

REFERAT Planudvalget d. 10-10-2019

Mødedato Torsdag d. 10. oktober 2019 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.14

Mødedeltagere Ib Sørensen, Ole B. Hovøre, Hamad Mahmoud, Ulrik John
Nielsen, Niels Lindhardt Johansen, Katrine Buhl Møller, Mette
Mylin, Sune Schou

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Prioritering af planer - beslutning.....	4
Igangsættelse af helhedsplan for Ølstykke Stationsby - orientering.....	6
Igangsættelse af lokalplanforslag for Frederikssundsvej 169 - beslutning.....	8
Lokalplan 54 for detailhandel og erhverv ved Valdemarsvej og Kommuneplantillæg 3 - endelig ved	10
Stenløse Private Skovbørnehave - ansøgning om ny lokalplan for Bækholmvej 29 - Beslutning.....	12
Søsum Bygade 18 - lovliggørelse af anvendelse - beslutning.....	14
Placering af Smørum hjemmepleje, revideret økonomi og tidsplan - beslutning.....	16
Udvidelse af boligareal til nyt plejecenter i Egedal By Syd - beslutning.....	18
Byggeregnskab (Skema C) for Ølstykke almennyttige Boligselskab, afd. 19 - Rådhusvænge i Ølstykke	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

17/17920

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 10-10-2019

Godkendt, idet punkt 7 og 6 behandles som punkt 2 og 3 på dagsordenen og de øvrige punkter behandles efterfølgende

Punkt 2: Prioritering af planer - beslutning

19/16969

Beslutningstema

På baggrund af en orientering om status på lokalplanarbejdet skal der tages stilling til prioriteringen af udarbejdelse af lokalplaner for resten af 2019 til 2021, herunder kommuneplan og andre planer, som grundlag for planarbejdet.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. at der i resten af 2019 til 2021 arbejdes med kommuneplanen, VVM og helhedsplaner, i ikke prioriteret rækkefølge:
 - Kommuneplan 2021
 - Kommuneplantillæg for revision af detailhandelsstrukturen
 - Bymidteplan for Ølstykke Stationsby
 - Helhedsplan "light" for bymidten i Smørumnedre
 - VVM og planarbejde i forbindelse med klimatilpasning af Stenløse Å
2. følgende lokalplaner prioriteres i resten af 2019 til 2021, i ikke prioriteret rækkefølge:
 - Ølstykke idrætsanlæg
 - Hassellunden 2A (udnyttelse til erhvervsformål)
 - Stenløse skovbørnehave ved Bækholmvej
 - Tennishal i Smørum – kobles evt. med hjemmeplejen
 - Maglevad fra erhverv til blandet byområde

 - Liselund i Ganløse
 - Estimeret 2-3 lokalplaner for ombygning/udvidelse af skoler
 - Lokalplan- og kommuneplantillæg for Smørumparken, (forslag 2 hjemmeplejen)
3. følgende lokalplaner prioriteres såfremt ansøger selv udarbejder plangrundlag og lokalplan for:
 - Ølstykke privatskole

 - Frederikssundsvej 169
 - Strukturplan for Landskabsbyen i Egedal By

 - Grundlag for salg af Toftehøjskolen
 - Grundlag for salg af Søagerskolen
 - Masterplan og efterfølgende lokalplan for Kildedal Nord
 - Lokalplan/lokalplantillæg for Novo Nordisk forsøgsgård på Carinalund
 - Barnekæret – tæt-lav byggeri. Plan udarbejdes af køber.
 - Egedal Station – bymidteudvidelse (fra Frederikssundsvej til stationen)
 - Forarbejder og lokalplan for Kildedal Syd
 - Hjorteledet – mulighed for andre hegnstyper
4. Følgende opgaver prioriteres derudover: Udarbejdelse af en Byudviklingsstrategi, Bosætningsstrategi og Bæredygtighedsstrategi for byudvikling.
5. **Følgende lokalplaner prioriteres indtil videre ikke; øget bebyggelsesprocent ved Buresø, øget bebyggelsesprocent i Frydensberg erhvervsområde, flere boliger i Søsrum Bygade 18 og mulighed for udstykning ved Klokkekilde. Kommuneplantillægget for revision af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser er ikke længere relevant. Det vil blive revideret i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplan 2021.**

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 24. april 2019 hvilke lokalplaner, der skulle prioriteres i 2019-20. Udvalget besluttede desuden den 21. august 2019, at der også skulle prioriteres en lokalplan for Energianlæg ved Råbrovej.

Status: Siden april er der udarbejdet 5 lokalplaner: Lokalplan 45: Lindendalen, Lokalplan 54: Detailhandel ved Valdemarsvej i Ølstykke, Lokalplan 55: Egedal By Syd og miljøvurdering, Lokalplan 56: Mosevej 22 i Ølstykke, Lokalplan 57: Energianlæg ved Råbjergvej.

Derudover er der udarbejdet en strukturanalyse for Kildedal stationsområde.

Nye ønsker og behov: Indenfor det forløbne halve år er der indkommet en række henvendelser med ønske om at bygge i landzone, fortætning af landsbyer, som der ikke gives mulighed for i kommuneplanen. Disse ønsker tages med i det videre arbejde med kommuneplanen, som igangsættes i første halvår af 2020.

Derudover er der følgende ønsker om udarbejdelse af lokalplaner, som ikke var på prioriteringslisten i foråret.

Af disse anbefaler administrationen, at følgende lokalplaner ikke udarbejdes, med følgende begrundelser, som er uddybet i bilag 1:

- Buresø - højere bebyggelsesprocent. Anbefales ikke, idet Byrådet for 2 år siden har afvist en højere bebyggelsesprocent i området, fordi det vil ændre området væk fra at være et sommerhusområde.
- Frydensberg – højere bebyggelsesprocent. Anbefales ikke, idet Byrådet i Kommuneplan 2017 har taget stilling til at områdets bebyggelsesprocent skulle fastholdes til 50 % pga., at området grænser op til et beboelsesområde.
- Søsum Bygade 18 – mulighed for flere boliger. Anbefales ikke, idet Byrådet har vedtaget en bevarende lokalplan for Søsum, hvor der ikke er ønsket fortætning.
- Klokkekildegård - mulighed for udstykning. Anbefales ikke, idet fortætning omkring de gamle gårde i Smørum vil bryde princippet om gårdenes placering i området.

Følgende lokalplaner anbefaler administrationen bliver fremmet, med nedenstående begrundelser, som er uddybet i bilag 1:

- Maglevad - muligheder for udvikling. Anbefales, bl.a. fordi at en ny lokalplan kan udnytte potentialet, som kvarterets stationsnære beliggenhed og eksisterende uddannelsesinstitutioner rummer.
- Frederikssundsvej 169 – mulighed for flere boliger. Anbefales, se bilag 1, samt sag på dagsordenen.
- Hjorteledet – mulighed for andre typer hegn. Anbefales, idet ønsket om andre hegntyper ikke vil ændre på områdets karakter.
- Egedal station – bymidteudvidelse. Anbefales, idet udviklingen og sammenhængen i Egedal Stations by og Valdemarsvej skal fremmes.

Hvis eksterne rådgivere udarbejder lokalplanerne kan Kommunen spare ca. 50 % af tiden. Det betyder, at vi i princippet kan udarbejde to planer i stedet for én i egen kapacitet.

Administrationen anbefaler, at planudvalget følger anbefalingerne.

Konsekvenser for budgettet

Denne sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Borgerne inddrages i forbindelse med de konkrete lokalplaner.

Beslutning i Planudvalget den 10-10-2019

Pkt. 1. anbefalet

Pkt. 2

Ændringsforslag fra Niels Lindhardt Johansen (C)

”At lokalplan for Stenløse Børnehaven udgår af planprioriteringen.”

For stemte Hamad Mahmoud (A), Ib Sørensen (A) og Niels Lindhardt Johansen (C).

Imod stemte Ulrich John Nielsen (Løsgænger) og Ole Hovøre (V)

idet sag nr. 6 vedr. lokalplan for Skovbørnehaven begæres i byrådet.

Pkt. 3 anbefalet

Pkt. 4 anbefalet

Pkt. 5 anbefalet, idet det præciseres at ”følgende lokalplaner udarbejdes ikke”

Bilag

bilag 1 - uddybning af prioritering af planer

Punkt 3: Igangsættelse af helhedsplan for Ølstykke Stationsby - orientering

19/12462

Beslutningstema

På baggrund af Planstrategi 2019 orienteres om igangsættelse af arbejdet med en helhedsplan for Ølstykke Stationsby

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller at, orienteringen om igangsættelse af helhedsplan for Ølstykke Stationsby tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede med Planstrategi 2019 at sætte fokus på, hvordan Ølstykke Stationsby kan fornyes, omdannes og fortættes for, at sikre et mere levende og aktiv byområde.

Omdannelse og fortætning i en eksisterende by er kompleks og kræver at mange forskellige interessenter inddrages og samarbejder om, at finde robuste og visionære løsninger. En samlet helhedsplan for byen kan danne rammerne for en fremtidig helhedsorienteret udvikling i byen.

Helhedsplanens overordnede formål er, at skabe rammerne for omdannelse og fortætning i Ølstykke Stationsby.

Helhedsplanen skal indeholde:

- Vision og identitet for Ølstykke Stationsby
- Indsatsområder og tiltag
- Rammer for den fremtidige udvikling

Helhedsplanen skal samtidig komme med anbefalinger og input til udviklingsprojektet for Toftehøjskole-grunden, og det skal sikres at de to projekter koordineres. Administrationen gennemgår tidsplanen for udbud af Toftehøjskolen, således at området kan indgå i den fremtidige udvikling af byen.

Se projektbeskrivelse i bilag A og tids- og procesplan i bilag B

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

På baggrund af en interessentanalyse, arbejdes der med fire forskellige spor i forhold til inddragelse af ejere, beboere, borgergrupper, erhvervsdrivene og foreninger:

Erhverv, developere og grundejere

Der inviteres til fokusgruppemøde med de vigtigste aktører og grundejere, således at ønsker og behov belyses. Møderne skal danne afsæt for en fælles forståelse af hvilke muligheder og rammer helhedsplanen skal belyse. Samtidig tages kontakt til relevante developere og investorer med henblik på at blive klogere på, hvad der er marked for at udvikle. Rema 1000 inviteres til individuel dialog, da der er et konkret ønske om at flytte butikken.

Kultur, borgere frivillige og foreninger

For at skabe en lokal forankring og møde byens borgere oprettes et midlertidigt projektkontor i byen. Hver torsdag fra 16-18 vil kommunen være til stede i byen og invitere borgerne til at komme med deres ideer, ønsker og input til byens udvikling.

Projektkontoret vil råde over en pulje på 20.000 kr., der bruges til at igangsætte mindre initiativer og forsøg i byen. fx midlertidige opholdsmuligheder, gadekunst, skiltning til naturområdet, bynatur eller lign. – Det er byens borgere der kan komme med ideer til, hvilke 1 til 1 initiativer der udføres.

Unge, skole og dagtilbud samt klubber

En særskilt proces for involvering i samarbejde med center for skole og dagtilbud organiseres.

Infrastruktur og mobilitet

Dialog med Movia, Banedanmark og DSB indledes.

Beslutning i Planudvalget den 10-10-2019

Taget til efterretning, idet der er et ønske om at der arbejdes med Verdensmålene i helhedsplanen for Ølstykke Stationsby.

Bilag

Bilag A - Projektbeskrivelse - Helhedsplan for Ølstykke Stationsby

Bilag B - Tids- og procesplan

Punkt 4: Igangsættelse af lokalplanforslag for Frederikssundsvej 169 - beslutning

19/9232

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra ejeren af ejendommen på Frederikssundsvej 169 og Kornvænget 1A, Stenløse skal det besluttes om nyt lokalplanforslag for projektområdet kan igangsættes i stedet for den gældende lokalplan 25.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. der udarbejdes en ny lokalplan for Frederikssundsvej 169, som fremskyndes i prioriteringen, såfremt ansøger selv udarbejder forslag til lokalplan
2. der afholdes borgermøde tidligt i processen

Sagsfremstilling

Bygherre Nørgaard Skødt Ejendomme Aps ejer en grund på ca. 2.100 m² i Stenløse, på henholdsvis Frederikssundsvej 169 og Kornvænget 1A, som de ønsker at udbygge til etageboliger i form af 22 lejligheder. På vegne af bygherren har LINK Arkitekter henvendt sig til Egedal Kommune med ansøgning om igangsættelse af nyt plangrundlag for grundene. Ansøgning, tilhørende projektbeskrivelse og støjrapport er vedlagt som bilag.

Ejendommen på Frederikssundsvej 169 rummer i dag lokaler, der udlejes til liberalt erhverv og tilhørende bolig, og ejendommen på Kornvænget 1A rummer en boligejendom.

Bygherre ønsker at opføre et samlet boligetagebyggeri med 22 lejligheder på de to matrikler, med en samlet bebyggelsesprocent på 75 %. Projektet har til formål at fortætte bebyggelsen omkring krydset, samt skabe veldisponerede 2. og 3. værelses lejligheder til en varieret beboergruppe. Lejlighederne er disponeret med fokus på optimering af bedst mulig udnyttelse af dagslyset.

Bebyggelsen opføres i 2-3 etager, hvor store og mellemstore lejligheder fordeles på 1. og 2. etage, og de små lejligheder placeres på 3. etage. I sin form tilpasses bygningen nabobebyggelsen og bygningen er højest på midten og trapper ned mod nabobebyggelsen til hver side. En tilbagetrukket tagetage gør at bygningen opleves mindre i skala. Bygningen har et varieret udtryk i facaden, fordi den er opdelt i vertikale felter i facaden udført ved skift i tegl, fugefarve eller forbandt.

Der etableres fælles opholdsarealer både på terræn, altaner og tagterrasser. Opholdsarealerne er placeret i forhold til bedste udnyttelse af solen. Alle lejlighederne har enten altan eller direkte adgang til udeområde fx tagterrasse.

Vejadgang og parkering

Adgang til boligerne sker fra Frederikssundsvej, hvor indgangspartierne er markeret tydeligt. En passage gennem bygningen skaber forbindelse til gård/opholdsareal mod syd/vest. På terræn er der plads til 22 p-pladser, som tilgås fra Kornvænget. Dette svarer til kommuneplanens parkeringsnorm ved stationsnære bebyggelser.

Eksisterende planforhold

Matriklerne er omfattet af lokalplan 25 fra 1980, der fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage og med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

I Kommuneplan 2017 er matriklerne omfattet af Kommuneplanramme BE-28, der udlægger området til blandet byområde med mulighed for privat og offentlig service, butikker, forenings- og fritidsformål som naturligt kan indpasses i området. Området er stationsnært, og det har blandt andet betydning for parkeringsnormen, som fastlægges til max 1 plads pr. bolig. Maksimal bygningshøjde er fastlagt til 12 meter, og den maksimale bebyggelsesprocent er 75 % og maksimalt etageantal er 3 etager.

Udfordringer

Støjbelastningen: I forbindelse med udviklingen af projektet, er der udarbejdet en støjrapport i forhold til Frederikssundsvej. Bygningen danner en skærm mod Frederikssundsvej, så opholdsarealerne på terræn mod sydvest

skærmes mod støj, ligesom bygningens facade mod syd/sydvest kan overholde de vejledende grænseværdier. Derfor er det også på denne side af bygningen, der etableres altaner og fælles opholdsarealer. For at opnå tilfredsstillende støjsolering mod Frederikssundsvej, udføres vinduerne som slusevinduer og facaden opbygges til at overholde gældende krav til reduktion af støj. De fælles tagterrasser overstiger dog grænseværdierne, og der skal her laves støjreducerende foranstaltninger.

Trafikhåndtering: Administrationen vurderer, at der er behov for en analyse af de trafikale- og trafikikkerhedsmæssige forhold, idet tilkørselsforholdene sker via Byvej til Kornvænget. Vejadgang på Kornvænget skal ske over et privat vejudlæg med relativt smal adgangsvej, der kan skabe udfordringer. Derudover kan oversigtsforholdene på Byvej være et problem.

Parkering: Der vil blive etableret 22 p-pladser på terræn, som vil være placeret i tilknytning til de fælles opholdsarealer i syd/vest. Administrationen vurderer, at der skal arbejdes med optimere opholdsarealerne, således at parkering og ophold adskilles mere tydeligt, og at der skærmes mod lysgener fra biler i bl.a. stuelejlighederne.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Borgernes skal inddrages i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen. Det foreslås bygherren, at indlede dialog med naboerne tidligt i processen, således før lokalplanen skal i høring.

Beslutning i Planudvalget den 10-10-2019

Pkt. 1 Anbefalet

Pkt. 2 Anbefalet

Bilag

Projektlog vedr. nyt etagebyggeri

Notat vedr. igansættelse

Beregning af støj fra vejtrafik samt vurdering af krav til facadelydisolation.pdf

Punkt 5: Lokalplan 54 for detailhandel og erhverv ved Valdemarsvej og Kommuneplantillæg 3 - endelig vedtagelse - beslutning

19/12749

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Kommuneplantillæg 3 og Lokalplan 54 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Kommuneplantillæg 3 og Lokalplan 54 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom:
 - a. Lokalplanens bestemmelser for skiltning ændres til at omfatte erhverv
 - b. Der optages bestemmelser om belysning af skilte og lysskilte i lokalplanen
 - c. Afsnit om jernbaneloven indarbejdes i lokalplanens redegørelse
 - d. Detailhandelsrammen for bydelscentret Egedal By udvides til at omfatte Egedal Rådhus, Egedal Sundhedscenter og Egedal Plejecenter
 - e. Afsnit om bydelens sammenhæng indarbejdes i tillæggets redegørelse.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslagene blev behandlet på byrådsmødet den 26. juni 2019.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden 1. juli – 26. august 2019. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag A. Inden planforslagene blev sendt i høring, blev anvendelsesbestemmelsen skærpet til miljøklasse 1-2 i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- Skiltning, herunder øge maks. antal, placering og gener ved belysning for togpersonale
- Bekymring for minimumsstørrelsen på 1.000 m²
- Henvisning til jernbanelovens § 24 i lokalplanens redegørelse
- Uddybende redegørelse for sammenhængende bymidte

På baggrund af høringssvarene, jf. hvidbogen, foreslår administrationen følgende justeringer af planerne:

- Lokalplanens bestemmelser for skiltning ændres til at også omfatte erhverv, og der optages bestemmelser om belysning af skilte og lysskilte
- Afsnit om jernbaneloven sættes ind i lokalplanens redegørelse
- Detailhandelsrammen for bydelscentret Egedal By udvides til at omfatte Egedal Rådhus, Egedal Sundhedscenter og Egedal Plejecenter, som vist i bilag B
- Afsnit om bydelens sammenhæng, som skrevet i bilag A, indarbejdes i tillæggets redegørelse

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

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

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

Beslutning i Planudvalget den 10-10-2019

Pkt. 1 Anbefalet

Pkt. 2 Anbefalet

Bilag

Hvidbog

Bilag A - Udvidet bydelscenter

Bilag B - Sammenhængende bydelscenter

Forslag til kommuneplantillæg 3

Forslag til lokalplan 54

Punkt 6: Stenløse Private Skovbørnehave - ansøgning om ny lokalplan for Bækholmvej 29 - Beslutning

19/10457

Beslutningstema

Byrådet skal træffe beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 3 Stenløse med et kommuneplantillæg, som muliggør anvendelse til daginstitutionsformål på Bækholmvej 29.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller at,

1. Der udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 3 Stenløse og kommuneplantillæg, som muliggør Bækholmvej 29 til offentlige formål som daginstitution, herunder privat daginstitution.
2. Planarbejdet prioriteres i forhold til rækkefølgen af kommende lokalplaner.
3. Grønt areal på Bækholmvej 29 udlejes til skovbørnehaven på markedsvilkår.
4. Der indgås aftale om forkøbsret til det grønne areal med Stenløse Private Skovbørnehave.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede på mødet den 19. juni 2019, at tilbagesende sagen om mulig placering af opsamlingsplads for Stenløse Private Skovbørnehave til yderligere afklaring. Dagsordenspunkt fra mødet er vedlagt som bilag 1.

Skovbørnehaven har foreslået en placering på Bækholmvej 29. Arealet hvor der ligger en spejderhytte, ejes af Egedal Kommune og anvendes af KFUM Spejderne, Egedal Gruppe. Kortbilag 2 viser ejendommens placering inden for lokalplanens delområde C1 og det område, som børnehaven ønsker at anvende.

Egedal Kommune har fra Skovbørnehaven modtaget ansøgning om dispensation til anvendelse af Bækholmvej 29 i Stenløse som opsamlingssted for Stenløse Private Skovbørnehave, samt ansøgning om udarbejdelse af tillæg til lokalplan nr. 3, der kan gøre anvendelsen permanent. Se bilag 3.

Derudover har Stenløse Private Skovbørnehave sendt supplerende ønsker til ansøgningen, som fremgår af bilag 4. Heraf fremgår det, at børnehaven ønsker at købe det grønne areal på ca. 1.000 m² øst for parkeringspladsen til indretning af indhegnet udeareal. På ejendommen ønsker skovbørnehaven at opføre en bålhytte og 5 skure til henholdsvis læ for børnene, garderobe, toilet, kontor og legetøj/haveredskaber. Herudover ønsker Skovbørnehaven, at el, vand og kloakledning fremføres til arealet.

Det er Administrationens vurdering, at ejendommen Bækholmvej 29 er velegnet til formålet. Se bilag 5. Endvidere vurderer Administrationen, at et fremtidigt salg af det grønne areal kan gennemføres med respekt for de nuværende aktiviteter på Bækholmvej 29.

Administrationen har tilsvarende vurderet en placering på Spejderengen, hvor byrådet den 25. september 2019 besluttede, at arealerne kan sælges til Ølstykke Privatskole. Spejderengen vurderes derfor også velegnet til formålet med ny lokalplan for området. En placering vil imidlertid forudsætte en nærmere undersøgelse af, om det er muligt at integrere en daginstitution i privatskolens projekt. Endvidere forudsætter det, at de to private institutioner kan finansiere et køb og blive enige om en fælles model. Denne placering er således behæftet med en række usikkerheder for børnehaven.

Administrationen har undersøgt udgifterne til den helt nødvendige forberedelse af ejendommen Bækholmvej 29 til anvendelse som opsamlingssted, hvor børnehaven alene anvender husets toiletfaciliteter lejlighedsvis og til opmagasinering. Det medfører, at der vil være udgifter i størrelsesorden 50.000 – 75.000 kr. til nødtørftig renovering af toiletfaciliteter, indretning af gangareal (kroge og skoriste) samt nøgler. Udgifterne til indretning af det grønne areal med hegn er vurderet til ca. 55.000 kr. Hertil kommer, udgifter til fremføring af el og vand til udearealet.

Administrationen har ikke forholdt sig til Stenløse Private Skovbørnehaves konkrete ønsker om etablering af bygninger på grunden, da dette vil kræve en konkret myndighedsbehandling, som afventer ændret plangrundlag. Ændringen af plangrundlaget giver således kommunen som ejendomsejer mulighed for at tillade, at ejendommen anvendes som opsamlingssted for Stenløse Private Skovbørnehave.

Administrationen anbefaler en model, hvor der indgås aftale om leje af et udeareal med forkøbsret til det grønne areal som vist på kortbilag 6. Med lejeaftalen følger brugsret til de lejlighedsvis nødvendige faciliteter i spejderhytten. Lejen fastsættes på baggrund af udearealets størrelse med tillæg for den begrænsede brugsret til hytten. Ved fastsættelse af lejen indgår, at skovbørnehaven afholder udgifterne til indretning af det grønne areal herunder evt. fremføring af el og vand. Kommunens udgifter til renovering af spejderhuset indgår endvidere ved fastsættelser af lejen.

Lokalplanpligt

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af lokalplan nr. 3 Stenløse delområde C1 der udlægger ejendommen til anvendelse til offentlige formål samt private institutioner af almennyttig karakter. Endvidere fremgår, at ejendommen kun må anvendes til renselanlæg, olieudskiller og lignende samt til opførelse af klubhuse for ungdomskorps og sportsforeninger. Herudover er ejendommens område øst for parkeringspladsen ikke omfattet af lokalplan nr. 3.

Skovbørnehaven er offentligt formål, som er lokalplanpligtigt.

Administrationen vurderer, at der skal udarbejdes tillæg til lokalplan 3, Stenløse, delområde C1 samt området øst for parkeringspladsen, angående formål og anvendelse af del af ejendommen til daginstitutionsformål udover de nuværende anvendelsesmuligheder. Bl.a. mulighed for en byggeret, hvis skovbørnehaven på sigt ønsker at etablere lokaler, der ikke alene er et opsamlingssted. Der skal også udarbejdes et kommuneplantillæg, da området ikke er rammelagt i kommuneplanen.

Konsekvenser for budgettet

Udgifterne til renoveringen af Bækholmvej 29 kan holdes inden for CEI's driftsramme til vedligehold. Udgifterne til indretning af det grønne areal afholdes af Stenløse Private Skovbørnehave.

Ved placering på Spejderenden vil alle etableringsudgifter skulle afholdes af skovbørnehaven.

Borgerinddragelse

Egedal Kommune har den 24. maj 2019 indledt dialog med KFU Spejdernes Egedal Gruppe, som giver udtryk for at de gerne vil indgå i dialog med kommunen for at afdække udfordringer ved en udvidet anvendelse i forhold til de nuværende aktiviteter samt også drøfte løsninger. Ansøgningen har ikke været fremsendt i naboorientering. Der vil blive foretaget høring i forbindelse med planarbejdet.

Beslutning i Planudvalget den 10-10-2019

Imod stemte Hamad Mahmoud (A), Niels Lindhardt Johansen (C) og Ib Sørensen (A)
Ulrik John Nielsen (Løsgænger) og Ole Hovøre (V) undlod at stemme.
Venstre begærer sagen i Byrådet.

Bilag

Økonomiudvalg 19.06.2019, beslutning

Kortbilag Ejendommens placering

Ansøgning om leje og dispensation - Bækholmvej 29.pdf

Supplerende ansøgning af 14.09 Ønsker til opsamlingssted.pdf

Notat om screening af spejderhytter.pdf

Illustration af anvendelsen

Punkt 7: Søsุม Bygade 18 - lovliggørelse af anvendelse - beslutning

19/55

Beslutningstema

På baggrund af en ansøgning fra ejeren af Søsุม Bygade 18 om lovliggørelse af beboelseslejligheder, som uden tilladelse er indrettet på ejendommen, skal det besluttes, om der skal udarbejdes en ny lokalplan for denne ejendom med henblik på at lovliggøre anvendelsen af ejendommen til boligudlejning.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Det indstilles, at der ikke udarbejdes ny lokalplan for Søsุม Bygade 18.

Sagsfremstilling

Søsุม Bygade 18 er en tidligere landbrugsejendom bestående af et stuehus samt tre sammenbyggede driftsbygninger. Ifølge BBR er der kun én bolig på ejendommen, og denne er indrettet i stuehuset, som har et etageareal på 261 m². Ejendommens ejer har imidlertid uden tilladelse ombygget ejendommen og indrettet et antal lejligheder i både driftsbygningerne og stuehuset. Administrationen vurderer på baggrund af besigtigelse, folkeregisterudtræk m.v., at der er indrettet mindst 17 lejligheder, heraf 3 i stuehuset og resten i de tre driftsbygninger, og at mindst 10 af lejlighederne p.t. er beboet.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 23 for Søsุม, som fastlægger, at ændret anvendelse af tidligere landbrugsejendomme kræver byrådets tilladelse. Byrådet kan tillade, at der indrettes bl.a. liberalt erhverv, håndværk, offentlig/privat service, møde- og klublokaler, mindre institutioner, mindre butik samt ferie- og forlystelseserhverv herunder ferielejligheder, bed and breakfast, cafe m.v. På hver ejendom kan der desuden gives tilladelse til at indrette op til to boliger i overflødiggjorte driftsbygninger, herunder kun én bolig pr. bygning/længe. Ligeledes kan det tillades, at stuehuse med et etageareal på mere end 250 m² kan opdeles i to. På Søsุม Bygade 18 giver lokalplanen således mulighed for indretning af højst 4 boliger – to i stuehuset og to i tidligere driftsbygninger.

Ejendommens ejer ansøgte i 2015 om tilladelse til at indrette to bofællesskaber bestående af et antal ”boligenheder” i to af ejendommens tidligere driftsbygninger. Administrationen gav i første omgang afslag med begrundelsen, at det ønskede byggeri havde karakter af lejlighedsbyggeri. Efter dialog med administrationen tilrettede ejeren tegningerne og søgte om tilladelse til det reviderede projekt, som indeholdt et bofællesskab med værelser og fælleslokaler i henholdsvis nord- og østlængen samt et kontorfællesskab i sydlængen. Administrationen besluttede at sende det reviderede forslag i nabohøring med henblik på dispensation fra lokalplanen samt landzonetilladelse. I forbindelse med høringen modtog administrationen en række bemærkninger med ændringsønsker samt anmeldelse fra Søsุม Borger- og Grundejerforening om, at ombygning af ejendommen var gået i gang og allerede langt fremskredet. Administrationen meddelte standsningspåbud til byggeriet og efterfølgende politianmeldelse, idet byggeriet fortsatte. På baggrund af de særlige omstændigheder blev sagen forelagt for Planudvalget, som den 16.03.2016 besluttede at, der kunne meddeles landzonetilladelse og dispensation til projektet under forudsætning af mindre tilretninger af projektet.

Projektet blev tilrettet, og den 09.08.2016 meddelte administrationen dispensation og landzonetilladelse til byggeriet. Afgørelsen blev straks påklaget af Søsุม Borger- og Grundejerforening, som mente, at der var tale om lejlighedsbyggeri og ikke to bofællesskaber. Den 10.04.2018 blev klagen afgjort af Planklagenævnet, som ændrede kommunens tilladelse til et afslag. Planklagenævnet lagde særligt til grund, at der var tale om et antal individuelt opdelt enheder med eget bad, køkken og egen indgang, som gav mulighed for individuel beboelse uden særligt fællesskab, samt at boligenhederne blev annonceret til udlejning som lejligheder. Nævnet vurderede desuden, at der ikke lovligt ville kunne dispenseres fra Lokalplan 23 til indretning af mere end to beboelseslejligheder i ejendommens tidligere driftsbygninger, da dette strider mod lokalplanens principper. Ejer stævnedes herefter Planklagenævnet for retten med påstand om ulovlig afgørelse.

Ejer ansøgte den 28.08.2018 kommunen om dispensation fra lokalplan 23, alternativt udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen med henblik på godkendelse af den faktiske anvendelse af ejendommens bygninger til boligudlejning. Administrationen vurderede i forbindelse med sagsbehandlingen, at der var indrettet 20 boliger på ejendommen, heraf 17 lejligheder i de 3 driftsbygninger og 3 i stuehuset. Administrationen meddelte den 21.09.2018 afslag på den ansøgte dispensation med henvisning til Planklagenævnets vurdering af dispensationsmulighederne. Ejer påklagede denne afgørelse til Planklagenævnet, men nævnet meddelte tilbage, at de først ville behandle klagen, når retssagen mod Planklagenævnet vedr. samme ejendom var afgjort i retten.

Retten i Hillerød afgjorde den 14.08.2019 at Planklagenævnets afgørelse om at annullere kommunens landzonetilladelse og dispensation til byggeriet var lovlig. Det er således nu stadfæstet, at der ikke kan dispenseres fra Lokalplan 23 til lovliggørelse af den nuværende anvendelse af ejendommen. Den anden del af ansøgningen af den 28.08.2018, herunder om udarbejdelse af ny lokalplan, står nu tilbage for at blive besvaret.

Administrationen anbefaler, at der ikke udarbejdes ny lokalplan med henblik på lovliggørelse af op til 20 lejligheder på ejendommen af følgende grunde:

- Lokalplan 23 er fra 2013 og blev udarbejdet efter en lang borgerinddragelse, hvorfor så drastiske ændringer af dette grundlag må forventes at give protester.
- Ejeren af Søsุม Bygade 18 har ulovligt ombygget ejendommen trods standsningspåbud og politianmeldelse. Lovliggørelse risikerer derfor at stride mod borgernes retsfølelse.
- Søsุม ligger ifølge ”Fingerplan for Hovedstadsområdet” i landzone i det øvrige hovedstadsområde, hvor der ikke må ske byudvikling. Kommuneplanen fastlægger desuden, at byudvikling primært skal ske i stationsbyerne, og at landsbyernes størrelse skal fastholdes omtrent som nu. Etablering af 17-20 boliger på Søsุม Bygade 18 vil medføre en væsentlig boligtilvækst i en landsby af Søsუმs størrelse, og sagen vil medføre præcedens, så det bliver svært at fastholde begrænset boligtilvækst i landsbyerne.

Det bemærkes, at ejer har fremsendt ny ansøgning om dispensation, alternativt ny lokalplan med henblik på lovliggørelse af de eksisterende lejligheder som ferieboliger, bed and breakfast samt to boliger. Administrationen har endnu ikke behandlet denne ansøgning.

Konsekvenser for budgettet

Ingen budgetmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Ingen.

Beslutning i Planudvalget den 10-10-2019

Godkendt

Punkt 8: Placering af Smørum hjemmepleje, revideret økonomi og tidsplan - beslutning

19/16445

Beslutningstema

På baggrund af byrådets beslutning i august 2019 om, at undersøge alternative placeringsmuligheder og igangsætte planarbejdet for ny placering af Smørum hjemmepleje, skal det besluttes, hvorvidt en ny placering i Smørum Idrætsområde eller Smørumparken samt ny tidsplan for byggeriet af Smørum Hjemmepleje kan godkendes

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Smørum hjemmepleje placeres ved Skebjergvej i Smørumparken (forslag 1), og at der udarbejdes lokalplantillæg med kommuneplantillæg til lokalplan 48 for Smørumparken
2. alternativt, at Smørum hjemmepleje placeres i Smørum Idrætsområde (forslag 2), og at der udarbejdes nyt plangrundlag for Smørum Idrætsområde
3. ny tidsplan for hjemmeplejebyggeriets opstart godkendes
4. der udarbejdes forslag til parkeringsløsning som indgår i budget 2021
5. Social- og Sundhedsudvalget orienteres om Planudvalgets beslutning på deres møde i november

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 28. august 2019, at der skulle igangsættes en undersøgelse af alternativ placering af Smørum hjemmepleje, samt at der skulle igangsættes nyt plangrundlag, som muliggør indflytning medio 2021.

Analyse: Administrationen har undersøgt 22 forskellige placeringer af hjemmeplejen fordelt på 6 områder i Smørum. Placeringerne er set i forhold til planforhold, som alligevel skal revideres i efteråret 2019 samt ud fra en række kriterier, som fremgår af Bilag 1 - planforhold. Alle placeringer bortset fra 2 er afvist af en række forskellige årsager såsom fordyrende forhold pga. terrænregulering, rørføringer, trafikomlægning eller lignende. Men også pga. manglende plads, problematiske trafikale forhold, vejforløb eller dårlige parkeringsmuligheder. U hensigtsmæssigheder for den fremtidige byudvikling er også taget med i betragtning. Endvidere er der set på tidligere forkastede forslag, som fortsat ikke anbefales.

Anbefaling: På baggrund af analysen anbefales det, at placere hjemmeplejen på grundarealet ved de midlertidige flygtningepavilloner i Smørumparken, hvor der er god vejadgang og 9 p-pladser. Pavillonerne forventes fjernet, når de nye fleksible boliger er klar til indflytning. Se bilag 1 – forslag 1. Alternativt at det placeres mellem tennisbanerne og parkeringsarealerne i Smørum Idrætsområde, se bilag 1 – forslag 2. Der er der plads til en bygning i 1 etage, der opfylder de nævnte kriterier i bilag 1. Placeringen optager ingen parkeringspladser og er tæt på eksisterende p-arealer og vejadgang, der er centralt placeret i bymidten. Placeringen ligger tæt på lægehus og fysioterapi samt genoptræningsmuligheder.

Parkering og trafik: Forslag 1 Hjemmeplejen udløser mindst 9 p-pladser iht. parkeringsnorm i kommuneplan 2017. Men der må forventes behov for ca. 20 p-pladser derudover. Der er 11 pladser på grunden nu, dvs. der skal etableres yderligere ca. 20 nye p-pladser. Se bilag 1 – forslag 1 samt bilag 2 - budget.

Forslag 2 - Det vurderes muligt at udvide det eksisterende p-areal med ca. yderligere 22 p-pladser på sigt ved inddragelse af ubenyttede grønne arealer. Parkeringen ved kulturhuset skal opgraderes bl.a. med bedre skiltning. Der skal ses nærmere på forbedring af de generelle adgangs- og parkeringsforhold i området for bløde og hårde trafikanter. Se bilag 1 – forslag 2.

Nyt plangrundlag: Forslag 1 - Smørumparken er omfattet af lokalplan 48, hvor delområde A2 er udlagt til boligformål. En hjemmepleje er offentlig service/administration så både lokalplanen og rammeområdet skal ændres. Hjemmeplejens placering reducerer grundarealet udlagt til boligformål. Forslag 1 kræver tillæg til lokalplan 48 samt kommuneplantillæg. Det foreslås, at tillæggene alene omfatter et lille område ved Skebjergvej, som det fremgår af bilag 1 – forslag 1. Forslag 2 - Placeringen i Smørum idrætsområde kræver ny lokalplan og kommuneplantillæg. Lokalplanen for idrætsområdet muliggør kun idrætsformål og kommuneplanrammen udlægger området til rekreative formål som fx idræt. Se bilag 1 – planforhold – forslag 2. Administrationen foreslår et nyt rammeområde for hjemmeplejen og evt. den nordlige del af

idrætsområdet, der muliggør blandede byfunktioner. Byrådet besluttede 28. august 2019, at forhandle videre med private investorer om placering af en ny tennishal i Smørum idrætsområde. Tennishallen kræver ny lokalplan og planarbejdet kan dermed passende omfatte placeringen af Smørum hjemmepleje i idrætsområdet (forslag 2).

Tidsplan: Hjemmeplejen flyttede d. 27. juni 2019 fra Kratkær til Søagerskolens tidligere SFO lokaler. Da Søagerskolen skal fraflyttes i august 2021, skal lokalplanen være endeligt vedtaget i oktober 2020, så der kan udarbejdes udbudsgrundlag, projekteres og bygges. Modulbyggeriet vil med forudsætning i færdiggørelse af lokalplanen i oktober 2020 og byggetilladelse i november 2020 vurderes klar august 2021. Se bilag 2 - Budget og tidsplan for modulbyggeri - hjemmeplejeenheden i Smørum.

Konsekvenser for budgettet

Byrådet besluttede 28. august 2019 at flytte anlægsbudgettet fra 2019 til 2020. Administrationen har revideret oprindeligt vedtaget budget på 6,543 mio. kr. og har i oplæg til revideret Investeringsplan2028 forelagt et budget på samlet 7,54 mio. kr. Således indgår forslag til en forøgelse med 1,087 mio. kr. i oplæg til anlægsønsker. Derudover har Administrationen i supplerende prioriteringsforslag til anlægsønsker forelagt et forslag om 0,9 mio. kr. til p-pladser, skur til cykler, affaldscontainergård og inventar, som anbefales at blive prioriteret. For uddybning samt forbehold for økonomien henvises til bilag 2 – Budget og tidsplan for modulbyggeri - hjemmeplejeenheden i Smørum.

Borgerinddragelse

Borgerne inddrages i forbindelse med høring af lokalplan og kommuneplantillæg.

Beslutning i Planudvalget den 10-10-2019

Pkt. 1, 3 og 4 anbefalet

Pkt. 2 ikke anbefalet

Pkt. 5 anbefalet, med den forståelse at Social- og Sundhedsudvalget orienteres på baggrund af byrådets beslutning.

For stemte Hamad Mahmoud (A), Ib Sørensen og Ole Høvøre (V) samt Ulrik John Nielsen (Løsgænger) Niels Lindhardt Johansen (C) undlod at stemme.

Bilag

Bilag 2 - Budget og tidsplan for modulbyggeri- Hjemmeplejeenheden i Smørum - rev_24-09-2019.docx

bilag 1 - planforhold og placering mv. - 2 forslag(rev011019).pdf

Punkt 9: Udvidelse af boligareal til nyt plejecenter i Egedal By Syd - beslutning

19/16238

Beslutningstema

På baggrund af skitseforslag til den konkrete indretning af Plejecenter i Egedal By Syd (Bæksager) skal der tages stilling til om boligarealet skal udvides fra 65 til 68 m² pr. bolig for at skabe fællesarealer til de kommende beboere, der passer med visionen for plejecentret.

Kompetence til afgørelse

Socialudvalget/Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at;

1. det godkendes at boligarealet for plejeboligerne udvides fra 65 til 68 m² pr. plejebolig, og
2. der gives tillægsbevilling på 0,75 mio. kr. i 2020 til grundkapital, som finansieres af kommunens kassebeholdning, så grundkapitaludgiften herefter i alt udgør 16,58 mio. kr. i 2020. Dette sker som følge af udvidelsen af boligarealet.

Sagsfremstilling

ØAB og administrationen er i gang med at projekttere plejecentret i Egedal By Syd (Bæksager) med i alt 78 plejeboliger. Den finansielle ramme for plejecentret er fastsat i Investeringsplan 2028, hvor der er afsat midler til at boligerne må være 65 m². De 65 m² dækker over såvel boligen i sig selv, som boligens andel af fællesareal og gangareal.

Med den nuværende skitsering af plejecentret arbejdes der med at etablere afdelinger på 9-10 boliger, hvor der til hver afdeling skal indrettes et fællesareal med anretterkøkken, spiseplads og opholdstue. Enhederne på 9-10 boliger er valgt for at sikre de bedst mulige rammer for beboerne, hvoraf mange vil have demens, og derfor har behov for at bo i mindre enheder.

Da boligerne skal være ca. 40 m² netto for at kunne rumme et brugbart soveværelse, opholdsareal og badeværelse, medfører det at fællesarealerne pr. afdeling kun kan være ca. 60-70 m² fordelt på 35-40 m² til køkken og spiseplads og 25-30 m² til opholdstue. Foreløbig skitse på fællesareal og boliger fremgår af bilag 1. Det vurderes, at fællesarealerne bliver for små, da der skal være nok plads til følgende:

- I køkkenet skal medarbejderne kunne forberede mad og rydde op efter spisning.
- Alle beboere skal kunne spise samtidig med, at der er 3-4 personaler, og at en del beboere er i kørestol.
- Beboere kan være i opholdsstuen og ikke være forstyrret af aktiviteter i køkkenet.

Det anbefales derfor, at boligernes areal øges med op til 68 m², hvilket vil give en mulighed for at øge fællesarealernes størrelse med ca. 30 m² pr. fællesareal. Det betyder, at fællesarealer bliver mellem 90-100 m².

Hvis boligernes areal øges vil det medføre, at huslejen for boligerne stiger. En beregning på den forventede huslejestigning fremgår af bilag 2. Det vurderes, at huslejestigningen fortsat vil medføre, at rådighedsbeløbet for beboerne, der er fastsat af Byrådet, kan overholdes.

Visionen for plejecentret, som blev godkendt af Byrådet i maj 2019, er at skabe et hjemligt miljø, som fremstår rart og indbydende. For fællesarealerne er der desuden fokus på en høj grad af fleksibilitet, og at arealerne kan benyttes, indrettes og tilpasses til forskellige situationer og behov. Derudover er det konkret beskrevet at fællesarealet skal være indrettet med anretterkøkken gerne med køkkenø til fælles aktiviteter omkring madlavning/spisning samt mulighed for indretning med store og små borde på ca. 25-45 m². Derudover skal være indrettet med et opholdsrum med TV- og opholdstue skærmet fra, men knyttet til spisekøkken på ca. 25-45 m².

Det vurderes derfor nødvendigt at udvide fællesarealerne for at opfylde denne vision.

Det skal bemærkes, at der udover fællesarealerne tilknyttet til boligerne også er et fællesrum for hele plejecentret, som kan bookes til fællesarrangementer og aktiviteter for beboerne, eller af beboerne til fx familiefest.

Konsekvenser for budgettet

Som følge af, at boligstørrelsen forøges, stiger udgifterne til grundkapitalindsat til etablering af boligerne med 0,75 mio. kr., som finansieres af kommunens kassebeholdning. Den kommunale grundkapital betales til Landsbyggefonden, når de

opkræver den. Det sker på baggrund af indberetninger fra bygherren om afholdte udgifter, og kan ske samlet eller løbende. Udbetalingen af grundkapitalen forventes at falde i 2020.

I forbindelse med etableringen af plejecentret vil der ske et salg af grunden til boligselskabet. Grunden er pt. vurderet til ca. 14 mio. kr. Grundsaget forventes at blive forelagt til godkendelse i slutningen af året sammen med skema A godkendelse.

Beslutning i Planudvalget den 10-10-2019

Pkt. 1 og 2 anbefalet

Bilag

Bilag 1. Foreløbige skitser på bolig og fællesareal i plejecenter

Bilag 2. beregning på den forventede huslejestigning

Punkt 10: Byggeregnskab (Skema C) for Ølstykke almennyttige Boligselskab, afd. 19 - Rådhusvænge i Ølstykke - beslutning

15/5191

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning, fra Ølstykke almennyttige Boligselskab, afd. 19, Rådhusvænge, Ølstykke, skal det besluttes, om byggeregnskab (Skema C) for Rådhusvænge i Ølstykke, 88 almene familieboliger, kan godkendes.

Derudover skal der tages stilling til, om der kan godkendes tillægsbevillinger på henholdsvis kr. -475.000 til opkrævning af støttesagsgebyr til kommunen og kr. 41.227 til øget kommunal grundkapitallån.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Byggeregnskabet (Skema C) på kr. 192.041.146 godkendes.
2. Tillægsbevilling på kr. -475.000 til opkrævning af støttesagsgebyr godkendes
3. Tillægsbevilling på kr. 41.227 til øget grundkapitallån

Sagsfremstilling

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afd. 19, Rådhusvænge i Ølstykke, har opført 88 almene familieboliger på ca. 90 m² i gennemsnit.

Tilsagn om grundkapitaltilskud og foreløbig anskaffelsessum (Skema A) er godkendt af Byrådet den 29. april 2015. Den endelige anskaffelsessum (Skema B) er godkendt af Planudvalget den 9. maj 2016. Efter en ændring af arealerne og antallet af boliger.

Ølstykke almennyttige Boligselskab søger nu om godkendelse af deres endelige byggeregnskab (skema C).

Byggeregnskabet er opgjort pr. 4. juli 2019 med revisionspåtegning den 4. juli 2019. Byggeregnskabet udviser en anlægsudgift på 192.041.146 kr., hvilket er 693.146 kr. mere end den godkendte anskaffelsessum ved Skema B.

	Skema B	Skema C
Samlet anlægsudgifter inkl. moms	191.348.000 kr.	192.041.146 kr.
Husleje pr. m2 ekskl. forbrug	990 kr.	1.095 kr.
Husleje pr. m2 inkl. fællesarealer (inkl. antenne og øvrige udgifter mm)	1.132 kr.	1.235 kr.

Finansiering:

	Budget	Regnskabet
Realkreditlån	168.386.240 kr.	168.749.036 kr.
Kommunal grundkapital 10 % af anskaffelsessum	19.134.800 kr.	19.176.027 kr.
Beboerindskud	3.826.960 kr.	3.835.205 kr.
Finansieres af selskabet	0 kr.	280.878 kr.

I alt

191.348.000 kr. 192.041.146 kr.

I forhold til merudgiften på kr. 693.146 udgør kr. 412.268 fastprisregulering, som skyldes forlænget byggetid. Efter § 13, stk. 4 i Støttebekendtgørelsen kan indeksregulering af entreprisesummen medtages i anskaffelsessummen.

Restbeløbet på kr. 280.878 finansieres af selskabet. Administrationen vurderer derfor, at stigningen er acceptabel.

Støttesagsgebyret bliver beregnet ud fra anskaffelsessummen godkendt i skema B og udgør kr. 475.000.

Ved en eventuel godkendelse af det endelig byggeregnskab (Skema C) godkendes også en stigning i det kommunale grundkapitallån på kr. 41.227, som skal finansieres med en tillægsbevilling.

Konsekvenser for budgettet

Der søges en tillægsbevilling på kr. -475.000 i 2019 svarende til 2,5 promille af anskaffelsessummen fra skema B, som anbefalet i vejledning til almenboligloven. Beløbet indgår i serviceudgifterne.

Der søges om tillægsbevilling på kr. 41.227 i 2019 til øget kommunal grundkapitallån.

Beslutning i Planudvalget den 12-09-2019

Punktet udsættes.

Beslutning i Planudvalget den 10-10-2019

Pkt. 1 – 3 anbefalet

Bilag

Rådhusvænge - byggeregnskab.pdf