierne ses i bilag 1 og beskrives i tekst nedenfor.

#### Scenarie 1

Et beløb på i alt 171 mio. kr. vil kunne give:

Et forbedret indeklima på Lærkeskolen med udskiftning af facader og installationer og en energioptimering til følge.

I denne renovering indgår en renovering af facader, installationer, konstruktionsarbejde og brandforhold som det absolut nødvendige.

Disse arbejder vurderes at optage det meste af den afsatte ramme. Der er dog afsat 2 mio. kr. til renovering af faglokaler med fokus på madkundskab inklusive inventar.

Der er desuden afsat et beløb til at forbedre trafikforhold omkring skolen. I forhold til de trafikale løsninger er der ikke mulighed for at medtage udgifter til super-cykelsti i dette scenarie.

Det forudsættes, at renoveringen løber over 4 år fra 2026-2029.

#### Scenarie 2

Et beløb på 207 mio. kr. vil, ud over elementerne i scenarie 1, også kunne indeholde:

Nye lofter på hele skolen med integreret lys og ventilation, nye udendørs læringsmiljøer, nye udendørs aktiviteter for mellemtrinnet samt karnapper i facaden man kan sidde i for f.eks. at læse.

Der er desuden afsat et ekstra beløb til at forbedre trafikforholdene yderligere end i scenarie 1.

Det forudsættes, at renoveringen løber over 4 år fra 2026-2029.

### Scenarie 3

Et beløb på 336 mio. kr. vil, ud over elementerne i scenarie 1 og 2, også kunne indeholde:

Renovering af alle gulve og vægge, og dermed udgøre en fuld renovering af Lærkeskolen. Med den indvendige renovering er det muligt at indtænke nye læringsmiljøer, der indfrier de politiske intentioner, der har været på området.

I scenarie 3 forudsættes det, at renoveringen forløber over 6 år fra 2026-2031. Dette både fordi det er en mere omfattende renovering, men også fordi det giver mulighed for at fordele anlægsudgiften over årene og overholde den kommunale anlægsramme.

Det vil økonomisk være mest fordelagtigt at renovere fuldt, i etaper som i scenarie 3, fremfor over årene at gennemføre yderligere renovering i de allerede udskiftede rammer.

Vælger man for eksempel først at renovere facader og installationer, som i scenarie 1 og 2, og nogle år efter at lave interiøret, så det kommer på højde med scenarie 3 bliver den samlede udgift væsentlig større, anslået 30% højere end i scenarie 3, i alt 437 mio. kr.

Herunder beskrives desuden en række af de elementer, der indgår i de forskellige scenarier.

### Pædagogiske læringsmiljøer

En udvidet renovering, som foreslås i scenarie 3 vil have stor betydning for nye og bedre pædagogiske læringsmiljøer for elever og medarbejdere. Det vil kunne medvirke til en positiv indflydelse på den pædagogiske praksis, på hele skolen, og dermed også på børnenes trivsel og læring.

I scenarie 2 ligger der et potentiale i at indbygge karnapper på facaderne, med indvendige nicher, som vil aktivere facaden. Nicherne vil kunne bruges indendørs til ophold, fordybelse og pauser for både enkeltpersoner og grupper. Nicherne vil desuden skabe en bedre visuel sammenhæng med fællesarealerne udenfor. Det har været meget positive erfaringer med de etablerede nicher på de øvrige skoleprojekter i kommunen.

De nye lofter med integreret lys og ventilation, som ligger i scenarie 2 og 3, vil desuden medvirke til forbedrede læringsmiljøer med forbedret lys- og luftforhold.

### Udearealer

Der indgår udelæringsmiljøer i scenarie 2 og 3 i form af udelæringsstationer i de indre gårdrum, hvor man kan tage undervisningen udendørs direkte fra faglokalerne. Der indgår i disse scenarier desuden udendørs aktiviteter for mellemtrinnet og en ny byrumstrappe. Med styrket kobling mellem inde og ude, vil de indre gårdrum kunne blive en udvidelse af klasseværelset og faglokalet.

Lige nu mangler der generelt udelæringsmiljøer som opfordrer og inspirerer til undervisning og bevægelse udendørs. Legepladserne er af varierende stand. En stor del af udearealerne er belagte flader, som hverken understøtter eller inspirerer til leg og læring.

### Trafik

Egedal Kommune og brugerne på Lærkeskolen oplever, at området omkring Lærkeskolen har en del trafikale udfordringer og problematikker. Det drejer sig hovedsageligt om trafiksikkerheden for de bløde trafikanter, som skal til og fra skole i området. I alle fire scenarier for renovering afsættes beløb til forbedring af trafikforholdene i tilknytning til Lærkeskolen.

I scenarie 1 indgår:

- Trafik - hastighed på Degnebakken,
- Trafik - adskillelse af blød og tung trafik
- Trafik - intern trafik på Lærkeskolen.

I de øvrige scenarier indgår desuden supercykelstien i syd, hvor der i dag er skiltet med fællesti, arbejdskørsel tilladt ned mod softball-banerne, som indimellem skal have leverancer frem og tilbage. Her vil man kunne etablere bedre plads - til både motorkøretøjer samt de lette trafikanter – uden at disse blandes med hinanden. Fx ved enten udvidelse af stien, eller

med ekstra grusvej til motorkøretøjer, og med chikaner og ændring af skiltning, hvor de lette trafikanter kører samt rydning af buskads og træer, så der opnås bedre oversigtsforhold.

Administrationen gør opmærksom på, at de beskrevne scenarier er udarbejdet i det strategiske partnerskab med Juul & Nielsen. Vælger man at udbyde projektet, konkurrenceudsættes opgaven, og der er derfor en vis usikkerhed i forhold til de endelige mulige scenarier og priser. Vælger man at fortsætte i partnerskabet skal dette genforhandles, hvis man går ud over scenarie 1, da man med en renovering af skolen overskrider den samlede ramme på 400 mio. kr.

Centerchef fra Ejendom og byggeri, Erik Brown Frandsen, deltager i Skole- og Uddannelsesudvalgsmødet.

## **Konsekvenser for budgettet**

Ved budgetforhandlinger for budget 2025-28 indgår de forskellige scenarier for ombygning af Lærkeskolen.

## **Borgerdialog**

Der har 24. april 2024 været afholdt en høring af skolebestyrelsen i Stenløse distrikt, herunder Lærkeskolen. Skolebestyrelsen opfordrer til en udbygget renovering, der tager højde for den intention, der var med ”bedre læringsmiljøer” og for det behov, der er for renovering på Lærkeskolen.

## **Beslutning i Skole- og Uddannelsesudvalget den 03-06-2024**

Indstillingens punkt 1 anbefalet.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

Udvalget anbefalede, at renoveringen af Lærkeskolen sendes i udbud.

## **Bilag**

Tre scenarier - Lærkeskolen

## Punkt 5: Udbud af Viggatorp 8 - beslutning

24/5129

### Beslutningstema

På baggrund af byrådets beslutning om salg af Viggatorp 8 i Ganløse skal der træffes beslutning om udbudsvilkårene.

### Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.  
Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget til orientering.

### Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Ejendommen matr.nr. 48k, Ganløse By, Ganløse (Viggatorp 8, 3660 Stenløse) udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme
2. Ejendommen udbydes til salg i henhold til gældende planforhold og anvendelsesbegrænsninger
3. Ejendommen sælges uden mindstepris og sælges til højstbydende. Udbuddet gennemføres med frist på 4 uger. Indkomne bud vil herefter blive forelagt for Byrådet

### Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 20. marts 2024, at ejendommen Viggatorp 8 i Ganløse skal sælges, og at udbudsvilkårene for salget skal forelægges til godkendelse i Byrådet.

Salget ønskes gennemført, da spejderhytten på grunden er i så dårlig stand, at omkostningerne ved en eventuel istandsættelse er for høje. Ejendommen benyttes af spejdergruppen Ebbe Skjalmssøn, der ønsker at have sine aktiviteter i egne lokaler, og derfor har udtrykt interesse i at købe ejendommen.

Ejendommen har et grundareal på 6.800 m<sup>2</sup>, hvorpå der står en spejderhytte. Ejendommen ligger i landzone og indgår i spejderområdet "Viggatorp", der består af 10 ejendomme.

På ejendommen er tinglyst en servitut, hvorefter der alene må opføres en spejder-hytte i ét plan. Den nuværende bygning på ejendommen kan derfor kun anvendes til spejderformål. Ændret anvendelse af bygningen (og opførelse af nye bygninger) kræver landzonetilladelse. Det anbefales, at ejendommen udbydes i overensstemmelse med gældende planforhold og anvendelsesbegrænsninger.

Kommunens salg af fast ejendom er omfattet af reglerne i Udbudsbekendtgørelsen. Ejendommen skal bringes i offentligt udbud, og administrationen anbefaler, at udbuddet sker med en tilbudsfrist på 4 uger.

Det bemærkes, at alle interesserede kan afgive tilbud. Selvom servituten indeholder en anvendelsesbegrænsning ift. bygningen, indeholder den ikke en "anvendelsespligt". Køber kan derfor godt erhverve grunden og f.eks. anvende den til græsning, eller helt lade grunden stå ubenyttet hen.

Som nævnt ovenfor, er området "Viggatorp" udlagt til spejderaktiviteter. Hvis byrådet ønsker, at ejendommen - både grund og bygning - kun skal kunne anvendes til spejderformål, kan byrådet vælge at indføre en ny anvendelsesbegrænsning i udbudsmaterialet, hvor der stilles krav om, at grunden og bygningen kun må bruges af organiserede spejderforeninger til spejderformål.

Hvis Byrådet ønsker en sådan yderligere anvendelsesbegrænsning, vil administration indarbejde kravet i udbudsmaterialet og efterfølgende sørge for en tinglysning af kravet på ejendommen. Det bemærkes, at en sådan anvendelsesbegrænsning vil mindske feltet af interesserede tilbudsgivere, og derfor medføre en lavere salgspris.

Viggatorp 8 bruges i dag af spejdergruppen Ebbe Skjalmssøn. Kommunen vil være forpligtet til at yde lokaletilskud jf. Folkeoplysningsloven, til spejdergruppens drift af egne eller lejede lokaler, forventeligt 110.000 kr. årligt. Da driftsudgifterne af Viggatorp 8 har udgjort ca. 75.000 kr. årligt skal den resterende finansiering findes i det eksisterende budget til lokaletilskud.

### Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv. Såfremt ejendommen sælges, vil købesummen tilgå kommunekassen. 2% af købesummen vil tilgå Kunstrådets ramme.

Der er afsat 1,2 mio. kr. i budgettet til vedligeholdelse af spejderhytten på Viggatorp 8. Såfremt ejendommen sælges, vil disse midler blive omprioriteret til andre anlægsprojekter.

## **Borgerdialog**

Der har været dialog med spejdergruppen Ebbe Skjalmssøn gennem længere tid.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

1. Anbefalet.

2. Ulrik John Nielsen (L), Ole B. Hovøre (V) og Christine Søbjerg (C) stillede følgende ændringsforslag: Ejendommen udbydes til salg med en ny anvendelsesbegrænsning i udbudsmaterialet, hvor der stilles krav om, at grunden og bygningen kun må bruges af organiserede spejderforeninger til spejderformål.

Der blev stemt om ændringsforslaget:

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

Imod stemte Charlotte Haagendrup (M) med 1 stemme.

Ændringsforlaget blev anbefalet.

Charlotte Haagendrup ønskede følgende mindretalsudtalelse: M ønsker ejendommen udbudt uden at mindske feltet af interesserede tilbudsgivere.

3. Ulrik John Nielsen (L), Ole B. Hovøre (V) og Christine Søbjerg (C) stillede følgende ændringsforslag: Ejendommen udbydes med en mindstepris på 350.000 kr. og sælges til højestbydende. Udbuddet gennemføres med frist på 4 uger.

Indkomne bud vil herefter blive forelagt for Byrådet.

Der blev stemt om ændringsforslaget:

Ændringsforslaget blev enstemmigt anbefalet.

## **Bilag**

Kortbilag

# Punkt 6: Almen Boligafdeling Sandbjergghuse - Uenighed om budget - beslutning

24/1586

## Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Boligkontoret Danmark skal det besluttes, om Byrådet kan godkende budgettet for afdeling Sandbjergghuse og den deraf afledte huslejestigning.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at Boligkontoret Danmarks forslag til budget for 2024 i boligafdelingen Sandbjergghuse godkendes.

## Sagsfremstilling

Almene boliger opføres og ejes af almene boligselskaber, der ledes af en bestyrelse. De enkelte boliger er organiseret i afdelinger, hvor beboernes interesse varetages på afdelingsmøder. 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 på afdelingsmødet 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.

Boligkontoret Danmark forelagde den 18. september 2023 et budgetforslag for afdelingsmødet i boligafdelingen Sandbjergghuse, som forkastede forslaget. Forslaget blev den 11. december 2023 forlagt bestyrelsen hos Boligkontoret Danmark, som godkendte forslaget. Der er således en uenighed om budgettet, som boligforeningen beder Byrådet afgøre. Boligforeningens henvendelse vedlægges sammen med referatet fra afdelingsmødet.

Afdelingsmødet forkastede budgettet med den begrundelse, at man ikke ville acceptere huslejestigninger, som relaterer sig til kloak arbejde og udgifter til ejendomsfunktionær. På afdelingsmødet den 18. september var alene fremmødt en lejer som gjorde indsigelser til det fremlagte budget.

Administrationen har været i dialog med Boligkontoret Danmark om de konkrete udgiftsposter og kan konstatere, at udgifterne lovligt kan indgå i huslejen, ligesom huslejeniveauet efter stigningen ikke afviger væsentligt fra niveauet i sammenlignelige boliger. 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. 7,7%, svarende til 89,82 kr. pr. m<sup>2</sup>. Boligforeningen oplyser, at den gennemsnitlige m<sup>2</sup> leje i afdelingen ligger på niveau med den gennemsnitlige m<sup>2</sup> leje for foreningens sammenlignelige afdelinger.

	2023	2024	Øvrige afdelinger
Leje pr. m <sup>2</sup>	1.166,67 kr.	1.256,49 kr.	1.165,00 kr.

## Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024

Anbefalet.

## Bilag

Anmodning fra Sandbjergghuse

Afdeling 2 Budget 2024

Referat afdelingsmøde 18.september

# Punkt 7: Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvej - Budgetudvidelse - beslutning

24/3365

## Beslutningstema

På baggrund af en ansøgning fra Ølstykke Almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvej, skal Byrådet beslutte, om kommunen kan godkende en budgetudvidelse forbundet med udskiftning af tag m.m.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der godkendes en budgetudvidelse på 3.840.000 kr. inkl. moms til brug for udskiftning af tag og vinduer i den almene boligafdeling Svanholmvej
2. Der godkendes huslejestigninger på ca. 24 %, som følge af udskiftningen
3. Der stilles kommunal lånegaranti for budgetudvidelsen

## Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 27. april 2022 en ansøgning om lånoptagelse på ca. 20,1 mio. kr. fra Ølstykke almennyttige boligselskab, afdeling Svanholmvej til brug for nødvendige udskiftninger af tag og vinduer.

Anlægsprojektet har nu være i licitation, med det resultat, at afdelingen får behov for en budgetudvidelse på 3.840.000 kr. Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 4. april 2024, hvor budgetudvidelsen blev godkendt.

Den samlede udgift til tag og vinduesprojektet er efter budgetudvidelsen på i alt 24.397.000 kr. Finansieringen skal ske ved optagelse af realkreditlån på 24.397.000 kr. For at kunne opnå lånet, skal boligforeningen have en kommunal lånegaranti for det fulde beløb.

Gennemførelse af udskiftning af tag og vinduer inkl. budgetudvidelsen vil medføre huslejestigninger, som følger:

Lejlighedsstørrelse	Husleje før	Husleje efter	Stigning
32 m <sup>2</sup>	2.136 kr.	2.657 kr.	521 kr.
92 m <sup>2</sup>	7.290 kr.	9.068 kr.	1.778 kr.
100 m <sup>2</sup>	8.455 kr.	10.518 kr.	2.063 kr.

Boligselskabets ansøgning vedlægges. Udskiftningen har til formål at sikre boligafdelingens bygninger. Dette behov har ikke ændret sig siden Byrådets godkendelse af det oprindelige budget. Administrationen noterer sig samtidig, at afdelingsmødet har accepteret budgetudvidelsen og den deraf afledte huslejestigning. Referat af afdelingsmødet vedlægges

På den baggrund skal administrationen anbefale, at budgetudvidelsen godkendes. Finansieringen af det samlede anlægsprojekt på 24.397.000 kr. inklusive moms sker ved optagelse af et realkreditlån, der forudsætter en kommunal lånegaranti.

Lånegarantien belaster ikke kommunens låneramme og anses for forbundet med en meget lav risiko, idet lånets amortisering sker via huslejen. På den baggrund skal kommunen anbefale, at der stilles en kommunal lånegaranti for det samlede realkreditlån.

## Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerdialog**

Beboerne har på et afdelingsmøde drøftet budgetudvidelsen i forbindelse med renoveringen, som blev godkendt.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

Anbefalet.

## **Bilag**

Ansøgning om budgetudvidelse

Underskrevet referat ekstraord.afd. møde 04.04.2024

# Punkt 8: Rammer for private projekter på kommunens ejendom - beslutning

23/13542

## Beslutningstema

For at styrke samarbejdet med foreninger og private aktører, skal der besluttes nogle overordnede rammer, når samarbejdet medfører opførelse af anlæg eller lignende på kommunens ejendom. Det skal godkendes, at rammerne sendes i høring hos Folkeoplysningsudvalget forud for endelig vedtagelse i august.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget.  
Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget til orientering.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at de anbefalede rammer sendes i høring hos Folkeoplysningsudvalget.

## Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i 2022 Handleplan for Idræts-, Kultur- og Fritidsområdet, der bl.a. sigter på en større involvering af de frivillige kræfter i kommunen. Administrationen oplever samtidig en stigende interesse fra private og foreninger, som gerne vil bidrage med anlæg og løsøre, der kan opfylde behov, f.eks. på idrætsområdet, som kommunen ikke selv kan imødekomme inden for budgettet. Byrådet behandlede i september 2023 en konkret sag om overtagelse af skur fra Ledøje-Smørum Fodbold.

Kommunen har traditionelt været tilbageholdende med at tillade private initiativer på kommunens ejendom, da dette ofte medføre juridiske og økonomiske risici, f.eks. erstatningsansvar og afledte driftsudgifter. Heroverfor står det saglige hensyn til en forsat udbygning af kommunens faciliteter, så disse er tidssvarende og i øvrigt lever op til borgernes aktuelle behov.

Når private og foreninger ønsker at donere eller opføre anlæg på kommunens ejendom, opstår der ofte en række spørgsmål, f.eks. om materialer, brugsret, myndighedsgodkendelser m.m. For at kunne vejlede interesserede ensartet og hurtigt, anbefaler administrationen derfor, at der fastsættes generelle rammer, som kan kommunikeres via hjemmesiden og andre relevante medier.

I det følgende skal "Kommunens ejendom" forstås bredt, dvs. både som åbne arealer, f.eks. boldbaner, og som kommunens bygninger, f.eks. idrætshaller. Forslaget til rammer nedenfor skelner mellem nagelfaste konstruktioner og løsøre.

Nedenfor gennemgås administrations forslag til rammer, der er tænkt som en hjælp til foreningerne og andre interesserede, så de kan se, hvilke overordnede regler, der skal kunne opfyldes, for at et privat projekt kan realiseres.

I forslaget er der foretaget en afvejning, der bedst muligt giver de efterspurgte muligheder for foreningerne og samtidigt giver kommunen mindst mulige juridiske og økonomiske risici.

### Nagelfaste konstruktioner

Nagelfaste konstruktioner kendetegnes ved en permanent placering med fundament, nedgravning, fast montering eller lignende. Det kan f.eks. være skure, haller, specielle baner og lignende. Denne type konstruktioner vil altid blive en integreret del af kommunens ejendom og dermed omfattet af kommunens ansvar. De grundlæggende krav er derfor, at:

- Ejerskabet til konstruktionen overdrages vederlagsfrit til kommunen, uanset graden af privat finansiering.
- Projektet forelægges til godkendelse i Byrådet, herunder finansiering af eventuelle følgeomkostninger, f.eks. være i form af årlige driftsudgifter.

- Konstruktionen skal opfylde et sagligt kommunalt formål, dvs., et formål som kommunen selv ville kunne have realiseret, f.eks. anlæg af en ny idrætshal.
- Den færdige konstruktion skal kunne indgå i kommunens samlede portefølje af faciliteter, som udlånes/udlejes til relevante brugere.
- Der kan som udgangspunkt ikke gives en eksklusiv brugsret. En undtagelse er, hvis kommunen og giveren indgår en form for lejeaftale.
- Konstruktionen skal opfylde alle myndighedskrav, der gælder for den pågældende ejendom, f.eks. lokalplaner, spildevandsudledning m.m.
- Konstruktionen skal opfylde alle de kvalitetskrav, kommunen i øvrigt måtte have vedtaget for sine bygninger, f.eks. parkeringsnormer, bæredygtighed m.m.
- Ved overdragelsen indgås en aftale om vedligeholdelse, der afspejler konstruktionens forventede levetid og fastlægger den vedligeholdelsesstandard, som brugerne kan forvente.

Såfremt der er tale om en fysisk konstruktion, der overdrages til kommunen, vil det som udgangspunkt ikke være omfattet af SKATs gaveregler. Hvis kommunen modtager et kontant beløb til hel eller delvis finansiering af konstruktionen, kan det – afhængigt af de konkrete omstændigheder - være nødvendigt med betaling af en fondsmoms på for tiden 17,5 %.

#### Løsøre

Løsøre skal forstås bredt og dækker private projekter, hvor det, der etableres, relativt enkelt kan fjernes. Det kan f.eks. være oppustelige bander, fliser, midlertidige tribuner og lignende. De grundlæggende krav er derfor, at:

- Løsøret ejes af den private giver.
- Hvis ejerskabet ønskes overdraget til kommunen, sker dette vederlagsfrit.
- Beslutning om denne type projekter er delegeret til administrationen.
- Administrationen udsteder en ejerfuldmagt til opstilling og/eller montering.
- Ejerfuldmagten gives for en afgrænset tidsperiode, og indeholder kravene til løsøret.
- Medfører projektet afledte driftsudgifter, der ikke kan afholdes indenfor budgettet, forelægges projektet til politisk godkendelse.

- Projektet skal opfylde et sagligt kommunalt formål, f.eks. forbedringer af bestående faciliteter.
- Løsøret skal kunne anvendes af andre brugere med adgang til faciliteterne.
- Hvis ejerskabet bliver hos foreningen og/eller privatpersonen bag projektet, har denne forpligtelsen til at vedligeholde løsøret.
- Ejerfuldmagten vil kunne tilbagekaldes, såfremt vilkårene ikke opfyldes, herunder at løsøret ikke vedligeholdes, så det til enhver tid udgør et minimum af risici for kommunen som ejendomssejer.
- Foreningen og/eller privatpersonen skal kunne afholde udgifter til fjernelse af løsøret og eventuel reetablering af den kommunale ejendom.
- Foreningen og/eller privatpersonen bag projektet har ansvaret for at opnå nødvendige tilladelser, f.eks. landzonetilladelse. Kommunen må ikke agere juridisk eller økonomisk rådgiver for private, men kan naturligvis altid vejlede.

De foreslåede rammer kan få konsekvenser for de faciliteter, som kommunen stiller til rådighed for foreninger m.m. Administrationen skal derfor foreslå, at rammerne sendes i høring hos Folkeoplysningsudvalget med henblik endelig vedtagelse i Byrådet i august.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv.

### **Borgerdialog**

Der har ikke været konkrete borgerrettede initiativer i denne sag. Rammerne sendes i høring hos Folkeoplysningsudvalget.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

Godkendt.

# Punkt 9: Forslag til udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde - forud for høring - beslutning

24/4960

## Beslutningstema

På baggrund af byrådsbeslutning fra august 2022 er der udarbejdet et forslag til udviklingsplan for området. Det skal besluttes, om forslaget kan godkendes med henblik på offentlig høring.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.  
Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget til orientering.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslaget til udviklingsplan godkendes med henblik på 8 ugers offentlig høring.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser inden høringen.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

I august 2022 igangsatte Byrådet arbejdet med en udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde. Efter en længere proces i dialog med områdets brugere, eksperter, tekniske for-analyser mv. er der nu udarbejdet et forslag til udviklingsplan.

### Udviklingsplanen

Udviklingsplanen beskriver en vision for, hvordan man kan forbedre de fysiske rammer for de mange brugere af Ølstykke Fritidsområde.

Konkret indeholder udviklingsplanen bud på løsningen af tre centrale udfordringer, som de brugere og eksperter, der har været involveret i arbejdet med planen, peger på:

- Hvordan der skabes gode fysiske rammer for udviklingen af eksisterende og nye aktiviteter i området med udpegning af byggefelter til mulige, fremtidige faciliteter, der placeres centralt for at skabe bedre sammenhæng i området.
- Hvordan der skabes bedre sammenhæng på tværs af fritidsområdets delområder med stiforbindelser, mødesteder og rekreative områder, der kan give mulighed for fællesskaber og aktiviteter på tværs.
- Hvordan der skabes endnu bedre sammenhæng til Ølstykke Stationsby med en ændret placering af parkeringspladser, ændringer af vejadgang og belysning mv.

Planen lægger bl.a. op til:

- At der etableres en central akse gennem området (bevægelsesramblaen).
- At fremtidige, nye faciliteter i området placeres omkring denne akse.
- At der fastlægges en række byggefelter til både små og store nye faciliteter.
- At der etableres flere vejadgange til området, herunder en vejadgang fra Frederikssundsvej.
- At bilkørsel og parkering primært placeres i randen af området, og der etableres nye parkeringspladser.

Den videre proces

Hvis forslaget godkendes, sendes det i 8 ugers offentlig høring med henblik på endelig politisk behandling i oktober 2024.

Hvis forslaget vedtages endeligt, forventes det at danne grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan for hele området.

## **Konsekvenser for budgettet**

En udviklingsplan er ikke bindende planlægning og har derfor ingen umiddelbare budgetmæssige konsekvenser.

I de kommende år vil Byrådet sammen med områdets foreninger og andre interessenter skulle vurdere, om og hvordan der kan tilvejebringes økonomi til realiseringen af udviklingsplanens forskellige delelementer.

## **Borgerdialog**

Forslaget sendes i 8 ugers offentlig høring. Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

Anbefalet.

## **Bilag**

Udviklingsplan

## **Punkt 10: Lukket: Multihal Ølstykke - beslutning**

24/5312

Anbefalet.

# Punkt 11: Retningslinjer for behandling af sager om terrænregulering - orientering

23/9725

## Beslutningstema

På baggrund af klager fra både ansøgere og borgere i en række terrænreguleringssager orienteres udvalgene om, at der i disse sager fremadrettet anlægges en mere restriktiv praksis indenfor de retlige rammer.

## Kompetence til afgørelse

Klima-, Teknik- og Miljøudvalget - Plan- og Byudviklingsudvalget.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at der føres en restriktiv tilgang til terrænreguleringssager inden for rammerne af lovgivningen.

## Sagsfremstilling

Administrationen modtager regelmæssigt ansøgninger om at foretage terrænreguleringer på landbrugsarealer. Terrænreguleringen sker for at forbedre jordforholdene på de pågældende arealer. Herudover vil der typisk være indtægter forbundet med at modtage overskudsjord fra hovedstadsområdet mange bygge- og anlægsprojekter.

Terrænreguleringen kan skabe udfordringer med bl.a. tung trafik til og fra de jorde, der skal terrænreguleres, natur- og miljøbeskyttelsen, bevaring af de landskabelige værdier mv.

På den baggrund og i lyset af klager over udsigten til tung trafik i forbindelse med konkrete terrænreguleringssager orienteres udvalgene om behandlingen af terrænreguleringssager og de retlige rammer for administrationens behandling (bilag).

På den baggrund orienteres udvalgene om den mere restriktive retningslinjer i fremtidige sager om terrænregulering.

Mere restriktive retningslinjer i forhold til planlovgivningen

Landbrugsforbedrende terrænregulering kræver ikke tilladelse efter planloven. Administrationens sagsbehandling består således i at undersøge, om terrænregulering rent faktisk er landbrugsforbedrende. Den landbrugsfaglige begrundelse handler om den konkrete ejendoms aktuelle beskaffenhed i henseende til dyrkning af afgrøder, hvor der kan lægges vægt på jordmængder, terrænhøjder og varighed af jordarbejdet.

Egedal Kommune kan gøre retningslinjerne for behandling af sager om terrænregulering mere restriktive:

- Ved at anmode om yderligere dokumentation fra ansøger, end vi hidtil har gjort, fx opmåling af grundvandsstand på mark på forskellige tidspunkter.
- Ved at indhente egen ekspertvurdering (second opinion) om den landbrugs-faglige begrundelse.

En mere restriktiv tilgang medfører et øget behov for at indhente ekspertvurderinger. Det vil anslået medføre en merudgift på 75.000 kr. årligt, som der ikke er afsat budget til.

Mere restriktive retningslinjer i forhold til miljølovgivningen

Generelt gælder, at administrationen ikke kan meddele afslag på en miljøgodkendelse, hvis vi kan fastsætte krav til en virksomhed, så det sikres, at den overholder den gældende miljølovgivning. Der må således ikke fastsættes krav, som er uforholdsmæssigt skrappe, eller fastsættes krav for at opnå andre mål end det, miljølovgivningen giver mulighed for. Det er således svært at gøre de gældende retningslinjer mere restriktive.

Mere restriktive retningslinjer i forhold til reglerne om miljøvurdering

I forbindelse med lovpligtige miljøvurderinger af terrænreguleringssager skal administrationen vurdere, om en given terrænregulering samlet set har en væsentlig påvirkning af miljøet, herunder fx påvirkningen af landskabet, mængden af trafik det medfører at jorden flyttes, jordforurening, støj- og luft- forandring, påvirkning af klimagasser (specifikt CO<sub>2</sub>) mm. Denne vurdering kan –indenfor rammerne af proportionalitetsprincippet – foretages mere restriktivt end den bliver i dag.

Mere restriktive retningslinjer i forhold til vandløbsloven

Efter vandløbslovens regler, må man ikke ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand af en højere liggende ejendom. Egedal Kommune kan gøre praksis mere restriktiv ved at anmode om yderligere dokumentation fra ansøger end det vi normalt gør, fx stille krav om en mere omfattende modellering af projektets påvirkning, stille krav om at der medregnes faktorer som grundvandsstand, nedsivning, fordampning og afstrømning, eller ved at kræve, at ansøger foretager en dynamisk modellering af strømning.

**Konsekvens ved flere klager**

En mere restriktiv tilgang kan potentielt føre til flere klager fra ansøgere, der føler de bruger uforholdsmæssigt mange ressourcer på sagen og/eller har få omfattende vilkår. Hvis der kommer flere klager, kommer der en øget sagsbehandling overfor klageinstansen, vil det medføre et større ressourcetræk hos administrationen, som vil påvirke sagsbehandlingen af andre sager.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerdialog**

Der har ikke været borgerdialog om denne sag. Borgerdialog sker i forbindelse med konkrete ansøgninger.

## **Beslutning i Klima-, Teknik- og Miljøudvalget den 03-06-2024**

Taget til efterretning.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Notat om administration af sager om terrænregulering

# Punkt 12: Kommuneplan 2025 - Ændringer af principper om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen - beslutning

24/4649

## Beslutningstema

På baggrund af bl.a. Byrådets vedtagelse principper om kvalitets- og bæredygtighed i byudviklingen fra oktober 2023 og de første praktiske erfaringer med brugen af principperne skal Byrådet beslutte, om der skal foretages nogle få ændringer af principperne, og om de reviderede principper skal indskrives i Kommuneplan 2025.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der foretages nogle få ændringer af principperne om kvalitets- og bæredygtighed i byudviklingen, som er kort beskrevet under punkt a-e nedenfor og uddybende beskrevet i bilag 1.
2. De reviderede principper indskrives i Kommuneplan 2025.
3. Administrationen bemyndiges til at foretage eventuelle redaktionelle rettelser.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

På baggrund af Planstrategi 2023's målsætninger om at fremme kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen godkendte Byrådet den 25. oktober 2023 brochuren Når vi bygger til verdens bedste hverdag.

Brochuren, der er vedlagt som bilag 2, beskriver en række principper om kvalitet og bæredygtighed i udviklingen af byområder i Egedal Kommune.

Principperne udleveres til bygherrer og spiller en vigtig rolle i dialog mellem administrationen og bygherrer om kvalitet og bæredygtighed i nye byudviklingsområder, som administrationen lokalplanlægger for. Det kan fx være dialog om arkitektonisk variation, materialevalg på bygninger, regnvandsopsamling osv.

På baggrund af de første, praktiske erfaringer fra arbejdet med principperne foreslår administrationen enkelte ændringer af principperne.

### Foreslåede ændringer

- a) En præcisering af princip om arkitektonisk kvalitet og detaljering ved at tilføje flere konkrete eksempler, fx variation i materialevalg og bebyggelsesstruktur.
- b) En præcisering og skærpelse af princip om brug af tage til regnvandsopsamling. Konkret foreslås det, at princippet fremadrettet skal gælde ved etableringen af større samlede boligbebyggelser over 9 boligenheder, og at bygherrer kan vælge mellem at bruge tage til enten opsamling af regnvand, solceller og/eller grønne tage.
- c) Et nyt princip om øremærkning af minimum 15-25 pct. fælles, grønne friarealer i byudviklingsområder til rækkehuse og etageboliger. Dette med henblik på at sikre tilstrækkelig plads til rekreative arealer, bynatur og biodiversitet.
- d) Et nyt princip om at søge at begrænse befæstelse i nye byområder og så vidt muligt at bruge vandgennemtrængelig (permeabel) belægning på stier, terrasser og fælles friarealer. Dette for at forbedre mulighederne for regnvandshåndtering og give mere plads til natur.
- e) En præcisering og skærpelse af princip om cykel- og gangstier i nye byområder. Konkret foreslås, at princippet udvides til at omfatte cykelparkering som integreres i bebyggelsen, så cykelparkering ikke optager fælles grønne friarealer, arealer til leg mv.

Principper indskrives i Kommuneplan 2025 og ny brochure

Det foreslås, at de reviderede principper indskrives i Kommuneplan 2025. Dermed sendes et signal til bl.a. bygherrer om princippernes vigtighed.

Sideløbende hermed udarbejdes en ny udgave af førnævnte brochure Når vi bygger til verdens bedste hverdag.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerdialog**

Forslag til Kommuneplan 2025, med de ændrede principper, sendes i minimum 8 ugers offentlig høring, og der holdes borgermøde i høringsperioden.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

Anbefalet.

## **Bilag**

Skema med oversigt over ændringer i kvalitetskrav

Brochure - Når vi bygger til verdens bedste hverdag - fra 2023

# Punkt 13: Kommuneplan 2025 - Håndtering af udfordringer med regnvandshåndtering i byudviklingsområder - beslutning

24/4649

## Beslutningstema

På baggrund af stigende udfordringer med håndtering af regnvand skal udvalget beslutte, om byudviklingsområder med kendte og store udfordringer skal udgå af kommuneplanen, og om andre byudviklingsområder med kendte udfordringer skal markeres i kommuneplanen, så mulige bygherrer gøres opmærksom på udfordringerne med håndtering af regnvand.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget.  
Klima-, Teknik- og Miljøudvalget til orientering.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at byudviklingsområder med:

1. Store, kendte udfordringer med regnvand udgår af kommuneplanen (røde områder i bilag 1).
2. Kendte udfordringer med regnvand markeres i kommuneplanen med en tydelig note om, at regnvand kan begrænse udbygningsmulighederne (gule områder i bilag 1).
3. Pt. ikke kendte udfordringer med regnvand markeres ikke i kommuneplanen (grønne områder i bilag 1).

## Sagsfremstilling

### Baggrund

I Egedal og mange andre kommuner er der stigende udfordringer med at håndtere regnvand, fordi mange vandløb og åer har svært ved at modtage mere vand, uden at det fører til oversvømmelser mv.

Disse udfordringer søger kommunen at håndtere med en række indsatser, bl.a. kommunens klimatilpasningsplan, delområdeplaner, spildevandsplanen og spildevandstillæg.

På grund af de stigende udfordringer med at håndtere regnvand skal der i forbindelse med byudvikling ofte afsættes store arealer til håndtering af regnvand på egen grund. Dette kan betyde, at der kan bygges langt mindre inden for et byudviklingsområde end forventet, eller at et byudviklingsområde i værste fald slet ikke kan udbygges, fordi udfordringerne med håndtering af regnvand er for store.

Disse udfordringer bliver desværre ofte først identificeret i forbindelse med lokalplanlægning og i administrationens dialog med bygherre. På det tidspunkt er der typisk brugt en del ressourcer hos både administrationen og bygherre. Der kan fx allerede være udarbejdet bebyggelsesplaner med indretning af områderne mv.

### Løsning

Administrationen har gennemgået ubebyggede byudviklingsområder og vurderet i hvor høj grad, der er kendte udfordringer med håndtering af regnvand inden for områderne.

Administrationen foreslår på den baggrund, at ubebyggede byudviklingsområder (rammeområder) med store, kendte udfordringer med håndtering af regnvand udgår af kommuneplanen, så de ikke længere kan udbygges.

Det drejer sig om to mindre områder (markeret med rødt på bilag 1): Den ikke udbyggede del af ramme B1-34 (i alt 2650 m<sup>2</sup>) ved Kirkebakken i Veksø og den ubebyggede del af ramme B2-52 (11.550 m<sup>2</sup>) ved Smørumenge (nord for Fantasihaven).

Administrationen foreslår endvidere, at der i rammeområder med kendte udfordringer med håndtering af regnvand skrives en tydelig note i kommuneplanen om, at regnvand kan begrænse udbygningsmulighederne.

Det drejer sig om ni områder (markeret med gul på bilag 1): Nordbyen (B4-16), Egedal By (E2-2 og E3-4), område vest for Værebros Erhvervsområde (T-13), etape 5 i Stenløse Syd (B4-2), Stenløse Idrætsanlæg (R2-14), Erhvervsområde mellem Frederikssundsvej og Kirkebakken (E2-1), Veksø Syd (B4-8), Måløvvej i Ganløse (B2-56) og Schæfergården (E2-13).

Forslagene til kategorisering af regnvandsudfordringer i kommuneplanen er alene foretaget på baggrund af kommunens nedslivningskort og ikke på baggrund af konkrete geotekniske undersøgelser mv. I takt med at der er ressourcer til det, vil administrationen forsøge at gennemføre uddybende undersøgelser af de gule og grønne kategoriserede områder. Målet med dette er at skabe mere klarhed om, i hvilket omfang disse områder kan udbygges/befæstes, og hvordan regnvandet kan håndteres.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerdialog**

Forslag til Kommuneplan 2025, inkl. de ovenfor beskrevne ændringer omkring udtagning af arealer sendes i minimum 8 ugers offentlig høring, og der holdes borgermøde i høringsperioden.

## **Beslutning i Klima-, Teknik- og Miljøudvalget den 03-06-2024**

Taget til efterretning.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

Indstillingspunkt 1:

Ulrik John Nielsen (L), Ole B. Hovøre (V) og Christine Søbjerg (C) stillede følgende ændringsforslag: De kommunalt ejede arealer fastholdes i kommuneplanen som byudviklingsområde.

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

Imod stemte Bo Brøndum Pedersen (A) og Charlotte Haagendrup (M) med i alt 2 stemmer med begrundelsen, at vi skal byudvikle hensigtsmæssigt i forhold til klimaet.

Ændringsforslaget godkendt.

Indstillingspunkt 2 godkendt.

Indstillingspunkt 3 godkendt.

## **Bilag**

Screening af byudlæg ift. håndtering af regnvand til Kommuneplan 2025

# **Punkt 14: Igangsættelse af lokalplan for Børnehuset Havrevænget mv., Stenløse - beslutning**

23/10705

## **Beslutningstema**

På baggrund af et ønske fra Byrådet skal det besluttes, om administrationen skal igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for et område omkring Børnehuset Havrevænget i Stenløse. Lokalplanen skal bl.a. sikre et plangrundlag for en pavillon, der pt. er etableret på en midlertidig dispensation.

## **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.  
Familioudvalget til orientering.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at arbejdet med en lokalplan for Børnehuset Havrevænget mv. igangsættes.

## **Sagsfremstilling**

På baggrund af en byrådsbeslutning fra 29. september 2021 blev der i starten af 2022 opstillet en midlertidig pavillon ved Børnehuset Havrevænget i Stenløse (se luftfoto i bilag 1). Opstillingen skete med en dispensation fra den gældende lokalplan.

Den 28. september 2022 besluttede Byrådet at:

- 1) ”Der søges om dispensation til at forlænge den midlertidige pavillon i tilknytning til Børnehuset Havrevænget i yderligere 2 år frem til ultimo 2026.
- 2) Der arbejdes videre med at undersøge muligheder for at gøre pavillonen på matriklen permanent.”

På baggrund af punkt 2 skal der udarbejdes et nyt plangrundlag for området, da lokalplanen, som pavillonen er omfattet af, ikke muliggør en permanent daginstitution.

Den midlertidige pavillon er en afdeling af Børnehuset Havrevænget. Pavillonen og Børnehuset ligger på to forskellige matrikler, der er omfattet af to forskellige lokalplaner (lokalplanerne 1117 og 1122).

Administrationen anbefaler at samle pavillonen og Børnehuset Havrevængets matrikler under én lokalplan, så planlægningen for dem er tænkt sammen og er ensartet, fx med hensyn til ude- og legearealer.

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen skal det undersøges, hvilke krav og udgifter der er, hvis man opgraderer den midlertidige pavillon, så den lever op til bygningsreglementets krav til nybyggeri. Dette vil blive forelagt til politisk behandling i en særskilt sag.

Vurdering ift. krav om kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen

Pavillonen ligger i et område, hvor der både i dag og på længere sigt er behov for øget kapacitet på dagstilbudsområdet. I lyset af Byrådets principper for kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen anbefaler administrationen, at bl.a. følgende forhold adresseres i arbejdet med lokalplanen:

- Fastlæggelse af bredere anvendelse og udvidede byggefelter, mhp. at fremtidssikre områdets brug til institutionsformål.
- Sikre en bedre disponering af lokalplansområdet, mhp. at løfte institutionen funktionelle og pædagogiske kvalitet.
- Sikring af borgernes adgang til det åbne land på langs og på tværs af lokalplansområdet.
- Sikring af trafik- og parkeringsforhold for daginstitutionen mv.
- Afklaring om videre brug af eksisterende pavillon med trykimprægneret træ og PVC.

Videre proces

Hvis Plan- og Byudviklingsudvalget godkender sagen, vil administrationen udarbejde et forslag til lokalplan. Når arbejdet er afsluttet, forelægges planforslaget for Plan- og Byudviklingsudvalget 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 endelig vedtagelse.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerdialog**

Der vil blive gennemført høring og borgermøder om planforslaget.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Oversigtskort

## **Punkt 15: Lukket: Ansøgning om fleksboligtilladelse - beslutning**

24/4695

Sagen blev sendt tilbage til administrationen for at oplyse sagen med yderligere løsningsforslag.

# **Punkt 16: Kvartalsoversigt over administrative afgørelser (afslag og dispensationer) efter bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering**

24/6228

## **Beslutningstema**

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres om afslag og dispensationer, som administrationen i perioden 1. januar 2024 til 3. maj 2024 har givet i henhold til de nedenfor anførte love og regler.

## **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres med kvartalsoversigten i bilag 1 over afslag og dispensationer (i alt 54), som administrationen i perioden 1. januar 2024 til 3. maj 2024 har givet på baggrund af regler i:

- 1) Byggeloven,
- 2) planlovens landzonebestemmelser,
- 3) lokalplaner og
- 4) andet, herunder naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger.

I lighed med tidligere orienteringer omfatter denne orientering ikke byggetilladelser, varsler om påbud, påbud og politianmeldelser mv.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerdialog**

-

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Kvartalsoversigt juni 2024

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

### **Beslutningstema**

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-06-2024**

Taget til efterretning.