

# REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 08-11-2022

**Mødedato**           Tirsdag d. 08. november 2022 kl. 17:00

**Mødested**           Møderum M1.14

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Lokalplan 70 for Egedal by, Stationsområdet - beslutning.....	4
Placering af areal til offentlige formål i ny lokalplan for Søagergrunden/Regnbuen - beslutning.....	6
Lukket: Salg af udlejningsejendom Rådhus Alle 17, Ølstykke - beslutning.....	7
Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering.....	8
Status for handleplan til udmøntning af Egedal Kommunes Ejendomsstrategi - orientering.....	9
Sager til orientering.....	11

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

## **Beslutningstema**

Godkendelse af dagsorden.

## **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 08-11-2022**

Godkendt.

# Punkt 2: Forslag til Lokalplan 70 for Egedal by, Stationsområdet - beslutning

21/10408

## Beslutningstema

Det skal besluttes, om forslag til Lokalplan 70 for Egedal By, Stationsområdet kan godkendes og sendes i offentlig høring.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplanforslaget godkendes og sendes i offentlig høring
2. Høringsperioden fastlægges til 4 uger med borgermøde i høringsperioden
3. Der ikke udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen.
4. Administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle rettelser.

## Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede i august 2021, at der skulle udarbejdes tillæg til Lokalplan 46, delområde A, for Egedal By Stationsområdet. Årsagen var især et ønske om i højere grad at kunne stille krav til den arkitektoniske kvalitet af boliger og byrum og stille krav til boligstørrelserne.

Disse ønsker til ændringer i lokalplanen er bl.a. fremsat af borgere i de møder, der har været i området, herunder krav om parkeringspladser, mere plads til affaldshåndtering og cykelparkering, bedre mulighed for at skabe liv i byrummet, ligesom der har været ønske om at give plads til en pavillon med salg af udvalgsvarer eller serviceydelser.

Administrationen har derfor udarbejdet et nyt lokalplansforslag, hvor ændringerne i forhold til den gældende Lokalplan 46 er markeret med rødt, se bilag 1 Forslag til Lokalplan 70 samt bilag 2 Notat - oversigt over ændringer.

Lokalplanen justerer en række bestemmelser om at

- højst 15 % af boligerne i hver storparcel må være mindre end 60 m<sup>2</sup>, mindst 15 % af boligerne skal være større end 100 m<sup>2</sup> og gennemsnitsstørrelsen af boliger på den enkelte storparcel ikke må være mindre end 80 m<sup>2</sup>.
- krav til arkitektur, herunder facader, tagformer, farve, materialevalg, vinduer, døre og altanværn, mv. for at sikre det arkitektoniske niveau, som var tiltænkt byområdet. Der er indføjet nye bestemmelser om belægninger og muligheder for at integrere kunst, design og multifunktionelle byrumsinventar, som kan fremme byliv og fællesskabende aktiviteter i byrummene mellem husene. Det kan f.eks. være mødesteder eller mulighed for at opstille skulpturer eller redskaber, der kan bruges til motion.

Der fastlægges mindst 10 % fælles tagterrasser på flade tage som supplement til gårdrum.

- Cykelparkering og storskrallerum skal primært placeres i randbebyggelsernes stueetager eller integreres bedre, så gårdrummets midte kan friholdes til leg og ophold.

Ved nye p-pladser på terræn skal der etableres afskærmende levende hegn mod boliger. Der tilføjes bestemmelser om p-pladser for el-scootere, motorcykler mv., og der skal forberedes til el-ladestander ved p-arealer. Der justeres og tilføjes nye bestemmelser vedr. beplantede kantzoner langs gadefacader.

- På Rådhuspladsen muliggøres events og mobile studepladser, som kan fremme kultur, fritidsaktiviteter og byliv i byområdet. En mobil studeplads tillades ved stationen, så det ikke længere kræver dispensation fra lokalplanen. Der tilføjes flere konkrete bestemmelser om skiltning for erhverv og offentlige bygninger.
- Der fastlægges forbud mod opstilling af telte og udendørs varegårde foran Føtex for at sikre et bedre helhedsindtryk af byområdet. Byrådet kan dog tillade en let pavillon til udvalgsvarer eller publikumsorienteret serviceerhverv på baggrund af et konkret projekt.
- boligerne skal overholde Miljøstyrelsens vejledning om støj fra trafik.

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af planens påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen, vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgerdialog**

Der blev afholdt dialogmøde med beboerne i november 2021 og i juni 2022 samt med Føtex. Der holdes borgermøde i begyndelsen af høringsperioden for lokalplanforslaget.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 08-11-2022**

Anbefalet.

### **Bilag**

Forslag til lokalplan 70

Notat - Oversigt over ændringer i lokalplan 70

# **Punkt 3: Placering af areal til offentlige formål i ny lokalplan for Søagergrunden/Regnbuen - beslutning**

22/10534

## **Beslutningstema**

Det skal besluttes, hvor arealet til offentlige formål på Søagergrunden skal placeres, og hvad rammerne er for borgerdialogen om den nye lokalplan.

## **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. Arealet som vist på bilag 1 afsættes i den nye lokalplan til offentlige formål

## **Sagsfremstilling**

Byrådet besluttede den 29. juni 2022 at igangsætte en ny lokalplan for Søagergrunden og børneinstitutionen Regnbuen. Byrådet godkendte også et ændringsforslag om, at yderligere 5.000-7.000 m<sup>2</sup> af Søagergrunden afsættes til offentlige formål, kultur og fritidsaktiviteter.

Administrationen har undersøgt hvor arealet til offentlige formål kan ligge og anbefaler den nordlige strækning ved Regnbuen og det overordnede stisystem som vist på bilag 1. Kommunen vil derved bibeholde et større samlet offentligt areal med god offentlig adgang, hvor der kan arbejdes med synergi mellem de rekreative kvaliteter og institutionen.

Lokalplanen vil i øvrigt følge principperne i gældende lokalplan med Byrådets ændringer om maks. 2 etager, såsom tre boligklynger med opholdsrum, en afstand til bebyggelsen mod naboerne, lavere bebyggelse mod naboerne og et fælles sted ved gymnastiksalen. På bilag 1 er en vejledende illustration af, hvordan boligområdet kan komme til at se ud.

Bilag 1 med illustration over bebyggelsesplanen er ikke egentlige byggefelter, men illustration af hvordan bygningerne kan placeres.

En realisering af en kommende lokalplans bestemmelser om rekreative kvaliteter, offentlig adgang m.v. vil medføre anlægsudgifter i det tilfælde, at kommunen vil ændre eksisterende anvendelse og opfylde lokalplanens bestemmelser. Der kan være tale om omkostninger til nedrivning af den eksisterende SFO-bygning, ligesom der forventeligt vil være udgifter til etablering af yderligere parkeringspladser og adgangsforhold, alt afhængigt af den eventuelt kommende udnyttelse af området. De forventede nedrivningsomkostninger til genanvendelse af SFO-bygningen beløber sig til anslået 1.3 mio. kr. Disse omkostninger afholdes af Egedal Kommune, idet der er tale om anlægsarbejder på Egedal Kommunes ejendom

Administrationen anbefaler, at dialogen med borgere om den nye lokalplan følger almindelig praksis med fire ugers offentlig høring af lokalplanforslaget og et borgermøde i høringsperioden. Dette på baggrund af, at kommunen for nylig har gennemført dialog med naboerne i forbindelse med udarbejdelsen af gældende lokalplan, og at de nye ændringer til lokalplanen vurderes at være af mindre omfang.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv.

## **Borgerdialog**

Administrationen anbefaler at følge den almindelige praksis for udarbejdelse af lokalplaner med 4 ugers offentlig høring og et borgermøde i høringsperioden.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 08-11-2022**

Anbefalet.

## **Bilag**

Areal til offentlige formål

## **Punkt 4: Lukket: Salg af udlejningsejendom Rådhus Alle 17, Ølstykke - beslutning**

22/4330

# Punkt 5: Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering

20/3984

## Beslutningstema

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres om status for ejendomme, som er udbudt til salg, eller som planlægges udbudt til salg.

## Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Der er opnået netto indtægter fra salg af ejendomme på 286,5 mio. kr. til og med september 2022. Salgsindtægterne opgøres med baseline fra august 2018.

Siden seneste status for salg i januar 2022 er der solgt ejendomme for 8,5 mio. kr.

Grundlaget for dette er et salg af:

- Værebros Storparcel 12 og 15
- Værebros Storparcel 16 og 17
- Værebros Storparcel 13 og 14 (salg af køberet)

Der gives et kort overblik over, hvilke kommunale ejendomme som er udbudt til salg henholdsvis som Byrådet har besluttet sat til salg:

- Salg af Rådhus Alle 17 (tilbud indstillet til oktober 2022)
- Genudbud af Kong Svends Erhvervspark. Afventer afklaring af vandhåndtering.
- Søgerskole-grunden afventer ny lokalplan.
- Kildedal Bakke erhverv afventer ny lokalplan.
- Barnekæret (arealet).

## Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Borgerdialog

Der har ikke været afholdt borgerrettet dialog i denne sag.

## Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 08-11-2022

Taget til efterretning.

## **Punkt 6: Status for handleplan til udmøntning af Egedal Kommunes Ejendomsstrategi - orientering**

19/14875

### **Beslutningstema**

Handleplan 2021-2025 til udmøntning af Egedal Kommunes Ejendomsstrategi beskriver konkrete initiativer til udmøntning af strategiens fire fokusområder, og der orienteres i denne sag om status på disse.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at status for handleplan til udmøntning af Egedal Kommunes Ejendomsstrategi tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Egedal Kommunes Ejendomsstrategi, jf. bilag 1 sætter rammen for funktion, drift, udvikling og afvikling af kommunens ejendomme. På baggrund af ejendomsstrategien vedtog byrådet den 24. februar 2021 en handleplanen, som udmønter ejendomsstrategiens fire fokusområder i 32 konkrete indsatser, jf. bilag 2.

I vedlagte bilag 3 gives en samlet status på indsatserne i ejendomsstrategiens fire fokusområder:

- Fokusområde 1: Optimering af anvendelse af lokaler
- Fokusområde 2: Samskabelse og dialog
- Fokusområde 3: Multifunktionalitet og fleksibilitet i nybyggeri og tilpasning af eksisterende bygninger
- Fokusområde 4: Effektiv og bæredygtig drift, renovering og byggeri.

For Fokusområde 1 er der siden status på området ultimo 2021 for indsatserne omkring ”optimering af lokaler” bl.a. igangsat opførelse af Søhøjskolens Multihus samt bestilt nyt bookingsystem, så borgerne lettere kan reservere kommunale lokaler.

For Fokusområde 2 er der siden status på området ultimo 2021 for indsatserne omkring ”samskabelse og dialog” bl.a. i forbindelse med servicekonceptet gennemført rundringer og dialogmøder mellem bruger og serviceydere samt udviklet en serviceportal.

For Fokusområde 3 er der siden status på området ultimo 2021 for indsatserne omkring ”multifunktionalitet og fleksibilitet i nybyggeri og tilpasning af eksisterende bygninger” bl.a. udviklet og godkendt principprogram for nyopførte dagtilbud.

For Fokusområde 4 er der siden status på området ultimo 2021 for indsatserne omkring ”effektiv og bæredygtig drift, renovering og byggeri” bl.a. besluttet at opføre to nye daginstitutioner med svanemærke.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgerdialog**

I forbindelse med de enkelte indsatser sker der en løbende dialog med borgere og brugere af kommunens ejendomme.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 08-11-2022**

Taget til efterretning.

### **Bilag**

Handleplan for udmøntning af EK's ejendomsstrategi

Egedal Kommunes ejendomsstrategi

Statusoversigt over handleplan ejendomsstrategi 2022

## **Punkt 7: Sager til orientering**

21/22452

### **Beslutningstema**

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Administration og formand orienterer udvalget.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 08-11-2022**

Taget til efterretning.