

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 08-09-2016

Mødedato Torsdag d. 08. september 2016 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

Mødedeltagere Mona Dates Jørgensen, Ulla Gramstrup, Anne-Mie Højsted
Johansen, Ole B. Hovøre, Erhard Filtenborg, Keld Stenlien Hansen, Ib
Sørensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Opbremsning af aktiviteter i 2016 - beslutning.....	4
Lukket: Udbud af annekset ved Stenløse Rådhus - beslutning.....	5
Konkurrence om etablering af almene familieboliger målrettet flygtninge - beslutning.....	6
Orientering om ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering.....	9
Grøn kile ved Skenkelsø Sø - beslutning.....	10
Lokalplan 41 for Hampeland i Gl. Ølstykke - endelig vedtagelse - beslutning.....	11
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	13
Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for parcel 6A i Egedal By - beslutning.....	14
Delprojekter i "Lighting Metropolis" - orientering.....	16
Sammenlægning af Govenant of Mayors og Compact of Mayors - orientering.....	18
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv. - orientering.....	19
Sager til orientering.....	21

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/20241

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Godkendt.

Punkt 2: Opbremssning af aktiviteter i 2016 - beslutning

16/12831

Beslutningstema

På baggrund af 2. politiske budgetopfølgning efter 1. halvår skal de aktivitetsopbremsninger, som centrene har foreslået, godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalg - Byråd

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

- godkende de aktivitetsopbremsninger i indeværende år, som centrene har foreslået jf. bilag 1.

Sagsfremstilling

På baggrund af den 2. politiske mål- og budgetopfølgning, som er vedtaget i Byrådet den 31. august 2016, skal administrationen på fagudvalgsmøderne i september måned præsentere de aktivitetsopbremsninger, som centrene foreslår at iværksætte i resten af 2016.

Den 2. politiske budgetopfølgning har helt ekstraordinært været behandlet i Økonomiudvalget og Byrådet uden forudgående behandling i fagudvalgene. Årsagen hertil er, at administrationen vurderede, at der var behov for en udgiftsmæssig opbremsning, der kunne få effekt så hurtigt som muligt. Som en del af fremlæggelsen har Byrådet i forlængelse af beslutningen om opbremsning af aktiviteter samt indførelse af ansættelsesstop besluttet, at administrationen i september skulle præsentere fagudvalgene, Økonomiudvalget og Byrådet for konsekvenserne heraf.

Såfremt de anbefalede aktivitetsstop godkendes vil de blive indarbejdet i den 3. politiske budgetopfølgning, der behandles politisk i november 2016.

Konsekvenser for budgettet

Såfremt de samlede foreslåede aktivitetsstop godkendes, vil det reducere kommunens driftsudgifter i 2016 med 20,1 mio. kr.

Dette vil samtidig forbedre driftsbalancen og serviceudgifterne ultimo 2016 med tilsvarende beløb.

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 Opbremssning af aktiviteter 2016 - oversigt

Punkt 3: Lukket: Udbud af annekset ved Stenløse Rådhus - beslutning

15/5605

Punkt 4: Konkurrence om etablering af almene familieboliger målrettet flygtninge - beslutning

16/8059

Beslutningstema

Der skal tages stilling til afholdelse af en idékonkurrence, med henblik på etablering af op til 80 almene familieboliger primært målrettet flygtninge. Der skal tages stilling til, hvor boligerne efterfølgende placeres.

Kompetence til afgørelse

Social- og Sundhedsudvalget pkt. 1 og 5/Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. der afholdes en idékonkurrence for etablering af op til 80 almene familieboliger målrettet flygtninge.
2. der i konkurrencebetingelserne stilles følgende krav:
 - a. indsendelse af skitseprojekt på en konkret ejendom
 - b. redegørelse for muligheden for, at ombygge boligerne senere til større familievenlige boliger, såvel byggeteknisk, som økonomisk
 - c. liste over referenceprojekter for bygherre og rådgivere
3. der åbnes mulighed for, at der kan vælges forskellige vindere til forskellige placeringer
4. der ved valg af konkurrencevinder vil blive lagt vægt på:
 - a. arkitektonisk helhed og kvalitet
 - b. boligernes kvalitet
 - c. den foreslåede mulighed for en senere sammenlægning til større, familievenlige boliger.
5. følgende ejendomme udpeges som mulige placeringer
 - a. Kratkær 6/Brændekær 5, Smørum (matr.nr. 8do Smørumnedre By, Smørum)
 - b. Gammel Roskildevej 16A, Ølstykke (matr. nr. 8 p og 8r Udlejre By, Ølstykke)
 - c. Stationsområdet i Egedal By (ikke en del af konkurrencen)
 - d. Smørumparken i Smørumnedre (del af matr.nr. 7f, Smørumnedre By, Smørum)
 - e. Hareleddet 46, Stenløse Syd (matr.nr. 22cr Stenløse By, Stenløse)

Sagsfremstilling

Egedal Kommune har, som orienteret om på Byrådet den 31. august 2016, modtaget tilsagn på kr. 7.764.968 kr. fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet fra puljen ”Tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge”, hvilket svarer til ca. 80 boliger alt efter deres størrelse.

Administrationen har, modtaget flere henvendelser fra almene boligselskaber og andre aktører, der har udvist interesse for, at stå for etableringen af sådanne boliger, og med det særlige fokus, at boligerne senere – såfremt behovet for flygtningeboliger til enlige måtte bortfalde – kan ombygges til almindelige flerrums familieboliger for en overskuelig investering.

Med henblik på, at kunne udvælge boligselskaber til at forestå opgaven lokalt, foreslås derfor afholdt en idékonkurrence, hvor selskaberne opfordres til, at udforme et forslag tilpasset en konkret grund med henblik på, at forslaget kan overføres til andre tilsvarende grunde.

Flere selskaber har givet udtryk for, at det er afgørende for, at kunne levere til en attraktiv pris, at der kan opnås aftale om, at levere et større antal boliger.

Idékonkurrencen foreslås afholdt i efteråret således, at vinderne kan udpeges inden udgangen af året. Herefter vil det være muligt at indsende skema A til godkendelse inden sommeren 2017.

Tilskuddet fra puljen forudsætter, at der gives tilsagn om støtte (skema A) senest den 31. december 2017. Når der skal udpeges mulige placeringer, bør det derfor indgå, om der kan findes egnede arealer, hvor der allerede er vedtagne lokalplaner, der muliggør et sådant byggeri.

Det aktuelle behov for boliger til flygtninge m.v.

Antallet af flygtninge er gennem de senere år steget markant. I 2015 modtog kommunen 125 flygtninge og 41 familiesammenførte børn og voksne.

I 2016 skulle kommunen modtage 177 flygtninge og et ukendt antal familiesammenførte og i 2017 skal der modtages 154 flygtninge og et ukendt antal familiesammenførte børn og voksne.

I 2015 og 2016 er der sket ændringer i den forsørgelsesydelse (integrationsydelse), som flygtninge kan modtage, når de har fået bevilliget ophold i en kommune. Forsørgelsesydelsen er reduceret markant, hvilket har medført, at bl.a. enlige flygtninge uden børn, ikke længere har råd til at betale den husleje, som en almennyttig bolig i Egedal Kommune udgør, førend de fået et ordinært arbejde.

Kommunen skal ved modtagelsen af nye flygtninge tilbyde en permanent bolig. Såfremt kommunen ikke er i stand til dette, skal kommunen tilbyde en midlertidig bolig til de nye flygtninge. I Egedal Kommune får de fleste nyankomne flygtninge tilbudt ophold i de midlertidige flygtningeboliger, da kommunen ikke har nok almennyttige ledige boliger, som kan anvises.

Integrationsydelsen og manglende almennyttige boliger til en lav husleje medfører, at bl.a. enlige flygtninge stagnerer i de midlertidige flygtningeboliger, hvilket udgør en udfordring i forhold til det nødvendige flow i kommunens midlertidige flygtningeboliger.

Integrationsydelse medfører, at alle flygtninge både enlige, enlige med børn og familier, har få midler til rådighed til husleje.

For at kunne imødekomme behovet for almennyttige billige små boliger, vil det være mest hensigtsmæssigt, at opføre følgende boliger:

Antal boliger	Antal kvm.	Antal rum	Ca. husleje
----------------------	-------------------	------------------	--------------------

20	30	1	2700
-----------	-----------	----------	-------------

30	30-40	1-2	3600
-----------	--------------	------------	-------------

30	35 - 45	2	4200
-----------	----------------	----------	-------------

I alt 80

Der vil udover flygtninge, være andre borgere, som kan have behov for at få anvist en lille billig bolig. Dette kan f.eks. være en person som efter endt ophold i et botilbud, er blevet i stand til at flytte i egen bolig. Denne gruppe borgere modtager ofte også en lav kontanthjælpsydelse, som vanskeliggør deres muligheder for at kunne afholde de huslejer, som de fleste almennyttige boliger koster i Egedal Kommune.

Mulige placeringer

Da der er tale om permanente boliger anses det for hensigtsmæssigt, at der sker en spredning i kommunen. Hermed kan tilknytninger til de enkelte bysamfund bevares. Det foreslås derfor, at boligerne opføres i enheder af maks. 30 små boliger.

På baggrund heraf skal der foreslås følgende placeringer:

Kratkær6/Brændekær 5, Smørum

Ejendommen, matr.nr. 8do Smørumnedre By, Smørum, har tidligere rummet pædagogisk central m.v. Ejendommen er tidligere udpeget til salg. Forundersøgelser har vist, at ejendommen er forurennet.

Ejendommen er på 3.380 m², og omfattet af lokalplan 10, der udlægger området til boligformål i form af parcelhuse eller tæt-lavt byggeri, med en bebyggelsesprocent på 45 % og opført i maksimalt 2 etager. Lokalplanen åbner op for, at der kan etableres mere end én bolig pr. parcel, såfremt de opføres som andelsboliger, der senere kan omdannes til ejerboliger i henhold til lokalplanens udstykningsprincip. Anvendelsen til boliger efter nærværende idé, vil derfor kræve en ændret lokalplan eller et lokalplantillæg. Ejendommen forventes at kunne rumme 20-30 små boliger.

Ejendommen er konstateret forurennet. Det må derfor forventes, at der skal afsættes midler til nedrivning og oprensning, såfremt ejendommen ønsket anvendt til dette formål. Der er modtaget andre interessetilkendegivelser på ejendommen.

Gammel Roskildevej 16A, Ølstykke

Ejendommen, matr. nr. 8 p og 8r Udlejre By, Ølstykke, er dels en ubebygget grund, dels et regnvandsbassin. Ejendommen er tidligere udpeget til salg.

Ejendommen er på ca. 3.700 m², og omfattet af lokalplan 110, der fastlægger en bebyggelsesprocent på 30 % og en anvendelse til boligformål i højst 2 etager og med lodret lejlighedsskel. Ejendommen forventes således at kunne rumme 20 – 30 små boliger.

Stationsområdet i Egedal By

I forbindelse med det af Byrådet vedtagne udbud af parcellerne A7, A8.1, A8.2, A9.1 og A9.2 i Stationsområdet i Egedal By, er der givet tilsagn om, at Byrådet vil give grundkapitalindsud til op til 100 almene familieboliger.

Det foreslås, at der optages forhandling med vinderen af udbuddet om, at der indrettes 20 af disse i henhold til nærværende regler. Det kan f.eks. ske ved etablering af opgangsfællesskaber. Etableringen af boligerne i Egedal By er derfor i udgangspunktet uden for idékonkurrencen.

Smørumparken, Smørum

Ejendommen, del af matr.nr. 7f, Smørumnedre By, Smørum, er en ubebygget del af parken bag Smørum Kulturhus.

I henhold til lokalplan 051202 er området udlagt til ældreboliger eller ældrecenter. En anvendelse til det ønskede formål vil derfor kræve en ny lokalplan. Ejendommen forventes at kunne rumme 20 boliger.

Hareleddet 46, Stenløse Syd

Ejendommen, matr.nr. 22cr Stenløse By, Stenløse, er en ubebygget grund i Stenløse Syd.

Ejendommen er på 3.000 m², og omfattet af lokalplan 38, der fastlægger en anvendelse til boligformål med etagebebyggelse i 2 og 3 etager og med en bebyggelsesprocent på 50 %. Ejendommen kan således rumme 30 små boliger.

Ejendommen er privat ejet, og ejer har ført drøftelser med Domea om anvendelsen til nærværende formål. Ejer har tilkendegivet, at han er indstillet på at indgå aftale med vinderen af udbuddet, således at ejendommen realiseres til formålet.

Konsekvenser for budgettet

Der er udarbejdet et prioriteringsforslag til budget 2017 på 2,6 mill. kr. på kommunens andel af grundkapitalindsuddet.

Salget af de kommunalt ejede ejendomme vil medføre en salgsindtægt, der som minimum forventes at dække grundkapitalindsuddet.

Ved salg af ejendommen Kratkær 6/ Brændekær 6 skal der afsættes en anlægsudgift på 4,2 mill. kr. til nedrivning og oprensning.

Beslutning i Social - og Sundhedsudvalg den 07-09-2016

Anbefales

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Anbefalet.

Punkt 5: Orientering om ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering

13/3925

Beslutningstema

Orientering om ejendomme der er til salg eller påtænkes solgt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune er ejer af en række ejendomme og matrikler, der på kort eller lang sigt ønskes solgt.

Vedlagt findes en oversigt over de ejendomme/matrikler, som administrationen har sat til salg eller på sigt påtænker at sælge. Tidspunktet for et evt. salg er påvirket af forhold, der skal afklares med den øvrige administration (lokalplaner, miljø- og markedsforhold for salg af ejendomme/matrikler).

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Anbefalet.

Bilag

oversigt september 2016

Punkt 6: Grøn kile ved Skenkelsø Sø - beslutning

16/12767

Beslutningstema

På baggrund af henvendelse fra Frederikssund Kommune skal det besluttes, om det grønne strøg ved Skenkelsø Sø mellem Ølstykke Stationsby og Vinge skal indarbejdes i Kommuneplan 2017 som grøn kile og dermed efterfølgende optages i den kommende revision af Fingerplanen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at det grønne strøg ved Skenkelsø Sø indarbejdes som grøn kile i Kommuneplanforslag 2017 og dermed kan optages i den kommende revision af i Fingerplanen.

Sagsfremstilling

Som forudsætning for nye byudlæg pålægger Fingerplan 2013 kommunerne i de ydre byfingre at udpege regionale friluftsområder – såkaldte grønne kiler. Kilerne forventes efterfølgende optaget i den kommende fingerplanlægning.

Frederikssund Kommune ønsker at udlægge ca. 30 ha ny by i forbindelse med planlægning af ”Idrætsbyen” i Frederikssund.

Egedal Kommune har på den baggrund modtaget en henvendelse fra Frederikssund Kommune vedr. udpegning af en grøn kile mellem Vinge og Ølstykke Stationsby. jf. fingerplan 2013 § 15, stk. 3

I Kommuneplan 2013 har vi i Egedal Kommune udpeget et grønt strøg ved Skenkelsø Sø for at sikre, at byerne ikke vokser sammen, så der fortsat er en overordnet struktur med byerne, der ligger som perler på en snor langs S-banen adskilt af grønne strøg. Kommuneplan 2013 indeholder således retningslinjer, som er enslydende med de bestemmelser, der gælder for de grønne kiler.

Udpegning af en grøn kile ved Skenkelsø Sø mellem Ølstykke og Vinge ligger derfor fint i forlængelse af den hidtidige planlægning og vil ikke sætte yderlige restriktioner på arealet.

I dialog med Frederikssund Kommune forslås det således, at det grønne strøg ved Skenkelsø Sø indarbejdes som grøn kile i Kommuneplanforslag 2017 og optages i den kommende revision af i Fingerplanen.

Afgrænsningen på forslag til grøn kile kan ses på bilag A.

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Anbefalet.

Bilag

Bilag A - Forslag til ny grøn kile ved Skenkelsø Sø

Punkt 7: Lokalplan 41 for Hampeland i Gl. Ølstykke - endelig vedtagelse - beslutning

16/11262

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring, som blev afholdt fra den 13. maj til den 8. juli 2016, skal det besluttes, om Lokalplan 41 for Hampeland kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 41 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom:
 - a. § 7.1: Maksimal bygningshøjde ændres fra 340 cm til maks. 320 cm
 - b. §§ 7.2, 9.6 og 9.11: Præciseres med angivelse af placering af miljøstationer med henvisning til Kortbilag 3 og 5
 - c. § 7.6: Arealkrav til miljøstationer rettes fra min. 20 m² til min. 30 m²
 - d. § 8.1: Farven hvid på stern udgår af bestemmelsen
 - e. § 8.3: Farveholdningen natur på facade udgår af bestemmelsen
 - f. § 12.1: Plan- og servitutforhold rettes fra ”er overført” til ”erstattes af”, da lokalplanen erstatter bestemmelser i deklaration
 - g. Kortbilag 3 og Kortbilag 5 rettes med angivelse af principiel placering af miljøstationer
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på byrådets møde den 27. april 2016 og har været i offentlig høring i perioden 13. maj – 8. juli 2016.

I høringsperioden er der indkommet 3 høringssvar fra grundejerforeningens bestyrelse og fra beboere i lokalplanområdet. Høringssvarene omhandler primært energirenovering og placering af miljøstationer til fælles affaldshåndtering. Der hersker usikkerhed om energirenovering i forhold til naboskel. Facadehøjder ønskes maksimalt at kunne forøges til 320 cm af hensyn til lysforhold i de private gårdhaver. Miljøstationer ønskes placeret i beplantningsbæltet ved p-arealer. Derudover er der forslag til mindre redaktionelle rettelser i redegørelse og enkelte bestemmelser omkring facadefarver som det fremgår af bilag 1.

Energirenovering

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen at facadehøjden ved energirenovering justeres fra 340 cm til maks. 320 cm og at eksisterende bebyggelseshøjde rettes til ca. 3 m, idet den eksisterende bygningshøjde varierer mellem 290 og 300 cm.

§ 7.1 Bygningshøjde rettes: ”Den eksisterende boligbebyggelse bestående af gårdhavehuse med tilhørende indgangsparti i 1 etage med fladt tag fastholdes med placering jf. Kortbilag 3. Gårdhavehusene må maks. have en højde på 320 cm målt fra terræn til topkant af murkrone efter udført energirenovering af facader og tag.” Skitse og tekst i margen vedr. energirenovering udgår sammen med henvisningen ”Se principskitse i margen”.

I margen ved § 7.4 tilføjes en forklarende note om at ”udvendig facadeisolering kræver en matrikulær ændring eller en deklaration om brugsret af fællesarealer langs betonfacader for, at kunne udføres”.

Miljøstationer

Lokalplanen muliggør allerede placering af miljøstationer ved p-arealer som nedgravede løsninger eller som løsninger placeret på terræn. Da grundejerforeningen ønsker en konkret placering, indsættes en markering i Kortbilag 3 og 5 med principiel placering af miljøstationer.

§ 7.2 præciseres: ”Der må opføres miljøstationer... i forbindelse med de fælles p-arealer med placering i princippet som vist på kortbilag 3.”

§ 7.6 ændres arealkrav til miljøstationer fra min. 20 m² til min. 30 m², da det har vist sig at miljøstationer på terræn vil fylde mere end først antaget for at opfylde affaldsregulativets krav.

§ 9.6 indsættes henvisning til § 7.2 og Kortbilag 3 sidst i bestemmelsen.

§ 9.11 præciseres: ”Dog kan tillades rydning af beplantning og reducere af jordvold for etablering af affaldshåndtering jf. § 7.2 samt Kortbilag 3 og Kortbilag 5.”

Øvrige bemærkninger

Bemærkninger omkring præcisering af facadefarver, materiale på skilt ved hoveddøre, antal af boliggrupper omkring fælles haverum er indarbejdet i redegørelsen. Bestemmelser er præciseret omkring farveholdning hvor farven hvid på stern udgår af § 8.1 og farven natur på facader udgår af § 8.3. En enkelt beboers forespørgsel om anvendelse af andre facadematerialer er ikke efterkommet, da hensigten med lokalplanen er at fastholde eksisterende facadeudtryk og materialeholdning.

§ 12.1 vedr. plan- og servitutforhold rettes fra ”bestemmelsen er overført til nærværende lokalplan” til ”bestemmelsen erstattes af nærværende lokalplan”, da lokalplanen erstatter punkter der udgår af deklARATIONEN.

Administrationen vurderer, at justeringerne er af så begrænset betydning, at der ikke er behov for supplerende høring.

Der er ikke indgivet klage over afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Med vedtagelsen af Lokalplan nr. 41 - Hampeland ophæves Byplanvedtægt nr. 1 i sin helhed, mens Lokalplan nr. 24 ophæves med undtagelse af § 6 om grundejerforening som skal bibeholdes. Endvidere aflyses deklARATION af 30.9.1969 så vidt angår pkt. 1 - Udstykning og pkt. 7 - Parkering med vedtagelsen af Lokalplan nr. 41 - Hampeland. Resten af dokumentet skal opretholdes.

Konsekvenser for budgettet

Ingen

Borgerinddragelse

Der har i høringsperioden været afholdt borgermøde. På borgermødet blev forslaget gennemgået og drøftet. Særligt løsninger omkring energirenovering og miljøstationer blev drøftet.

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Anbefalet.

Bilag

Høringsnotat - skematisk

Punkt 8: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

16/11652

Punkt 9: Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for parcel 6A i Egedal By - beslutning

16/11658

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Egedal Boligselskab skal det besluttes, om den foreløbige anskaffelsessum og husleje (skema A) for opførelse af 58 almene familieboliger på parcel 6A i Egedal By kan godkendes, herunder om tillægsbevilling til den kommunale grundkapital kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. den foreløbige anskaffelsessum på 132.518.400 kr. og den heraf følgende husleje på ca. 1.122 kr./m² (skema A) godkendes
2. der gives en tillægsbevilling, der afsættes som rådighedsbeløb på 13.251.184 kr. til kommunal grundkapital, samt frigivelse af rådighedsbeløbet til brug i 2016/2017

Sagsfremstilling

KAB har på vegne af Egedal Boligselskab ansøgt om godkendelse af en foreløbig anskaffelsessum og husleje (skema A) til opførelse af 58 almene familieboliger. Boligerne opføres på parcel 6A i Egedal By.

Byrådet godkendte den 31. august 2016 salget af ejendommen, som er kommunalt ejet, til boligselskabet.

Følgende forudsætninger er gældende for ansøgningen:

Samlet etageareal		5568 m ²
Antal boliger		58
Ejendomspris inkl. moms		20.880.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. moms	Maksimumbeløb tillagt fastprisregulering	132.518.400 kr.
Kommunal grundkapital	10%	13.251.840 kr.
Husleje/m ² , foreløbig	Ekskl. individuelt forbrug	1.122 kr.

Projektet indeholder 58 familieboliger fordelt på størrelsen ca. 75-115 m² med 13 stk. med 4 værelser, 22 stk. med 3 værelser og 23 stk. med 2 værelser.

Da der er tale om almene boliger, skal kommunen indskyde 10% af anskaffelsessummen til Landsbyggefonden, hvilket er det sammen som den kommunale grundkapital.

Konsekvenser for budgettet

Der er ikke budgetteret med udgiften til grundkapitalindskuddet til Landsbyggefonden, men Byrådet har den 31. august 2016 punkt 33 besluttet, at der afsættes kr. 13.252.000 til kommunal grundkapital ved valget af salg af ejendommen til KAB.

Der skal derfor gives en tillægsbevilling, som skal afsættes som rådighedsbeløb på 13.251.840 kr. og frigivelse til brug i 2016/2017.

Grundkapitalbidraget skal således finansieres af kassebeholdningen.

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Anbefalet.

Bilag

Bilag til dagsordenspunkt Skema A

Punkt 10: Delprojekter i "Lighting Metropolis" - orientering

16/6033

Beslutningstema

Administrationen har identificeret kommunens 3 delprojekter, der kan indgå i EU-projektet "Lighting Metropolis". Der orienteres kort om projekternes status.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget/Planudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 25. maj 2016, at Egedal Kommune skal deltage i projektet Lighting Metropolis. I beslutningen indgik, at de konkrete delprojekter skal fremlægges for udvalgene, med henblik på omfang og finansiering.

Målet med Lighting Metropolis er at skabe et 'Living Lab' for belysningsteknologi og lysrelaterede Smart City løsninger. Dette skal blandt andet opnås gennem et stort antal eksperimenter og demonstrationsprojekter. Samarbejdet sker i regi af Gate 21 og projektet har deltagelse af en lang række aktører i Region Hovedstaden, Region Sjælland samt Skåne.

Administrationen har identificeret 3 delprojekter, som foreløbig kun er løst skitseret. De er alle valgt ud fra deres sammenhæng til Egedal Kommunes øvrige indsats. Fokus er synergieffekt i forhold til udvikling og branding af Egedal By samt opgradering af en strækning af den såkaldte supercykelsti, der også anvendes som skolevej. Grundtanken i Lighting Metropolis er innovation i et tæt samarbejde mellem kommuner, universiteter og virksomheder. Egedals ideforslag vil derfor blive bearbejdet og videreudviklet i en åben proces mellem projektets parter.

Den overordnede økonomi blev tiltrådt ved beslutningen om Egedals deltagelse i Lighting Metropolis. Da demoprojekterne befinder sig på et indledende idestadie, er der endnu ikke et endeligt budget for disse. Parterne i Lighting Metropolis finansierer delvist deres deltagelse gennem medgået tid i projektet. Det betyder, at Egedals delprojekter i et vist omfang vil blive kvalificeret via tidsforbrug fra deltagende virksomheder og universiteter. Udgifter til produktion og etablering vil under alle omstændigheder skulle finansieres særskilt. Økonomien for de enkelte delprojekter vil blive fremlagt til godkendelse, når disse er endeligt beskrevet.

Egedals forslag til projekter vil blive offentligt kendt i den form, som de foreløbig er beskrevet. De tre forslag til demoprojekter er:

1) Etablering af 'Det demokratiske byrum' – Rådhuset

Projektet ligger i forlængelse af en idékonkurrence afholdt ved Afsnit U på Innovationsfestivalen. Målet er at tilføje pladsen en attraktion i form af et interaktivt spil og en elektronisk udstillingsvæg. Spillet, kaldet "Livets vej", er malet på asfalten, og ved at rykke igennem felterne udløser spilleren forskellige lys- og lydvirkninger via sensorer. Nogle felter kan udløse historier fortalt på den elektroniske udstillingsvæg, og gerne leveret af borgerne i Stationsområdet. Konkretisering af projektforslaget sker i samarbejde med Alexandra Institutet og skal derefter videreføres i en innovationsproces i Lighting Metropolis. Realisering vil ske i samarbejde med Kunstrådet.

2) Etablering af en 'lysvæg' ved Egedal Station

Egedal Kommune har fået mulighed for at demonstrere et nyudviklet modul fra firmaet Racell, der både fungerer som solcelle og som programmerbar skærm. Solcellerne opsamler dermed den energi, som lysdioderne anvender. Skærmen kan fungere som lysavis eller vise andet grafisk, evt. kunstnerisk indhold. Administrationen er i dialog med BaneDK om en tidsbegrænset opsætning på baneskråningen under læskurene på perronen. Ved etablering på den vestvendte skråning, mod DSB's P-plads, vil lysvæggen kunne bidrage til at synliggøre og brande aktiviteterne i Egedal By. En østvendt placering mod Rådhuset er også mulig.

Lysvæggen vil kun være tændt i tidsbegrænsede perioder og kan eksempelvis vise minuttal og trafikinformation fra DSB og Movia samt akutte eller aktuelle meddelelser fra Egedal Kommune. Der kan vises forskellige former for lyskunst og

ved særlige events kunne man forestille sig, at borgere og rejsende får mulighed for selv at skabe budskaber og grafik som vises 'real time' på væggen.

3) Etablering af 'smart' belysning på sti mellem Veksø og Stenløse

Stien langs S-banen er i dag ikke belyst, hvilket vurderes at have en stor betydning for, hvor meget den i dag anvendes. Strækningen er del af supercykelstien og er som skolevej, et trafiksikkert alternativ til Frederikssundsvej. Egedal Kommune har en bevilling fra Vejdirektoratet til etablering af belysning i indeværende år. Med udgangspunkt i belysningsanlægget kan der tilføjes forskellige 'smarte' elementer, der både opsamler og kommunikerer data. Det vil kunne give administrationen viden om antallet af brugere og f.eks. deres fordeling over døgnet og året. Cyklisterne vil kunne få information om eksempelvis hastighed, distance/tid til skole og station m.m. Information kan vises på infotavler og/eller som forskelligt farvede lysende bånd, der skal følges for at holde forskellige hastigheder. Projektet vil blive udviklet i et samarbejde med skole og lokalsamfund.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser i sig selv. Den overordnede økonomi blev tiltrådt ved beslutningen om Egedals deltagelse i Lighting Metropolis. Da demoprojekterne befinder sig på et indledende idestadie, er der endnu ikke et endeligt budget for disse.

Borgerinddragelse

De 3 delprojekter har markante og synlige elementer, der vil kunne opleves af alle. Brug og kommunikation af data vil udgøre en service til borgere og rejsende.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 07-09-2016

Taget til efterretning

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Taget til efterretning.

Punkt 11: Sammenlægning af Govenant of Mayors og Compact of Mayors - orientering

16/1432

Beslutningstema

Egedal Kommune er medlem af Compact of Mayors. Der orienteres om sammenlægning af Compact of Mayors og Govenant of Mayors.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget/Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede d. 27. april 2016 at tiltræde det globale initiativ Compact of Mayors fra 2014, som i dag har tilslutning fra 23 danske kommuner. Egedal Kommune har dermed, sammen med en lang række byer og kommuner verden over, forpligtet sig til at synliggøre indsatsen for at omstille energisystemet til vedvarende energikilder.

10 danske kommuner har desuden været tilsluttet Covenant of Mayors, også kaldet Borgmesterpagten, som er et EU initiativ fra 2008.

De to organisationer, har i juni 2016, besluttet at gå sammen i et fælles initiativ under titlen Global Covenant of Mayors for Climate & Energy, som samlet vil repræsentere mere end 7.000 byer med 600 millioner indbyggere. Sammenlægningen vil officielt ske den 1. januar 2017.

Sammenlægningen får ingen praktisk betydning for Egedal Kommunes deltagelse, da indrapportering af data for udvikling i energiforbrug og CO₂ skal foregå efter de standarder, som hidtil har været anvendt af Compact of Mayors.

Opgørelse af kommunens energiforbrug og CO₂ emission til brug for indberetningen vil ske i et nyt beregningsprogram finansieret af Energistyrelsen og RealDania, som forventes lanceret medio september 2016.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 07-09-2016

Taget til efterretning

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Taget til efterretning.

Erhard Filtenborg deltog ikke under behandlingen af dette punkt.

Punkt 12: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv. - orientering

15/20772

Beslutningstema

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

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Planlov

Strædet 23, Ganløse – der er den 24. juni 2016 givet dispensation til opførelse af 3 nye længhuse med 12 boliger og ombygning af eksisterende hovedhus til 2 boliger. Længehusene opføres delvist udenfor de i lokalplanen viste byggefelter med op til 1 meter. De 3 længhuse sammenbygges ikke, men byggeriet udlægges som et traditionelt gårdmiljø og den valgte udformning sikrer bedre lys ind i boligerne. Der har været afholdt nabohøring og der er kommet 3 indsigelser, som vedrører udformning af kviste og bekymring omkring adgangsveje. Dispensationerne gives bl.a. på betingelse af, at de nye længhuse opføres med en maksimal højde på 8,3 m til tagryg, nye vinduer og døre udformes traditionelt og i stil med bygningens arkitekturstil. Der er meddelt byggetilladelse efterfølgende.

Barnekæret 4, Stenløse – der er den 1. august 2016 givet dispensation for byggefeltet til opførelse af et fleksibelt familiehus. En del af huset ønskes opført på et areal, der i lokalplan er udlagt til parkering. Der har været afholdt nabohøring uden bemærkninger.

Klokkekildevej 59B, Buresø – der er den 2. august 2016 givet varsel om påbud om lovliggørelse af hegning mod Klokkekildevej. Der er etableret et fast hegn i skel mod vej. Ifølge lokalplan 8.5.03 for Buresø må hegn langs veje, stier og friarealer kun etableres som levende hegn eller som dyrehegn. Frist for lovliggørelse af hegningen er den 3. oktober 2016.

Violvej 2, Slagslunde – der er den 2. august 2016 givet varsel om påbud om lovliggørelse af manglende levende hegning mod vej. Ejendommen er omfattet af en deklaration af den 15. juni 1972 som anfører, at køberne af de udstykkede villaparceller har hegnspligt imod veje, stier og grønne områder og andre friarealer, herunder også mod arealer udenfor deklarationsområdet. Den manglende hegning skal være lovliggjort inden den 3. oktober 2016.

Søsum Bygade 18, Søsum – der er den 9. august 2016 givet dispensation fra lokalplanen til indretning af 2 boliger og erhverv, samt udvendige bygningsændringer på ejendommen. Dispensation er givet på følgende vilkår:
At projektet udføres som vist på vedlagte tegninger og efterfølgende fastholdes med det viste ydre.
At der højst indrettes i alt 3 boliger på ejendommen – én i stuehuset og én bolig i henholdsvis den nordlige og den østlige længe.
At den sydlige længe udelukkende må anvendes til lettere erhverv, samt til servicefaciliteter for ejendommen.
At der højst indrettes 310 m² etageareal til erhverv og kun i stueetagen i den sydlige længe.
At parkering til boliger og erhverv holdes på egen grund indenfor de i projektet viste 24 parkeringspladser.
At der etableres skærmende beplantning/hæk mellem Søsum Bygade og parkeringspladserne ved stuehusets sydgavl.
At affald opbevares indendørs i et særligt indrettet affaldsrum i den sydlige længe.
At alle facadens døre, vinduer og porte udføres i træ, som males med heldækkende maling.
At bræddebeklædning på trempel udføres i træ som oprindelig.

Samlet vurderes det, at med ovenstående betingelser lever projektet samlet op til lokalplanens intention og principper, at bebyggelsen samlet efter projektet vil respektere bebyggelsens oprindelige karakter og bygestil og ikke samlet vil medføre væsentlige gener for omkringboende.

Landzone

-

Tranekærvej 1, Ølstykke – der er den 16. august 2016 givet dispensation og landzonetilladelse til en salgsbod på 21m² ved boldbanerne. Boden opsættes som erstatning for en eksisterende nedslidt bod på 31m², og placeres næsten på samme sted men vendes. En eksisterende overdækning godkendt i 1981 ændres ikke. Der er i tilladelsen lagt vægt på, at boden erstatter en tidligere og er mindre end den gamle.

Korshøjgårdsvej 8, Veksø – der er den 10. august 2016 givet landzonetilladelse til lovliggørelse af en hestepension under forudsætning af, at der ikke opføres bygninger til hestepensionen. Hvis der senere ønskes bygninger til stutteriet/landbrugets drift, skal det vurderes om lokalerne til hestepensionen kan benyttes i stedet. Pensionen må i så fald ophøre eller indpasses i andre eksisterende bygninger. Der har været hestepension fra 1972/73-2006 og fra 2007 og til nu. Der er lavet en nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger.

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Taget til efterretning.

Erhard Filtenborg deltog ikke under behandlingen af dette punkt.

Punkt 13: Sager til orientering

15/20241

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- Orientering om udviklingen i byggesagsbehandling, nye regler og servicemål.
- Orientering om mødet på administrativt plan om Egedals kommunens indsigelse mod Frederikssunds udlæg til detailhandel i Vinge by.
- Orientering om afgørelse i sag om udstykning af bolig på Råbrovej 34. Kommunens afgørelse stadfæstes.
- Orientering om møde med NOVO

Beslutning i Planudvalget den 08-09-2016

Taget til efterretning.

Erhard Filtenborg deltog ikke under behandlingen af dette punkt.