

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 13-11-2014

Mødedato Torsdag d. 13. november 2014 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 358, Ølstykke Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplan 33 for Boliger ved Rådhus Allé - forslag til offentlig høring - beslutning.....	5
Byggesagsgebyrer 2015 - beslutning.....	8
Mål- og budgetopfølgning efter 3. kvartal for Planudvalget - beslutning.....	11
Anlægs- og tillægsbevilling til rådighedsbeløb til udbetaling af erstatninger og godtgørelse til fredn	15
Byggeregnskab (Skema C) for Ledøje Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Hindbærvange	18
Forslag til udvalgets mødeplan i 2015.....	21
Videreførelse af genbrugsbutikken Egelund i Smørum - beslutning.....	23
Strategi for midlertidige boliger til flygtninge - beslutning.....	26
Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	29
Sager til orientering.....	32

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

13/37408

Godkendelse af dagsorden

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at dagsorden godkendes.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Godkendt

Punkt 2: Lokalplan 33 for Boliger ved Rådhus Allé - forslag til offentlig høring - beslutning

14/13029

Bilag

Forslag til Lokalplan 33 Boliger ved Rådhus Allé

Lokalplan 33 for Boliger ved Rådhus Allé - forslag til offentlig høring - beslutning

Beslutningstema

Det skal besluttes, om forslag til Lokalplan 33 kan vedtages og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. lokalplan 33 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der afholdes borgermøde den 15. januar 2015 kl. 19.30 på Egedal Rådhus.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på mødet den 29. august 2012 at opføre et nyt rådhus og sundhedscenter og at sætte rådhusgrunden i Ølstykke til salg.

Lokalplan 33 er udarbejdet på baggrund af kommunens salg af hovedparten af ejendommen matrikel nr. 3as Udlejre By, Ølstykke. Ejendommen var i foråret 2014 i udbud med planlagt udnyttelse til både boliger og erhverv. Lokalplanen tager udgangspunkt i skitseprojektet, der blev indleveret sammen med det vindende bud fra Dansk Almennyttigt Boligselskab på vegne af Ølstykke Boligselskab.

Lokalplanområdet ligger centralt i Ølstykke Stationsby 500 meter fra Ølstykke Station og tæt på indkøbsmuligheder langs Rådhus Allé, omgivet af bibliotek, skole, daginstitution, og sydøst for området ligger Ølstykke Bypark.

Det er lokalplanens formål at skabe mulighed for omdannelse af lokalplanområdet og opførelse af en attraktiv bebyggelse med en varieret boligsammensætning med forskellige boligtyper. Endvidere skal lokalplanen sikre bebyggelsens fælles udearealer og en sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse.

Lokalplanen skal sikre, at områdets anvendes til boligformål i form af helårsboliger.

Lokalplanen muliggør etablering af familieboliger i tre etager, og bebyggelsesprocenten for ejendommen må maksimalt være 75. Endvidere skal lokalplanen sikre en hensigtsmæssig placering af byggefelter, veje, stier og opholdsarealer samt skabe sammenhæng med naboområdets overordnede struktur.

Det er ønsket at bebygge og forny lokalplanområdet med fortætning, højere bebyggelsesprocent og ændret anvendelse. I lokalplanen er der lægt vægt på følgende:

- at muliggøre nedrivning af den eksisterende rådhusbebyggelse og opførelse af en ny etageboligbebyggelse med tilhørende fælles funktioner indenfor området
- at sikre, at boligbebyggelsen udformes som en åben parkbebyggelse i højst 3 etager eksklusiv tagterrasser mv. med en varieret bygningstypologi og boligsammensætning
- at sikre, at bebyggelsen forbindes af et sammenhængende grønt parkstrøg med et udbygget stinet, med en variation af opholds- og aktivitetsområder og med anvendelse af regnvand som rekreativt element.

Lokalplan 43 er i dag gældende i lokalplanområdet, og den ophæves for området, der er omfattet af Lokalplan 33, med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af den nye lokalplan.

Der er udført en vurdering (miljøscreening) af planens påvirkning af miljøet.

Administrationen vurderer, at planens miljøpåvirkning ikke vil være væsentlig, og at der ikke skal udarbejdes en

miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Ingen konsekvenser

Borgerinddragelse

Det foreslås, at der holdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden torsdag den 15. januar 2015 kl. 19.30.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Punkterne 1, 2, 3 og 4 anbefalet

Punkt 3: Byggesagsgebyrer 2015 - beslutning

14/400

Byggesagsgebyrer 2015 - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af ny lovgivning besluttede Byrådet på mødet den 27. august 2014 at opkræve gebyrer for byggesagsbehandling fra 1. januar 2015 efter medgået tid, og for simple konstruktioner efter fast takster.

Nu skal der tages stilling til størrelse af den timepris, der skal opkræves ved beregning af byggesagsgebyret samt størrelsen på det faste gebyr for simple konstruktioner.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget – Kommunalbestyrelsen

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at :

1. gebyrer for simple konstruktioner fastsættes til:

- a. 1950 kr. for simple konstruktioner (som garager, udhuse o.l. < 50 m²) samt om- og tilbygninger til disse med samlet areal under 50 m².
- b. 60 kr. pr. m² for simple konstruktioner (som garager, udhuse o.l. > 50 m²) samt til- og ombygninger pr. m² når samlet areal bliver større end 50 m²
- c. Et mindstegebyr på 1950 kr..

2. Gebyr for øvrige byggesager sker med en timepris på kr. 675.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på mødet den 27. august 2014, at der fra den 1. januar 2015 skal opkræves byggesagsgebyr efter medgået tid til sagsbehandlingen. Dog skal betalingen for byggesagsbehandling af simple konstruktioner lige som i dag, opkræves med et fast gebyr. Der opkræves gebyr ved afslag og annullerede byggesager. Undtaget fra gebyr er første formøde og fremsendelse af og udtalelse om klager, der skal behandles i en klageinstans.

Administrationen har beregnet de faktiske omkostninger ved byggesagsbehandlingen, der svarer til en udgift på 1026 kr. i timen for at behandle en byggesag efter byggeloven.

Ifølge Energistyrelsens oversigt over timepriser for de 9 kommuner, der i 2014 opkræver gebyr efter medgået tid, er gennemsnittet i timeprisen der opkræves 663 kr. inklusiv et opstartsgebyr som nogle kommuner opkræver. Blandt andet Holbæk og Guldborgsund beregner gebyrer efter medgået tid.

Det er op til Byrådet at afgøre, hvor stor en andel af omkostningerne til byggesagsbehandling efter byggeloven, der skal dækkes af gebyrer. Resten finansieres over skatteindtægterne.

Frederikssund og Ballerup Kommuner har besluttet ikke at opkræve gebyrer for byggesagsbehandling i 2015. Frederikssund for at tilgodese erhvervslivet og fremme bosætning i kommunen. Ballerup for at undgå en administrativ tung proces.

Roskilde, Allerød, Albertslund, Rudersdal og Furesø har ligesom Egedal besluttet at opkræve gebyrer efter medgået tid.

Frem til i dag har Egedal kommunes gebyrer svaret til cirka halvdelen af de faktiske udgifter, der er forbundet med sagsbehandling efter byggeloven.

Baggrunden for de ændrede regler for gebyrer er et politisk ønske om at skabe større gennemsækelighed i beregning af gebyrer og at gøre det mere ens i landet. Derfor foreslår administrationen, at gebyret for Egedal lægges i sammen niveau, som andre af landets kommuner, der opkræver gebyrer for byggesager.

Det foreslås derfor, at timesatsen fastsættes til 675 kr. og at det faste gebyr for simple konstruktioner som udhuse, carporte, garager og lignende byggeri forsætter uændret fra 2013 og 2014. Det svarer til kr. 1950 for småbygninger op til 50 m², 60 kr. pr. m² for byggeri, der samlet bliver større end 50 m², samt en mindstepris på 1950 kr.

Konsekvenser for budgettet

Indtægterne fra byggesagsgebyr har de seneste 3 år været i størrelsesorden 1,6 mio. til 2,1 mio. kr.

Der forventes en mindre indtægt i 2015 og 2016 på omkring 50 procent.

Der må under alle omstændigheder forventes en nedgang i gebyrindtægt i 2015 alene på baggrund af en forskydning i tidspunkt for opkrævning, da gebyret skal opkræves dels i forbindelse med udstedelsen af tilladelsen og dels ved afslutning/ lukningen af byggesagen.

Ved vedtagelsen af budgettet for 2015 var disse forhold ikke kendte. Der er regnet med en indtægt på 1.281.000 kr. som er en fremskrivning af budgettet fra 2014, som var i samme størrelsesorden. Da indtægterne var 2,1 mio. kr. i 2014 og der i budget 2015 er forudsat indtægter på godt det halve, så forventes det ikke at have konsekvenser for budgettet.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Punkterne 1 og 2 anbefalet

Punkt 4: Mål- og budgetopfølgning efter 3. kvartal for Planudvalget - beslutning

14/21800

Bilag

4cbd8432220d476cac99ac12fc1dfdd9

Bilag 3 Omplaceringer

efef482e1e83402baddebb816be1f700

Bilag 2 Oplysninger pr center

32d2ba6a751b407bafec8824589fc5ab

Bilag 1 Målopfølgning

d8a942903c4343c8afef38d20b18073c

Mål- og budgetopfølgning efter 3. kvartal for Planudvalget - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af kommunens principper for økonomistyring skal det besluttes om budgetopfølgningen efter 3. kvartal kan godkendes. Administrationen orienterer samtidig om målopfølgningen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

- 1) Budgetopfølgningen bliver godkendt.
- 2) Der bliver godkendt omplaceringerne mellem bevillinger.
- 3) Orienteringen om målopfølgningen bliver taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen udarbejder hvert kvartal en mål- og budgetopfølgning. Hvert kvartal bliver opfølgningen videresendt til politisk behandling.

Opfølgning på strategiske mål

I 2014 arbejder vi med fire strategiske emner. 'Involvering af civilsamfundet' og 'Promovering af Egedals byudviklingsområder' er en fortsættelse af det, der blev igangsat i 2013, mens 'Sund i Egedal' og 'Ung i Egedal' er kommet til i 2014.

Bilag 1 viser status på mål, der arbejdes med i de centre, der har rammer under Planudvalget. Det drejer sig om Center for Ejendomme og Intern Service og Center for Plan, Kultur og Erhverv, og de er involveret i arbejdet med alle fire strategiske mål. Opfølgningen, der er centervis, fremgår af bilaget.

Det er alle mål for de pågældende centre, der er medtaget, hvilket betyder, at målene også kan dække over det arbejde, som centeret udfører i regi af andre udvalg. Som det fremgår, så er syv mål allerede opfyldt, og seks mål forventes planmæssigt afviklet.

Kommunens samlede økonomi

Økonomiske hovedtal

Hele 1.000 kr.	Oprindeligt budget	Korrigeret budget	Forbrug	Forbrugsprocent	Rest budget	Forventning	Forventet afvigelse
Drift	2.205.725	2.223.194	1.601.532	72 %	621.662	2.213.221	9.973
Anlæg	215.380	309.825	162.538	52 %	147.287	309.971	-146
Finansiering	-2.421.106	-2.533.019	-1.762.817	70 %	-770.202	-2.554.393	21.374
I alt							31.201

I "Forventet afvigelse" angiver (–) et merforbrug eller en mindreindtægt.

For kommunen under ét resulterer budgetopfølgningen i, at der søges tillægsbevilling til mindreudgifter og merindtægter for netto 31,201 mio. kr. Dette forøger kommunens budgetterede kassebeholdning tilsvarende. Dette er indregnet i tabellen nedenfor.

Egedal Kommunes økonomiske politik

Hele mio. kr.	Byrådets mål	Udmeldt/ krav	Opr. budget	Korr. budget 08.10.14	Forventning
Servicerammen ¹	Overholdes	1.705	1.713	1.756	1.762
Anlægsrammen ²	Overholdes		179	343	343
Driftsbalance - overskud	175 mio. kr	Overskud	125	102	112
Kassebeholdning ³	100-125 mio. kr.	-	130	161	192

1) Vejledende teknisk serviceamme udmeldt af KL.

2) I 2014 er der ingen sanktion på overholdelse af anlægsbudgettet. Kommunerne har aftalt i fællesskab at overholde en samlet ramme på 18,1 mia. kr. Rammen vedr. kun bruttoudgifter, derfor er budgettet anderledes end i tabellen ovenover.

3) Budgetteret kassebeholdning ultimo året.

Denne budgetopfølgning medfører en stigning i serviceudgifterne på 6,3 mio. kr. Kommunens budgetterede serviceudgifter er således - medregnet resultatet af denne budgetopfølgning - i 2014 steget med 49 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget og ligger nu 57 mio. kr. over KL's vejledende tekniske ramme på 1.705 mio. kr. Kommunen ligger således et godt stykke over serviceammen. Dette kan resultere i en sanktionering fra statens side, hvis regnskabsresultatet ender på dette niveau.

Imidlertid har mønsteret været, at kommunens regnskabsresultat i de tidligere år har vist væsentligt lavere serviceudgifter end budgetteret - hvilket bl.a. har afspejlet sig i de overførte mindreforbrug som i alle år har været større end forventet. Desuden er der budgetteret med udgifter i puljer som endnu ikke er forbrugt.

Det er på det grundlag administrationens forventning, at kommunens regnskabsresultat i det store og hele vil kunne holdes inden for serviceammen, men det kræver centrenes nøje opmærksomhed samt økonomisk påpasselighed resten af året.

Det er administrationens forventning til anlægsrammen, at der vil blive brugt 164 mio. kr. mere end oprindeligt budgetteret. Dette skyldes hovedsageligt overførsler af anlægsudgifter fra 2013 til 2014, parkeringsløsningen ved det nye Rådhus og Sundhedscenter samt modernisering af vejbelysning.

Alle anlægsprojekter følges tæt den resterende del af året. Efter hvert månedsskifte udsendes et ajourført opfølgningsskema til de ansvarlige centerchefer. Opfølgningsskemaet skal udfyldes i forhold til projekternes fremdrift. Dette sker for at sikre, at anlæg, der er budgetlagt i 2014, i videst muligt omfang også gennemføres i 2014.

Budgetopfølgningen forbedrer det samlede driftsresultat med 10 mio. kr. Det forventede overskud på driftsbalancen på 112 mio. kr. efter indregning af budgetopfølgningen er dog alligevel 13 mio. kr. mindre end i det oprindelige budget.

Den budgetterede kassebeholdning ultimo året udgør efter indregning af budgetopfølgningens resultat i alt 192 mio. kr., hvilket er 62 mio. kr. højere end oprindeligt budgetteret.

For at sikre den økonomiske langsigtede holdbarhed skal den gennemsnitlige kassebeholdning målt over de seneste 365 dage udgøre minimum 180 mio. kr.

Administrationen forventer, at dette fortsat overholdes.

Forventet overførsel af mindreforbrug til 2015

Det forventes på nuværende tidspunkt, at der på driften kan overføres et mindreforbrug på konto 0-6 på i alt 29,6 mio. kr. til 2015.

Der er i det korrigerede budget 2014 indregnet et forventet overført mindreforbrug på driften på 15 mio. kr.

Administrationen vurderer, at der fortsat bør være indregnet forventede driftsoverførsler for 15 mio. kr.

Hertil kommer overførsler på anlæg. Det forventes at der skal overføres 3 mio. kr. vedrørende energibesparende foranstaltninger. Denne forventede overførsel på anlæg har ikke konsekvens for lån og balanceforskydninger.

Der er på anlæg indregnet en forventet overførsel på 10 mio. kr. Administrationen vurderer, at der fortsat bør være indregnet 10 mio. kr.

De endelige overførsler opgøres og søges bevilget i forbindelse med regnskabsafslutningen.

Bevillinger under Planudvalget

Det korrigerede budget udgør 91,8 mio. kr. hvilket er en forøgelse på 8,7 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget.

Økonomiske hovedtal pr. center

Hele 1.000 kr.	Opr. budget	Korr. budget	Forbrug	Forbrugs Procent	Rest budget	Forventning	Forventet afvigelse
35 Center for Plan, Kultur og Erhverv - PU	15.973	19.016	12.144	64 %	6.872	19.016	0
45 Center for Ejendomme og Intern Service	67.141	72.774	57.933	80 %	14.842	72.844	-70
Total	83.114	91.791	70.077	72 %	21.714	91.861	-70

I tabellen angiver (-) et merforbrug eller en mindreindtægt

I skemaet ovenfor og i bilag 2 er der ikke overensstemmelse mellem "Forventning" og "Forventet afvigelse". Forventningen i ovenstående skema afspejler de ansøgte tillægsbevillinger og omplaceringer.

Budgetopfølgningen for udvalget resulterer i, at administrationen søger omplacering af i alt 70.000 kr. jævnfør bilag 3.

Omplaceringer pr. center

Hele 1.000 kr.	Omplacering	Forklaring
88 CEI - Center for Ejendomme- og Internservice	70	Der omplaceres el og varme til Tofteparken
I alt	70	

I tabellen angiver (-) en indtægtsbevilling eller en reduktion af en udgiftsbevilling.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen samlede konsekvenser for budgettet.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Punkterne 1, 2 og 3 anbefalet.

**Punkt 5: Anlægs- og tillægsbevilling til rådighedsbeløb til udbetaling af erstatninger og godtgørelse til fredningen af Kathrinebjerg Enge og Nybølle
Å - beslutning**

07/61

Anlægs- og tillægsbevilling til rådighedsbeløb til udbetaling af erstatninger og godtgørelse til fredningen af Kathrinebjerg Enge og Nybølle Å - beslutning

Beslutningstema

Der skal tages stilling til anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb) samt tillægsbevilling til rådighedsbeløb til brug for udbetaling af erstatning og godtgørelse til fredningen af Kathrinebjerg Enge og Nybølle Å.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget, Økonomiudvalget og Byråd

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. der gives tillægsbevilling til rådighedsbeløb på 35.000 kr., da erstatning og godtgørelse beløber sig til ca. 35.000 kr. mere end der er afsat i budgettet.
2. der gives anlægsbevilling på 235.000 kr. (herunder frigivelse af rådighedsbeløbet på 200.000 kr.)

Sagsfremstilling

Der er til brug for afslutningen af fredningen af Kathrinebjerg Enge og Nybølle Å afsat 200.000 kr. på investeringsplanen 2014. Det forventes, at der skal anvendes ca. 235.000 kr. til erstatning og godtgørelse, hvorfor der mangler 35.000 kr. i forhold til det, der er afsat på investeringsplanen.

Erstatning og godtgørelse

Lodsejere i Egedal Kommune tilkendes i erstatning 818.400 kr. med renter og 100.000 kr. i godtgørelsen. Egedal Kommune og Miljøministeriet skal betale henholdsvis 25 % og 75 %.

Baseret på administrationens beregning, skal Egedal Kommune betale i erstatning 204.600 kr. inkl. renter og 25.000 kr. i godtgørelse. Dermed skal Egedal Kommune betale i alt 231.958,51 kr.

Den endelige opgørelse af erstatning og godtgørelse udføres af Natur- og Miljøklagenævnet, hvorfor administrationen anbefaler, at tillægsbevillingen rundes op til 35.000 kr. for at undgå yderligere tillægsbevillinger.

Natur- og Miljøklagenævnet forventer, at den endelige opgørelse foreligger inden udgangen af 2014.

Fredningen

Egedal Kommune og Høje-Tåstrup Kommune overtog i 2007 sagen fra Københavns Amt. Natur- og Miljøklagenævnet har to gange sendt sagen til fornyet behandling i Egedal Kommune og Høje-Tåstrup Kommune. Sagen er nu endelig afgjort den 25. september 2014 i Natur- og Miljøklagenævnet. Her afgjordes både fredningen samt erstatning og godtgørelse.

Det fredede område er 115,75 ha, og er beliggende ved Nybølle Å, Hove Å og Spang Å. Det fredede område er en del af et større moseområde på Københavns Vestegn. Gennem de seneste 10 år er fredningerne på Vestegnen blevet moderniseret, og fredningen af Kathrinebjerg Enge og Nybølle Å er den sidste, som mangler. Området består overvejende af mose med et varierende landskab af eng, søer, overdrev og rørskov.

Fredningens formål er at sikre områdets biologiske diversitet og landskabelige værdier. Slutteligt skal fredningen sikre naturpleje i området.

Ifølge fredningen har Egedal Kommune og Høje-Tåstrup Kommune pligt til udarbejde en plejeplan for området og udføre pleje efter denne. Plejeplanen skal foreligge 3 år efter afsagt kendelse. Plejeplanen skal opretholde og genskabe naturtilstanden, hvor særligt tilgroning er en trussel.

Konsekvenser for budgettet

Der meddeles en anlægsbevilling på 235.000 kr., hvoraf 35.000 kr. finansieres af kassen og 200.000 kr. finansieres af det på investeringsplanen i 2014 afsatte rådighedsbeløb.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Punkterne 1 og 2 anbefalet.

Punkt 6: Byggeregnskab (Skema C) for Ledøje Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Hindbærvangen - Beslutning.

10/22406

Bilag

Introduktion til alment boligbyggeri

Byggeregnskab (Skema C) for Ledøje Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Hindbærvangen - Beslutning.

Beslutningstema

På baggrund af tre fremsendte byggeregnskaber (tre Skema C) for henholdsvis, støttede-, ustøttede- og tillægsarbejder i forbindelse med udskiftning af tage og vinduer i Hindbærvangen, skal der tages stilling til, om regnskaberne kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. byggeregnskabet (Skema C) for de støttede arbejder godkendes
2. byggeregnskabet (Skema C) for de ustøttede arbejder godkendes
3. byggeregnskabet (Skema C) for de ustøttede tillægsarbejder godkendes

Sagsfremstilling

Ledøje-Smørum Almennyttige Boligselskab – Afdeling Hindbærvangen, der består af 120 boliger i varierende størrelse opført som rækkehuse, har renoveret deres tage, træværk og vinduer.

Godkendelsen af de endelige anskaffelsessumme (tre Skema B) for renoveringen er godkendt i Byrådet den 25. april 2012.

Ledøje-Smørum Almennyttige Boligselskab anmoder nu om godkendelse af byggeregnskaberne (tre skema C) for renoveringen.

Byggeregnskaber:

Regnskab (Skema C) støttet byggeri	Budget (Skema B)	Afvigelse
Kr. 24.438.307	Kr. 24.395.610	Kr. 42.700
Regnskab (Skema C) ustøttet byggeri	Budget (Skema B)	Afvigelse
Kr. 5.648.334	Kr. 4.983.463	Kr. 664.900
Regnskab (Skema C) tillægsarbejde	Budget (Skema B)	Afvigelse
Kr. 3.236.326	Kr. 3.011.111	Kr. 225.

Afvigelserne finansieres med boligforeningens egne midler.

Byggeregnskabet er revideret og godkendt af Deloitte den 16. september 2014.

Bilaget indeholder generel information, til behandling af sager vedr. alment boligbyggeri.

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen konsekvenser for budgettet.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Punkterne 1,2 og 3 anbefalet.

Punkt 7: Forslag til udvalgets mødeplan i 2015

13/37408

Forslag til udvalgets mødeplan i 2015

Beslutningstema

Planudvalget skal i henhold til § 20 i lov om kommunernes styrelse fastsætte en mødeplan for 2015.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at udvalgets møder placeres torsdag i den anden uge af måneden kl. 17.00.

Sagsfremstilling

Planudvalgets møder er placeret den anden torsdag i måneden med undtagelse af juli måned og med hensyntagen til skolernes ferier, højtider m.v.

Mødeplanen ser herefter således ud (alle ligger på torsdage):

- Den 15. januar 2015
- Den 5. februar 2015
- Den 5. marts 2015
- Den 16. april 2015
- Den 7. maj 2015
- Den 11. juni 2015
- Den 13. august 2015
- Den 17. september 2015
- Den 8. oktober 2015
- Den 12. november 2015
- Den 3. december 2015

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Godkendt

Punkt 8: Videreførelse af genbrugsbutikken Egelund i Smørum - beslutning

14/23377

Videreførelse af genbrugsbutikken Egelund i Smørum - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af et ønske fremsat af Vestforbrænding om at videreføre aktiviteterne i genbrugsbutikken Egelund i Smørum, skal det besluttes, om administrationen kan arbejde videre med at indgå en aftale med Vestforbrænding.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget – Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Punkt 1. skal behandles på Teknik- og Miljøudvalget

Punkt 2. skal behandles på Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der arbejdes videre med, at

1. indgå en aftale med Vestforbrænding om, at de viderefører aktiviteterne i genbrugsbutikken Egelund
2. udleje gården beliggende Hassellunden 2A i Smørum til Vestforbrænding for videreførelse af genbrugsbutikken

Sagsfremstilling

Tidligere lå der en genbrugsbutik i gården Egelund ved siden af genbrugspladsen i Smørum. Genbrugsbutikken blev drevet af jobcenteret, som blandt andet henviste borgere til at deltage i renovering og salg af effekter afleveret på kommunens genbrugspladser. Genbrugsbutikken var en del af Beskæftigelsesprojekt Egedal.

På Byrådsmødet den 27. august 2014 blev det besluttet at lukke genbrugsbutikken Egelund blandt andet på baggrund af, at:

1. Kontanthjælpsreformen fokuserer på øget brug af virksomhedsrettet indsats til borgerne, hvilket ikke omfatter beskæftigelse i genbrugsbutikken Egelund.
2. Kontanthjælpsreformen gør, at der ikke kan hjemtages samme statsrefusion som tidligere.

Efter beslutningen blev truffet har Vestforbrænding fremsat et ønske om at videreføre og videreudvikle genbrugsbutikkens aktiviteter, gerne i samarbejde med Jobcenter Egedal i det omfang det er muligt. Vestforbrænding ønsker at involvere sig i driften af genbrugsbutikken, da Regeringens "Ressourcestrategi 2013 – Danmark uden affald", lægger vægt på, at affaldsmængderne skal nedbringes blandt andet ved at genbruge affaldet i den oprindelige form (direkte genbrug).

På længere sigt er det Vestforbrændings ønske at videreudvikle konceptet, så det kan anvendes i forbindelse med de øvrige genbrugspladser i Vestforbrænding opland.

Egelund er en gård ejet af kommunen, som ligger på samme matrikel som genbrugspladsen i Smørum. Egelund er omfattet af lokalplan 051103, som i §3.4 fastlægger, at der må udlægges areal til genbrugsbutik i tilknytning til genbrugssatationen på ejendommen "Egelund".

Vestforbrænding ønsker at leje gården og de tilhørende bygninger for at videreføre genbrugsbutikken.

Vestforbrænding har haft en indledende kontakt til Center for Ejendomme og Intern service vedrørende leje af gården, men har endnu ikke fastlagt et niveau for lejen.

Vestforbrænding afholder alle udgifter til driften af genbrugsbutikken herunder leje og drift af genbrugsbutikken. Et eventuelt overskud af driften tilføres kommunekassen.

Når administrationen og Vestforbrænding er nået til enighed om et udkast til aftalevilkårene (drifts- og lejevilkår), vil der blive bragt en ny sag for Teknik- og Miljøudvalget og Planudvalget til godkendelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har pt. ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

BESLUTNING I TEKNIK- OG MILJØUDVALGET DEN 12-11-2014

Punkt 1 anbefales

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Punkt 2 anbefalet

Punkt 9: Strategi for midlertidige boliger til flygtninge - beslutning

14/23381

Strategi for midlertidige boliger til flygtninge - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af det stadig større antal stigende kvoteflygtninge, skal der besluttes en strategi for etablering af midlertidige boliger til flygtninge.

Kompetence til afgørelse

Social- og Sundhedsudvalget – Planudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. det godkendes, at strategien på kort sigt er, at pavilloner kan bruges til at understøtte de i forvejen etablerede kommunale boliger til formålet.
2. dele af Porsebakken fra foråret 2016 kan bruges til midlertidige boliger.
3. såfremt punkt 1 godkendes arbejder administrationen videre med endelig placering, samt myndighedsbehandling i relation til brug af pavilloner.
4. portnerboligen på Porsebakken, bruges som flygtningebolig pr. 1. december 2014

Sagsfremstilling

Hvert år tildeles den enkelte kommune, et antal flygtninge efter en kvote, som fastsættes ud fra det samlede forventede antal flygtninge som kommer til Danmark. Egedal Kommune har fra 2009 haft følgende kvoter, og reelt modtaget det antal, som står i parentes:

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
12 (16)	16 (24)	39 (39)	29 (31)	29 (43)	(43)51	(45)51

I november 2013 blev kvoten for 2013 opreguleret, således at kommunen fik en markant forøgelse af det antal flygtninge, som kommunen skulle modtage for 2013 og frem. Kvoten for 2014 og 2015 er igen blevet ændret medio oktober 2014 fra 43 til 51 personer. For 2014 forventes det, at Egedal kommune modtager i alt 58 flygtninge uden at kvoten officielt er forhøjet fra de 51 flygtninge, status pr. 28. oktober 2014 er 52 flygtninge.

Det vurderes for nuværende, at behovet for midlertidige boliger er 25 til 30 pladser. Behovet er afhængigt af, om det er familier eller enlige der anvises til kommunen. En midlertidig bolig anvendes fra flygtningen kommer til kommunen fra et asylcenter, til der tilbydes en permanent bolig.

For at sikre, at Egedal kommune vil have plads til at modtage kvote flygtninge har administrationen udarbejdet følgende strategi omkring midlertidige boliger på kort og længere sigt.

Overordnet Strategi:

At Egedal kommune bruger kommunale bygninger suppleret med lejede pavilloner, for at skabe en fleksibel og holdbar løsning, uanset om antallet af flygtninge er stigende eller faldende.

Løsning på kort sigt:

- At der gives mulighed for, at opsætte pavilloner med plads til flygtninge. Pavillonerne forventes placeret på Barnekær, samt bag ved Sandbjergcenteret. Pavillonerne opsættes løbende efter behov.
 - At eksisterende kommunale bygninger anvendes. Det drejer sig om Portnerboligen på Porsebakken, Barnekær, Hindbærvangen, Terkelvej, Gartnervænget 2 A og 2 B.
- Dette vil kunne give en fleksibel kapacitet på pladser, som hele tiden kan reguleres alt efter behovet. Egedal kommune er på denne måde forberedt såfremt kvoten igen sættes op med kort varsel.

På længere sigt:

- At bruge en del af Porsebakken fra foråret 2016. Som en del af strategien for ældre/plejeboliger m.m. i Egedal Kommune, nedlægges dele af Porsebakkens plejeboliger omkring marts 2016. Disse vil kunne bruges til midlertidige boliger for flygtninge. Samlet vil der være 24 pladser inkl. Portner-boligen.
- At pavillonløsningen nedlægges, samt at det vurderes hvilke af de øvrige lokationer der fortsat vil være brug for.

Egedal kommune disponerer lige nu over følgende bygninger:

- *Tofteparken*, indeholder pt. 8 midlertidige flygtningeboliger, skal bruges til andet formål (principplan vedtaget af Byrådet) skal være rømmet 31.01.2015.
- *Gartnervænget 2 a*, er 1 bolig med plads til 3 enlige eller 1 familie.
- *Gartnervænget 2 B*, er en 1 bolig med plads til 3 enlige eller 1 familie. (Bruges i forvejen)
- *Hindbærvangen*, er en 1 bolig, med plads til 3 enlige eller en familie. (Bruges i forvejen)
- *Terkelvej*, er en bolig med plads til 3 enlige eller en familie. (Bruges i forvejen)
- *Barnekær*, er 1 bolig med plads til 8 enlige, eller 2 familier, ejendommen er lige overtaget til anvendelse til flygtninge og forventes at være i brug pr. 1. november 2014.
- *Portnerboligen på Porsebakken*, er en bolig med plads til 3 enlige eller 1 familie, boligen forventes overtaget så den tages i brug 1. december 2014. Endvidere ses på øvrige ledige lokaler på Porsebakken.

Dette giver pr. 1. januar 2015 23 pladser, hvilket således ikke helt opfylder det forventede behov på mellem 25 til 30 pladser.

På kort sigt vil en pavillonløsning kunne tages i brug. Løsningen er pavilloner, som kan rumme mellem 4 til 12 personer alt efter hvilken model der vælges. Der er i disse typer god plads og ordentlige bad/toiletforhold samt køkken og fællesrum. Pavillonerne kan lejes inden for den kompensation der gives pr. flygtning på 2091 kr.. Et eksempel er en pavillon på 400 kvm. til et sted mellem 15.000 kr. – 20.000 kr. alt efter modellen, i disse typer kan der bo 12 personer, dette giver en husleje indtægt på ca. 25.000 kr. pr måned. En fire personers pavillon kan lejes for ca. 6000 kr. pr. måned, og giver en husleje indtægt på 8.364 kr. Der er ikke el, varme og vand med i legeberegningen, dette vil merindtægten være med til at dække.

Pavillonerne lever energimæssigt op til "BR2010", ikke til "BR2020" som der stilles krav til ved nyt byggeri i Egedal kommune. Endvidere vil det kræve dispensation fra lokalplanerne, på de to matrikler, som foreslås brugt. Pavillonerne skal også placeres således, at det er let at installere, vand, afløb og el.

Administrationen ser at denne løsning både på kort og lang sigt, sikrer at Egedal kommune vil kunne modtage det stigende antal flygtninge, på en god og forsvarlig måde. Endvidere vil brug af hoteller samt andre alternative løsninger kunne ophøre. Dette vil endvidere understøtte bedre mulighed for at arbejde med integration af flygtninge.

Etablering og drift finansieres af Center for Borgerservices ramme. Pavilloner og andre kommunale bygninger er selvfinansierende, via den afgift den enkelte flygtning betaler.

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen budgetmæssige konsekvenser forudsat at Center for Borgerservices bevilling om overførsel fra 2014 til 2015 godkendes.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Punkterne 1, 2, 3 og 4 anbefalet.

Punkt 10: Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering

13/37412

Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering

Beslutningstema

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

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggeslov

Egedal Centret 40G, Stenløse – der er den 8. oktober 2014 givet dispensation fra bygningsreglementets krav om, at den mindste frie afstand foran toilet skal være på 1,1 m. Den ansøgte ombygning indeholder en mindsteafstand på 0,8 m og sker i forbindelse med ombygning fra erhverv til bolig. Administrationen har taget hensyn til, at der er tale om et eksisterende forhold som ønskes bibeholdt og at det vil være problematisk og bekosteligt at skulle flytte faldstammen.

Bakkedraget 10, Buresø – der er den 10. oktober 2014 givet afslag på indretning af en del af garagen til beboelse på 33,5m². Garagen er placeret 3 m fra naboskel. Det ansøgte er ikke overensstemmelse med bygningsreglement 2010 der anfører, at mindste afstand til naboskel skal være 5 m. Administrationen vurderer, at en overskridelsen ikke er sædvanlige for området eller det, der skal tilstræbes i et sommerhusområde.

Flodvej 75, Smørum – der er den 14. oktober 2014 givet afslag til dispensation fra niveaufri adgang til pengeautomat i forbindelse med ombygning i en bank. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med bygningsreglement 2010 der anfører, at ved alle yerdøre skal der være niveaufri adgang til enheder og eventuelle elevatorer i bygningens stueetage. Administrationen skønner, at det ansøgte ikke er foreneligt med de hensyn, som ligger bag kravet om niveaufri adgang.

Planlov

Birkemosen 35, Ølstykke – der er den 2. oktober 2014 givet afslag på opførelse af nyt enfamiliehus til erstatning af eksisterende sommerhus i landzone. Birkemosen 35 ligger i bunden af en række ejendomme med 14 helårshuse og 1 sommerhus. Adressen er lavt beliggende og der har været problemer med vand på grunden af denne årsag. Ansøgningen har ikke været i nabohøring. Administrationen vurderer, at det vil være i strid med planlægnings- og landskabelige hensyn at opføre et enfamiliehus det pågældende sted.

Stenbukken 33, Ølstykke – der er den 7. oktober 2014 givet dispensation til et udhus og overdækning på i alt 10m² med en maks. højde på 2,15m i gårdhaven. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 24 der anfører, at bebyggelse kun må opføres med beliggenhed og omfang som vist på bilag i lokalplanen. Det er tilladt at opføre et skur på maks. 6m², når skuret ikke kan ses udefra. Der har været nabohøring og der er kommet svar fra grundejerforening, som mener at den ansøgte højde på 2,40 m overskrider den tilladte højde på 1,80m (hegnets højde) En nabo mener alle i bebyggelsen er underlagt de samme regler. Administrationen vurderer, at et udhus/overdækning placeret 2 m fra hegnet i maks. højde på 2.15 ikke vil virke dominerende i området. Dispensationen er givet på betingelse af at, bygningen placeres 2 m fra hegn, at ingen del af udhus/overdækning på overstige 2,15m i højden, der må ikke opstå fugtskader på naboen Stenbukken 34.

Sørisvej, Jørlunde – der er den 10. oktober 2014 givet afslag på ansøgning om 6,5 kW solcelleanlæg placeret på jord. Det ansøgte kræver tilladelse efter planloven § 35 om opførelse af byggeri og anlæg i landzone. Området er i kommuneplanen udpeget som særligt værdifuldt landskab: Ganløse, Sperrestrup ådal med omgivende terræn, Jørlunde kirke. Efter kommuneplanen må tilstanden eller de karaktergivende træk i de særligt værdifulde landskaber ikke ændres. Ændringer kan dog tillades, når det medvirker til at genoprette/styrke landskabets karakter. Der må som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg i de særligt værdifulde landskabsområder, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Administrationen vurderer, at det ansøgte strider imod kommunens nuværende planlægning og landzonebestemmelserne samt at det ville forringe de landskabelige kvaliteter i området.

Kong Svends Vej 1, Smørumnedre – der er den 15. oktober 2014 givet afslag på dispensation om taghældning og om ikke at udnytte tagetagen. Der er søgt om at opføre nyt enfamiliehus med 25° taghældning og u-udnyttelig tagetage. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 050804 der anfører, at bygninger kun må udføres med én etage med udnyttelig tagetage. Tagene skal være symmetriske sadeltage og tagets hældning skal være mellem 40 og 50°. Administrationen vurderer, at der ved den konkrete placering vil den lavere taghældning være fremmed for området og intentionen med den bevarende lokalplan.

Landzone

Orehøjvej 23, Ganløse – der er den 1. oktober 2014 givet dispensation fra skovbyggelinjen og landzonetilladelse til at opføre en lade/maskinhus på 288m² samt garage/saddelrum på 104m². Bygningerne opføres som erstatning for eksisterende bygninger, der rives ned. Fredningsnævnet har den 22. juli 2014 givet tilladelse til det ansøgte. Administrationen vurderer at de 2 bygninger på det pågældende sted ikke vil være i strid med den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne, idet det ikke forringer området som helhed.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Godkendt

Punkt 11: Sager til orientering

13/37408

Sager til orientering

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Klage over lokalplan 31

Natur- og Miljøklagenævnet har 15. oktober 2014 truffet afgørelse vedrørende en klage over Egedal Kommunes vedtagelse af lokalplan 31 for Kong Knuds Park. Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 30.april 2014. Klager har anført at lokalplanens placering af byggefeltet og mulighederne i lokalplanen for terrænregulering vil forringe deres udsigt over landskabet væsentligt samt at kommunen ikke har fulgt klagerens indsigelser imod det offentliggjorte lokalplanforslag.

Natur- og Miljøklagenævnet afviser i sin afgørelse at realitetsbehandle sagen, idet klagen ikke indeholder retlige spørgsmål som nævnet kan behandle og oplyser, at det er op til kommunens skøn, hvilket indhold en lokalplan skal have og at kommunen ikke er forpligtet til at imødekomme de indsigelser, der fremsættes i forbindelse med et lokalplanforslags offentliggørelse.

Orientering om status for Fredningsforslaget for Værebros Ådal.

Fredningsnævnet har fremsendt de berørte lodsejeres erstatningskrav til høring i kommunen. Egedal kommunes repræsentant i Fredningsnævnet har ligeledes rettet omkring fredningserstatningerne og de afledte omkostninger til stier og plejeplaner.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-11-2014

Taget til efterretning