

REFERAT Planudvalget d. 16-01-2020

Mødedato Torsdag d. 16. januar 2020 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.14

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Fokus på erhverv i byggesagsbehandlingen - beslutning.....	4
Boligindflytningsplan 2019-2031 - beslutning.....	6
Lokalplan 55 for boliger i Egedal By Syd, kommuneplantillæg 04 og miljøvurdering - beslutning....	8
Godkendelse af skema A - for henholdsvis 78 almene plejeboliger og serviceareal - Plejecenter Hyr	10
Lukket: Salg af byggeretter - beslutning.....	12
Projektkontor i Ølstykke Stationsby - orientering.....	13
Fastsættelse af lejeniveau for kommunens parker og pladser - beslutning.....	14
Frigivelse af midler - Kreative Læringsfællesskaber - beslutning.....	16
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	17
Sager til orientering.....	19

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 16-01-2020

Godkendt

Punkt 2: Fokus på erhverv i byggesagsbehandlingen - beslutning

19/18182

Beslutningstema

På baggrund af arbejdet med en styrket erhvervsindsats og et vedvarende fokus på god erhvervsservice i byggesagsbehandlingen, skal udvalgene tage stilling til tiltag, der fremmer erhvervslivets byggesager.

Kompetence til afgørelse

Kultur og Erhvervsudvalget – Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Det indstilles, at udvalgene godkender, at

1. byggesagsbehandlingen for byggesager, hvori der indgår erhverv, har en maksimal sagsbehandlingstid fra fyldestgørende materiale er modtaget på 4 uger.
2. sagsbehandlingen omlægges til at være mere offensiv og opsøgende overfor erhvervslivet.
3. der sættes fokus på at administrationen i højere grad informerer om, hvad der skal til for at søge om byggetilladelse ifm. erhvervsager.

Sagsfremstilling

En effektiv og imødekommende byggesagsbehandling er en central del af god erhvervsservice. Administrationen har i nogle år arbejdet med at nedbringe sagsbehandlingstiderne og implementeret KL's og regeringens servicemål for byggesagerne.

Dansk Industri og Dansk Byggeris målinger af erhvervsklima/-venlighed anvender KL's målinger af sagsbehandlingstider for byggesager. Der er to forhold, der gør sig gældende i undersøgelserne. Dels den registrerede sagsbehandlingstid, som bliver trukket fra Byg- og Miljø (BOM, som er det landsdækkende ansøgningssystem, som alle skal søge om byggetilladelse igennem.) Og dels den oplevede service i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Administrationen har gennemgået alle sagerne i BOM og kan konstatere, at der kan optimeres på registreringerne i BOM. Implementeringen af denne optimering sker pr. 1. januar 2020. Således vil de fremtidige registertræk fra BOM, og som indgår i DI's og Dansk byggeris undersøgelser, vise et mere retvisende tidsforbrug på sagsbehandlingen i Egedal Kommune. Egedal kommune overholder servicemålene i undersøgelsen fra 2019, hvor kommunen ligger på gennemsnitligt 40 – 45 dages sagsbehandlingstid. På baggrund af den optimerede registrering forventes det, at Egedal Kommune kommer ud med en gennemsnitlig sagsbehandlingstid for erhvervsager på ca. 25 – 30 dage.

Den offentligt udmeldte sagsbehandlingstid i Egedal for 2019, var frem til november 2019 på 12 uger. Derefter er sagsbehandlingstiden oplyst til at være 10 uger. Dog modtager ansøgerne en kvitteringsskrivelse, hvoraf det fremgår, at hvis deres sag er fuldt oplyst, vil sagsbehandlingen ofte kunne ske på ned til 5 uger. Med en fastsættelse af en sagsbehandlingstid for erhvervsager til 4 uger, vil kommunen skulle behandle alle erhvervsager på maksimalt 4 uger.

Med hensyn til den oplevede service i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, foreslår administrationen, at man i højere grad end i dag afholder forhåndsdialog med virksomheder og erhvervsdrivende, når de ønsker at ændre anvendelse eller udbygge deres ejendomme. Formålet med møderne er meget tidligt at få gjort klart for ansøger, hvad der skal til for at få tilladelser til de ønskede aktiviteter. Kommunen skal ikke rådgive om løsninger men gøre klart for ansøger, hvilke informationer og dokumentation, der er nødvendig for, at ansøgningen kan behandles.

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere, hvilke konsekvenser forslaget vil få for borgernes private byggesagsbehandling. I princippet betyder det, at administrationen omlægger ressourceanvendelsen fra sagsbehandling (som nogle gange er lang, bl.a. fordi ansøger ikke leverer det materiale, der er brug for, for at kunne behandle sagen) til forudgående dialog. På den ene side vil man på den måde kunne foregribe nogle af de spørgsmål, som ville være dukket op senere i sagsbehandlingsforløbet, idet man får dem afklaret tidligt. På den anden side, ved vi ikke hvor meget tid, vi kommer til at bruge på at gennemføre tidlige dialoger med ansøgerne. Det vil måske i sidste ende kunne betyde en forlænget sagsbehandlingstid for borgerne sammenlignet med sagsbehandlingstiden i dag. (Sagsbehandlingstiden for erhvervslivet vil jo blive fastsat til 4 uger, så de vil ikke blive overskredet.)

Der er i dag nogle kommuner, der prioriterer erhvervsager frem for borgernes byggesager. Det der kan blive en særlig udfordring i Egedal Kommune, er at mange af borgerne bor, hvor de har deres erhvervsvirksomhed. Dermed skelner de ikke selv mellem, hvad der er privat og erhverv. Og det kan også være vanskeligt for os at skelne. En anden situation, som ofte forekommer i Egedal er, at der er en stor andel erhvervsbyggesager i landzonen. Ofte er det en landejendom, som

også har erhverv, og det kræver landzonetilladelse. Da landzonetilladelse tager lang tid, ca. 3- 4 måneder, op til et år, hvorefter byggesagen kan blive behandlet, vil det ofte, for ansøger opleves som en samlet, lang proces.

Det sidste, som administrationen foreslår, er bedre information om byggesagsbehandling generelt, bl.a. på hjemmesiden, afholdelse af møder m.v.. Det anbefales, at afholde et årligt stor-møde om byggesagsbehandling og planlægning i erhvervsområderne, hvor alle erhvervsvirksomheder, kan komme i dialog med kommunens medarbejdere om fx, hvornår man skal søge om byggetilladelse, hvad skal der til for at få en tilladelse, samt udviklingsmuligheder for erhvervsområderne i Egedal Kommune m.v..

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Administrationen anbefaler, at der bliver kommunikeret bredt ud til de erhvervsdrivende, hvordan kommunens byggesagsbehandling og forudgående dialog forløber i fremtiden.

Beslutning i Kultur- og Erhvervsudvalget den 14-01-2020

2.1. Anbefalet af Charlotte H., Bendt Tranekjær, Betina Hilligsøe og Lasse Nørreskov.
Stemte blankt: Helle Anna Elisabeth Nielsen.

2.2. Anbefalet.

2.3. Anbefalet.

Beslutning i Planudvalget den 16-01-2020

Pkt. 1 – 3 anbefalet.

Planudvalget ønsker at følge udviklingen i sagsbehandlingstiden for private og vil gerne have en status i juni.

Punkt 3: Boligindflytningsplan 2019-2031 - beslutning

19/21012

Beslutningstema

Boligindflytningsplan 2019-2031 skal godkendes, som udgangspunkt for befolkningsprognosen for samme periode.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at boligindflytningsplan 2019-2031 godkendes, som udgangspunkt for udarbejdelse af befolkningsprognosen.

Sagsfremstilling

Som baggrund for udarbejdelse af en ny befolkningsprognose for Egedal Kommune fremlægges hermed oplæg til boligindflytningsplan 2019-2031 til godkendelse.

De angivne boligantal er fastlagt ud fra oplysninger fra bygherrer, indgåede byggeandragender samt administrationens skøn.

Erfaringsmæssigt sker der hvert år mange forskydninger imellem årene, som følge af ændringer og ikke mindst forsinkelser i de enkelte projekter. Boligudbygningen er ligeledes meget følsom overfor konjunkturmæssige udsving. Hvor tallene for 2020 er ret præcise, bliver de angivne boligantal mere usikre i de efterfølgende år.

Når mange boliger færdiggøres samtidigt, kan der i nogle tilfælde observeres nogle måneders tomgang. En del indflytninger forventes endvidere fra en eksisterende bolig i kommunen, og i den forbindelse kan der ligeledes forekomme tomgang i den eksisterende bolig. Begge forhold påvirker befolkningsprognosen. På den baggrund er der lavet et nyt grundlag for befolkningsprognosen, hvor Boligindflytningsplanens tal forskydes med 6 måneder.

Der er fortsat en høj aktivitet på boligmarkedet, med interesse for både parcelhuse, rækkehusbyggeri, almene boliger og private etageboliger. I 2019 er antallet af nye boliger dog meget lavt, og endnu lavere end forventet. Til gengæld forventes et ekstraordinært højt antal nye boliger i 2021 – det skyldes ophobning af en række byggerier, der har været længere undervejs end forventet, bl.a. Parcel A7-A9 og A2-A20 i Egedal By, Storparcel 96 i Stenløse Syd, Bryggertorvet i Ølstykke, 47 almene boliger ved det tidligere rådhusaneks i Stenløse og 61 små almene boliger i Smørum og Ølstykke.

De største ændringer i forhold til sidste års plan er følgende:

- Søgerskolen er tilføjet som nyt område, med et skønnet samlet boligantal på 120 boliger indflyttet med 40 boliger årligt fra 2024.
- Toftehøjskolen er tilføjet som nyt område, med et skønnet samlet boligantal på 250 boliger udbygget med ca. 42 boliger årligt fra 2025.
- For Veksø Syd er skønnet for områdets rummelighed opjusteret fra tidligere 65 boliger til 200 boliger, som forventes indflyttet over en 10 årig periode fra 2024.
- Kildedal Syd er udskudt 2 år, da plan- og udbudsproces forventes at vare længere end tidligere forudsat. Boligantallet er opjusteret til samlet 557 boliger, på baggrund af strukturanalysen, men området forudsættes udbygget over en lang årrække, som rækker ud over den 12-årige planhorisont.
- Stenløse Syd etape 5 er udskudt 5 år, da der ikke pt. er kendskab til aktivitet i området.
- Dertil kommer en lang række mindre ændringer og forskydninger i de enkelte områder, både med hensyn til antal og år.

Ændringer siden sidste års plan er gennemgået i kolonnen til højre i arket og fremhævet med gul markering.

Den nye boligindflytningsplan

Et samlet overblik over boligindflytningsplan 2019-2031 fordelt på boligtyper kan ses i følgende skema :

Ny boligindflytningsplan 2019-2031 - overblik														
Typer	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	I alt
Parcel	28	27	20	8	1	0	0	0	0	0	0	0	0	84
Tæt/lav	23	61	116	67	70	103	132	142	88	122	82	100	20	1.126
Etagebolig	12	135	241	151	137	52	70	72	110	70	110	70	110	1.340
Ældrebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plejebolig	0	0	0	45	11	11	11	0	0	0	0	0	0	78
Små fleksible	0	38	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84
Seniorbolig	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Rehabilite- ringsbolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	63	261	445	271	219	166	213	214	198	192	192	170	130	2.734

Siden 2005, har der i gennemsnit været indflyttet cirka 147 nye boliger årligt i kommunen, men der har været store udsving som følge af skiftende konjunkturer fra kun 57 boliger i 2011 til 346 boliger i 2007.

Som det fremgår af skemaet, forventes der en fortsat vækst i boligantallet i hele planperioden med i alt 2734 boliger (inkl. nye boliger fra 2019), svarende til 210 boliger årligt i gennemsnit i de 13 år, som indgår i opgørelsen. Boligindflytningsplan 2020-2031 har således et markant højere boligantal end den hidtidige udbygningstakt. Dette hænger sammen med, at der nu og i de kommende år er planlagt og forberedt en række store byudviklingsprojekter.

Dette er i god overensstemmelse med kommunens overordnede strategi om fortsat fokus på byudvikling, herunder med boligtyper, der kan supplere den eksisterende boligmasse med boliger til alle faser i livet og tiltrække yngre aldersgrupper, så der også fortsat er en god balance i aldersfordelingen i kommunen. Udviklingen må vise, hvor hurtigt og hvorvidt markedet kan rumme alle disse boliger.

Udviklingen i Egedal By og andre udvalgte områder, hvor der forventes større udbygninger indenfor en kort årrække, vil blive fulgt tæt, med henblik på at sikre koordinering i forhold til kapaciteten på skole og dagtilbud.

Konsekvenser for budgettet

Konsekvenserne indregnes i budgetforslag 2021-24.

Beslutning i Planudvalget den 16-01-2020

Anbefalet

Bilag

Boligindflytningsplan 2019-31 - oversigtskort.pdf

Boligindflytningsplan -til politisk behandling Januar 2020.01.09.pdf

Punkt 4: Lokalplan 55 for boliger i Egedal By Syd, kommuneplantillæg 04 og miljøvurdering - beslutning

19/22747

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring om boliger i Egedal By Syd, skal det besluttes, om Lokalplan 55, Kommuneplantillæg 04 og miljøvurdering kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 55 og Kommuneplantillæg 04 med tilhørende miljøvurdering vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom:
 - a. Der redegøres grundigere for fingerplanens bestemmelser for området.
 - b. Beskrivelser af principper for regnvandshåndtering i lokalplanen og miljøvurderingen tilpasses spildevandstillægget.
 - c. Der foretages ændringer i bestemmelser angående placering af overkørsler, belægning af sti, maksimal størrelse på skilte, sikring af strømningsveje ved skybrud og hjemmehørende planter.
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslagene blev behandlet på kommunalbestyrelsesmøde den 25. september 2019.

Planforslagene og den tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden 26. september 2019 - 28. oktober 2019. I høringsperioden er der indkommet 3 høringssvar.

Erhvervsstyrelsen påpeger, at der i højere grad skal redegøres for Fingerplanens bestemmelser for området, herunder regler for byvækst i det ydre hovedstadsområde, trafikale forhold, stationsnærhed og krav om rækkefølgeplanlægning.

Novafos havde bemærkninger til håndtering af regnvand, da beskrivelsen i lokalplanen ikke stemmer overens med den måde, som regnvandet på nuværende tidspunkt tænkes håndteret og beskrives i forslaget til spildevandstillægget.

Banedanmark havde ingen bemærkninger.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende justeringer af lokalplanen og miljøvurderingen:

Der redegøres grundigere for fingerplanens bestemmelser for området.

Beskrivelser af principper for regnvandshåndtering i lokalplanen og miljøvurderingen tilpasses spildevandstillægget og den plan for byggemodning, som er under udarbejdelse.

På baggrund af administrationens gennemgang af lokalplanen, samt den påbegyndte projektering af byggemodningen er nogle bestemmelser præciseret og andre ændret.

De ændrede bestemmelser er som følger:

- Kortbilag 4 forsynes med overkørsler i delområde A1 og en bestemmelse § 5.16, der fastlægger disse.
- I § 5.9 gives mulighed for, at hovedstien kan anlægges i slotsgrus, da det vurderes at opfylde tilgængelighedskriterierne, som lokalplanen opstiller og dermed gøre stien til en naturlig fortsættelse af Amaliestien, som også anlægges i slotsgrus.
- I § 9.4 gives mulighed for facadeskilte op til 1,5 m² i stedet for 0,5 m², da det vurderes at være en mere rimelig størrelse i forhold til bygningernes størrelse og virksomheders behov for synlighed.
- Der er tilføjet en bestemmelse § 10.1 om, at strømningsveje ved skybrud skal sikres, da det nævnes i redegørelsen, men i forslaget til lokalplanen ikke følges op i bestemmelserne.

- I § 10.2 fjernes forbud mod at anvende planter, som ikke er hjemmehørende. Dermed gives mulighed for at plante almindelige haveplanter, som ikke vokser naturligt i Danmark, men som heller ikke betragtes som invasive.

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

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Beslutning i Planudvalget den 16-01-2020

Anbefalet

Bilag

Kommuneplantillæg 04

Miljørapport af kp 4 og lp 55

Lokalplan 55 - Boliger i Egedal By Syd.pdf

Punkt 5: Godkendelse af skema A - for henholdsvis 78 almene plejeboliger og serviceareal - Plejecenter Hyrdevænget - beslutning

19/22513

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Egedal Kommune og Ølstykke almennyttige Boligselskab, skal det besluttes, om den foreløbige anskaffelsessum og husleje (2*skema A) for opførelse af henholdsvis 78 almene plejeboliger (Plejecenter Hyrdevænget) og for det kommunale serviceareal på Egedal kommunes ejendom ved Dam Holme i Egedal by, kan godkendes, herunder om tillægsbevilling på kr. – 410.000 til administrationsgebyr (indtægt) kan godkendes. Derudover skal det på baggrund af ansøgning fra Ølstykke almennyttige Boligselskab besluttes, om ændringer til AB18 (aftalegrundlag mellem bygherre og entreprenør) kan godkendes. Og om der på baggrund af boligtyperne kan godkendes fritagelse for afregning af forbrug efter individuelle målere, da der er tale om store forskelle mellem brutto- og nettoarealer.

Byggeprogram og projektforslag skal ligeledes godkendes i forbindelse med godkendelse af de to skema A

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. skema A for boligerne godkendes – oversigt over økonomien fremgår af sagen
2. skema A for servicearealerne godkendes – oversigt over økonomien fremgår af sagen
3. der gives en tillægsbevilling på kr. - 410.000 til administrationsgebyr i 2024 i forbindelse med skema C
4. Ølstykke almennyttige Boligselskab tilføjelser og fravigelser til AB18 (Standard aftale mellem entreprenør og bygherre) godkendes.
5. der godkendes fritagelse for afregning af forbrug efter individuelle målere
6. byggeprogram og projektforslag godkendes

Sagsfremstilling

Dansk Almennyttig Boligselskab har på vegne af Ølstykke almennyttige Boligselskab og Egedal Kommune ansøgt om godkendelse af henholdsvis skema A til opførelse af 78 almene plejeboliger og skema A til opførelse af 500 m² servicearealer. Boligerne har en gennemsnitlig størrelse på ca. 68 m². Størrelsen af boligerne er godkendt af Byrådet den 30.10.2019.

Plejecenteret opføres ved Dam Holme, Egedal By Syd. Grunden er ejet af Egedal Kommune og skal sælges til Ølstykke almennyttige Boligselskab for at skema A kan godkendes. Indstilling om salg af byggeret på grunden fremlægges derfor i separat indstilling for samme møde.

Udformningen af plejecentret fremgår af bilag 2, som udgør byggeprogram og projektforslag. Begge er udarbejdet i et byggeudvalg mellem Egedal Kommune og boligselskabet. Udformningen er baseret på det visionsprogram for plejecentret, som Byrådet godkendte den 29. maj 2019 under dagsordenspunkt 8.

Følgende forudsætninger er gældende for ansøgningen:

	Skema A for Plejeboliger	Skema A for Serviceareal
Samlet etageareal (BBR)	5.304 m ²	500 m ²
Antal plejeboliger	78	
Anskaffelsessum inkl. moms	Maksimumbeløb tillagt fastprisregulering og totaløkonomiske merinvesteringer	166.147.000 kr. 15.661.000 kr.

Anskaffelsessum ekskl. moms			12.600.000 kr.
Statstilskud til serviceareal	40.000 kr. pr. bolig		- 3.120.000 kr.
Kommunal Grundkapital	10 % af anskaffelses-sum u/energitillæg	16.523.000 kr.	
Kommunal garanti- forpligtigelse (skønnet)	Beregnes af realkredit-institut ved tilbud om finansiering	116.300.000 kr.	
Husleje/m2 inkl. fællesareal, foreløbig	Inkl. forbrug af el, vand og varme mm. (Kommunens andel står under serviceareal)	1.661 kr.	485 kr.
Støttesagsgebyr	2,5 % af anskaffelsessummen	Ca. -410.000 kr.	

Anskaffelsessummen for plejeboligerne er baseret på det lovmæssige fastsatte maksimumbeløb for 2020, tillagt skønnet fastprisregulering på ca. kr. 1.233.000, og totaløkonomiske merinvesteringer for lavenergibyggeri kr. 914.000. Endelig fastprisregulering kan først oplyses i forbindelse med skema C.

Ølstykke almennyttige Boligselskab har fremlagt enkelte tilføjelser til og afvigelser fra AB18 (aftalegrundlag mellem bygherre og entreprenør) se bilag 1. Egedal Kommune skal betale for etablering af servicearealet. Udgiften udgør 12,6 mio. kr. og er afsat i investeringsplanen i 2022. Der er indgået en forretningsføreraftale med boligselskabet om, at servicearealet opføres som nøglefærdigt byggeri, og at kommunen først køber servicearealet når byggeriet står færdigt. Der fremlægges derfor separat sag i 2022 om købet af servicearealet.

Konsekvenser for budgettet

Byrådet har allerede i forbindelse med budgetvedtagelsen 2020 og beslutningssag nr. 7 fra den 30. oktober 2019 om Udvidelse af boligareal til nyt plejecenter i Egedal By Syd, godkendt en finansiel udgiftspost til kommunal grundkapital. Den kommunale grundkapital skal betales til landsbyggefonden, når de opkræver den. Det sker på baggrund af indberetninger fra bygherre om afholdte udgifter, og kan ske samlet eller løbende. Udbetalingen af grundkapitalen forventes at falde i 2020. Grundkapitalen reguleres i forhold til den endelige anskaffelsessum. Grundkapital er en balancepost, der ikke påvirker drifts- og anlægsbudgettet.

Der søges om tillægsbevilling på ca. kr. – 410.000 til administrationsgebyr (støttesagsgebyr) (indtægt), i 2024, som påvirker servicerrammen. Beløbet tilgår kassen.

Borgerinddragelse

Beslutning i Planudvalget den 16-01-2020

Anbefalet

Bilag

6618 Plejecenter Hyrdevænget skema A ansøgning - Præciseringer og fravigelser i AB 18.pdf

Byggeprogram og dispositionsforslag

Beregning af det Husleje

Punkt 6: Lukket: Salg af byggeretter - beslutning

19/12057

Punkt 7: Projektkontor i Ølstykke Stationsby - orientering

19/22816

Beslutningstema

På baggrund af de afholdte temadage i det midlertidige projektkontor i Ølstykke bibliotek i slutningen af 2019 orienteres om den borgerdialog, der har været, og hvilke temaer, der er blevet drøftet.

Kompetence til afgørelse

Kultur- og Erhvervsudvalget - Teknik- og Miljøudvalget – Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om aktiviteterne i projektkontoret tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan for Ølstykke Stationsby, har administrationen haft et midlertidigt projektkontor på biblioteket i Ølstykke Stationsby, hvor det har været muligt for borgerne at komme forbi til en uformel dialog og give deres gode ideer og input til helhedsplanen for byen.

Projektkontoret har haft åbent seks torsdage i løbet af november og december, og hver torsdag har haft et tema. I løbet af de seks åbningsdage på projektkontoret har omkring 100 borgere været forbi. Der har været både børn, unge, lidt ældre og dem midt imellem, nogen er kommet en enkelt gang og andre her deltaget alle seks gange. Se kort opsamling på de seks tema-torsdage i bilag A.

Der har været en utrolig positiv dialog på projektkontoret, og det har givet et rigtig godt indblik i, hvad der interesserer borgerne, hvad der er byens potentialer og udfordringer. Samtidig tegnes et billede af, hvordan en samlet vision for byen vil kunne sætte rammen om en fremtidig omdannelse og udvikling, så byen også i fremtiden kan være et attraktivt og levende lokalsamfund.

Den direkte og uformelle mødeform har også vist, at borgerne bestemt ikke er enige om, hvad der skal fokuseres på, og at der er forskellige behov og ønsker, alt efter hvor man er i sit liv. Det er også blevet tydeligt, at omdannelse og udvikling i en eksisterende by er kompleks, og kræver at mange aktører bidrager og deltager i udviklingen af helhedsplanen.

Alle de spændene input og gode ideer vil danne grundlag for det videre arbejde med helhedsplanen i form af byrumsforsøg, fællesworkshop for hele byen og dialogmøder med udvalgte interessenter.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Kultur- og Erhvervsudvalget den 14-01-2020

Taget til efterretning.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 15-01-2020

Taget til efterretning

Beslutning i Planudvalget den 16-01-2020

Taget til efterretning

Bilag

Bilag A - opsamling fra dialog i projektkontoret_7.1.2020.pdf

Punkt 8: Fastsættelse af lejeniveau for kommunens parker og pladser - beslutning

19/3198

Beslutningstema

Der skal tages stilling til hvordan Egedal Kommune vil fastsætte obligatoriske lejetakster for kommercielle aktiviteter i de kommunalt ejede parker og åbne pladser.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller følgende:

1. Kommunen kun opkræver markedsleje for arrangementer,
 - hvor privat modtager udbytte,
 - som er erhvervsmæssige, eller
 - hvor der tages entré og arrangementet er omfattet af EU-statsstøtteregler, jf. bilag 1.
2. Taksterne for leje, jf. punkt 1, af de kommunalt ejede parker og åbne pladser fastsættes til markedspris på baggrund af en sammenligning af de omkringliggende kommuners takster, og således at alle parker og pladser kan lejes til en leje på 500 kr. pr. døgn dog undtagen Cirkuspladsen, som kan lejes til 1.000 kr. pr. døgn, jf. liste over parker og pladser i bilag 2.
3. Lejen er halv pris ved leje af en halv park eller plads.
4. Administrationen får mandat til løbende at justere taksterne i overensstemmelse med markedspris som de vil fremgå i taksbilaget til budgettet, og i den mellemliggende periode, at justere priserne i takt med nettoprisindekset.

Sagsfremstilling

Kommunen må stille arealer vederlagsfrit til rådighed for aktiviteter, som ligger inden for den kommunale opgavevaretagelse, eller som har kommunal interesse. Statsforvaltningen har med udtalelse af 18. oktober 2016 (Tinderbox-afgørelsen) slået fast, at en kommune har pligt til at kræve markedsprisen for udlejning af et areal, medmindre kommunen lovligt kan yde støtte til lejeren af arealet.

Denne indstilling omfatter ikke benyttelse af vejarealer, da tilladelser til placering af genstande eller afholdelse af arrangementer på vejareal administreres efter vejloven og lov om private fællesveje, og hvor vederlaget ikke er markedsprisen. Disse henvendelser skal godkendes af vores vejmyndighed.

Administrationen anbefaler, at der kun opkræves leje i de tilfælde, hvor kommunen ifølge retspraksis er forpligtet hertil. Det vil sige, ved arrangementer hvor lejer modtager udbytte, hvor arrangementet er erhvervsmæssigt, eller hvor der tages entré og arrangementet er omfattet af EU-statsstøtteregler. Det vil sige, at åbne arrangementer uden indtægter, amatørarrangementer, flerårige løbende arrangementer med fuld geninvestering eller non-profit arrangementer fortsat kan benytte kommunens arealer vederlagsfrit. Det vil også sige, at kommunen ikke opkræver vederlag i de uafklarede grænsetilfælde så som loppemarkeder, kræmmermarkeder, mindre private sammenkomster, arrangementer hvor overskud doneres til almennyttigt formål etc. Se nærmere i bilag 1.

Administrationen anbefaler endvidere, at taksterne for kommercielle aktiviteter i de kommunalt ejede parker og åbne pladser, som skal fastsættes til markedsprisen, fastsættes på baggrund af en sammenligning af de omkringliggende kommuners takster. Administrationen foreslår, grundet den store sammenlignelighed med Hillerød Kommune i forhold til placering fra hovedstaden, antal beboere etc. et lejeniveau, som svare til Hillerød Kommunes. Administrationen foreslår på denne baggrund en takst på 1.000 kr. pr. dag for leje af hele Cirkuspladsen i Ølstykke og 500 kr. pr. dag for andre parker eller pladser. Se nærmere oversigt over i bilag 2. Denne fremgangsmåde er anerkendt af Statsforvaltningen i Tinderbox-afgørelsen, idet den formodes at give markedspris.

Administrationen har overvejet, om der i stedet for en skønsmæssig fastsættelse af markedsprisen skulle indhentes en mæglervurdering til fastsættelse af markedslejen. En erhvervsmæglervurdering koster ca. 15.000 kr. pr. område. Det er administrationens vurdering, at denne omkostning ikke står i mål med opgaven.

Administrationen anbefaler ydermere, at der opkræves en differentieret takst på leje af en hel eller halv park eller plads, og hvor prisen i disse tilfælde tilsvarende halveres.

Markedsprisen ændres med tiden, og der vil være behov for at justere taksterne i takt hermed. Administrationen beder derfor om mandat til administrativt at justere disse takster løbende og mindst hvert 4. år, og i den mellemliggende periode, at justere priserne i takt med nettoprisindekset.

Konsekvenser for budgettet

Indstillingen har en positiv konsekvens for budgettet og genererer en tillægsbevilling af endnu ukendt størrelse, som tilgår kassen. Størrelsen af indtægtsbevillingen afhænger af antallet af udlejninger.

Borgerinddragelse

Lejetakster annonceres på kommunens intranet.

Beslutning i Planudvalget den 16-01-2020

Anbefalet

Bilag

Bilag 1 Krav om betaling af markedsleje.docx.PDF

Bilag 2 Takstkatalog.docx.PDF

Punkt 9: Frigivelse af midler - Kreative Læringsfællesskaber - beslutning

19/9781

Beslutningstema

På baggrund af budget 2020-2023, skal der frigives midler til analyse, forprojektering og anlægsarbejder under projektet Kreative Læringsfællesskaber.

Kompetence til afgørelse

Skoleudvalget / Kultur- og Erhvervsudvalget / Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

- Der meddeles frigivelse af anlægsbevillinger på 5,2 mio. kr. til analyse, forprojektering og mindre anlægsarbejder under projektet Kreative Læringsfællesskaber i 2020.

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelse af budget 2020-2023, blev det besluttet at afsætte i alt 10,2 mio. kr. til projektet Kreative Læringsfællesskaber i 2020. Heraf anvendes 5,0 mio. kr. til flytning af Ganløse Fritids- og Ungdomsklub samt følgeomkostninger heraf. Disse midler søges frigivet i en anden sag. De 5,2 mio. kr. der søges frigivet i denne sag, fordeles på følgende poster:

- Der anvendes 2,1 mio. kr. på analyse og forprojektering. Midlerne bruges blandt andet til at igangsætte brugerinddragelsesprocesser på Hampelandskolen. Der gennemføres en opstartworkshop med alle relevante interessenter, hvor formålet er at få viderebearbejdet principperne i Principprogrammet og omsat dem til den lokale kontekst på Hampelandskolen. Derudover gennemføres pilotprojekter på et par af skolerne, der skal teste principperne fra principprogrammet i forskellige sammenhænge. Desuden anvendes midler til at få gennemført en analyse på kultur- og idrætsområdet samt til at gennemføre udbuddet af et strategisk partnerskab, der skal udmunde i en kontrakt med en strategisk partner i efteråret 2020. Den strategiske partner skal sammen med Egedal Kommune gennemføre byggeprojekterne på skolerne i Smørum og Ølstykke.
- Der anvendes 1,2 mio. kr. på igangsætning af projektering af Ølstykkescenarierne, der blev besluttet og godkendt i august 2019. Projektering igangsættes når der er indgået kontrakt med en strategisk partner.
- Der anvendes 1,0 mio. kr. på øvrige investeringer, herunder følgeomkostninger ved at lukke Toftehøjskolen og flytte de resterende elever over på Hampelandskolen i sommeren 2020. Midlerne anvendes til mindre ombygninger, flytning, fusionsproces på skolen mv.
- Der anvendes 0,9 mio. kr. på finansiering af specifikke investeringer i idræts- og kulturfaciliteter. Midlerne bruges som en samlet pulje til at problemløse for de tre konkrete foreninger Kunstnerkældereren, Minirace og Ebbe Skjalmsøn Spejderne, der skal flytte lokation i 2020.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører ingen bevillingsmæssige konsekvenser for anlægsbudgettet, da rådighedsbeløbet er afsat i investeringsoversigten for 2020 som en del af de i alt 10,2 mio. kr.

Beslutning i Skoleudvalget den 13-01-2020

Anbefalet

Beslutning i Kultur- og Erhvervsudvalget den 14-01-2020

Anbefalet.

Beslutning i Planudvalget den 16-01-2020

Anbefalet

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

18/90

Beslutningstema

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

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggelov – ingen.

Planlov

Kirkebakken 17, Veksø – der er den 18. oktober 2019 givet dispensation til udstykning af teknisk anlæg (telemast med teknikhus). Administrationen giver dispensation til at udstykke 120m² grundareal, hvorpå der er opført telemast mv. Administrationen vurderer, at det ikke vil medføre ulempe for de omkringboende, og at det ikke afviger fra lokalplanens principper.

Ved Gadekæret 11A, Slagslunde – der er den 31. oktober 2019 givet dispensation til flere boliger på ejendommen. Lovliggørelse af en ekstra bolig i stuehuset og indretning af 4 boliger med lodret lejlighedsskel i den østlige længe (bygning2) stueetage og 1. sal. Administrationen vurderer, at projektet er tilpasset den eksisterende bebyggelse og vil kunne indpasses i landsbymiljøet. Der er også lagt vægt på, at de trafikale forhold vurderes varetaget, idet der ikke anses at komme flere biler til og fra ejendommen.

Hareleddet 46, Stenløse syd – der er den 14. november 2019 givet dispensation til opførelse af en etageejendom i 1-3 etager til boligformål fordelt på 2 bygninger og beliggende udenfor byggefelt med i alt 17 boliger. Administrationen lægger vægt på, at projektet er tilpasset den eksisterende bebyggelse og torvet, og vil kunne indpasses i området. Overskridelsen af byggegrænzen ved den østlige side er begrænset til trappe og til altangang udenfor byggegrænzen ved bygning 2, hvilket vurderes at være en mindre overskridelse.

Søsum Bygade 36 – der er den 14. november 2019 givet dispensation til opførelse af et drivhus på 17m² som erstatning af tidligere på 9m² med samme placering. Administrationen lægger vægt på, at drivhuset erstatter et tidligere drivhus og det vil ikke ændre på områdets og landsbyens karakter.

Bryggertorvet 1, Ølstykke – der er den 28. november 2019 givet dispensation fra kirkebyggegrænzen. Indenfor lokalplanen må bygninger kun være 12 m høje. Bryggertorvet 1 ligger på skrående terræn, hvor kælderetagen er gravet fri på den sydlige side. Ombygningen gør at den maksimale bygningshøjde overskrides med 47,5 cm. Administrationen vurderer, at det ansøgte byggeri ikke vil forringe den landskabelige sammenhæng mellem kirken og dens omgivelser.

Hasselvej 24, Ølstykke – der er den 4. december 2019 givet dispensation til opførelse af en ny carport 30 cm fra vejskel. Ansøgningen er begrundet med, at det vil være den eneste mulige placering af en dobbelt carport på grunden. Der er tidligere dispenseret fra vejbyggegrænzen i området. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at carporten placeres ud til en lukket vej, og at den kan ikke placeres anderledes.

Landzone

Farumvej 137A – Ganløse – der er den 24. oktober givet afslag på ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et drivhus 35m sydøst for boligen og den eksisterende bygningsmasse. Ejendommen er omfattet af fredning om Mølleådalene og er i kommuneplanen omfattet af beskyttet naturtype; overdrev. Tilstanden i et beskyttet naturområde må ikke ændres uden forudgående dispensation. Administrationen vurderer, at det ansøgte vil stride imod den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne samt at det vil forringe de landskabelige interesser i området, at opføre bebyggelse så spredt.

Damvadvej 43, Svinemosevej 2 og 4, Søsøm – der er den 12. november 2019 givet landzonetilladelse til naturforbedringsprojekt på ejendommene. Frilægning af rørlagt vandløb Svinemosegrøften på matr.nr. 21a og 20f. Etablering af rørbro over det nye vandløb på matr.nr. 21a. Befæstning/forstærkning af natursti, i det omfang det er nødvendigt, for at gøre stien farbar. Landzonetilladelse kræves ikke til oprensning af sø på matr.nr. 9g og udlægning af overskudsjord på matr.nr. 21a. Projektet har til formål at bevare og forbedre naturtilstanden af et vådt naturområde, som er opstået som følge af, at dele af den rørlagte Svinemosegrøften er brudt sammen.

Viggatorp 11, Ganløse – der er den 18. november 2019 givet landzonetilladelse til at bygge et shelter på 20m² i forbindelse med spejderhytte. Det ønskes opført 9 m fra skel mod nord og 34 m fra eksisterende spejderhytte og 24 m fra brændeskur i tilknytning til spejderhytten. En placering tættere på hytten vil optage arealer, der allerede er i brug til spejderaktiviteter. Administrationen vurderer, at shelteret ikke vil stride imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet det vurderes, at fremstå diskret og falder godt ind på den konkrete ejendom.

Roskildevej 35, Ølstykke - der er den 2. december 2019 givet landzonetilladelse til et brøndhus på 20m². Bygning 7 skal nedrives da den ikke er lovlig. Bygningen skal erstatte tidligere brøndhus på 6m². Administrationen vurderer, at det ikke vil stride imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre. Det gamle brøndhus har været på ejendommen i 35 år. Bygningen er placeret i den nordlige del af grunden i et tæt bevoftet område. Udvidelsen på 14m² vurderes ikke at medføre væsentlige gener for ejendommen eller omgivelserne.

Bogøgårdsvej 3A, Ganløse – der er den 5. december 2019 givet landzonetilladelse til læskur og udebokse på hhv. 34 og 50m² til privat mindre ponyhold på fire ponyer. Udeboksene ønskes placeret langs naboskel mod syd. Det fremgår af ansøgningen, at der ikke er mulighed for at huse ponyerne i anden bebyggelse på ejendommen idet laden tilhører Bogøgårdsvej 3B. I tilslutningen til fold ønskes et læskur således, at ponyerne har mulighed for at komme i læ og tørvejr i tilfælde af hårdt vejr, når de er på fold. Læskuret opføres 11 m fra laden tilhørende 3B. Udeboksene opføres 3 m fra ny carport, som ligger 14 m fra bolig tilhørende 3A. Administrationen vurderer at etablering af læskur og udebokse ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre. Derudover vurderes det, at bygningerne opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende primære bygningsmasse.

Naturbeskyttelse

Almene boliger

Konsekvenser for budgettet

Sagerne har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 16-01-2020

Taget til efterretning

Punkt 11: Sager til orientering

17/17920

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- Klage afgjort i Nævnenes Hus den 20. december vedr. Søsumvej 73.
Der gives ikke medhold i klagen. Der er klaget over afslag på dispensation til udstykning og opførelse af en bolig på 250m².
- Som et led i igangsættelse af udarbejdelse af kommuneplanen, vil administrationen i et nyhedsbrev udmelde en dato for hvornår eventuelle forslag fra borgerne til kommuneplanens indhold kan indmeldes.
- Erhvervsstyrelsen har givet mulighed for at alle kan komme med input til evaluering af planloven. Der er frist d. 31. januar 2020. Hvis udvalgsmedlemmerne gerne vil komme med input kan man selv skrive til styrelsen <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/evaluering-af-planloven> ellers modtager administrationen også gerne input med frist mandag d. 27. januar 2020.

Konsekvenser for budgettet

Sagerne har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 16-01-2020

Taget til efterretning