

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 04-10-2022

Mødedato Tirsdag d. 04. oktober 2022 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.2

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
Igangsætning af forslag til lokalplan med kommuneplantillæg for området omkring Stengårdsskole	4
Igangsætning af forslag til lokalplan for teknisk anlæg på Jagtgårdsvej 1, Ganløse - beslutning.....	5
Salg af del af matrikel nr. 11CV Ganløse By, Ganløse - beslutning.....	7
Endelig anskaffelsessum (skema B) for totalrenovering af Smørum Gårdhuse - Egedal Boligselskab	8
Ansøgning om godkendelse af renoveringsprojekt (skema A) i Stenløse-Ølstykke Boligforening, af	10
Ansøgning om godkendelse af renoveringsprojekt (skema A) i Stenløse-Ølstykke Boligforening - a	13
Frigivelse af rådighedsbeløb til anlægsprojekter, oktober - beslutning.....	16
Kapacitet på dagtilbudsområdet, proces og dialog om muligheder for at opføre og drive private dag	17
Sager til orientering.....	19

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 04-10-2022

Godkendt.

Punkt 2: Igangsætning af forslag til lokalplan med kommuneplantillæg for området omkring Stengårdsskolen - beslutning

22/10119

Beslutningstema

Det skal besluttes om forslag til lokalplan med kommuneplantillæg for området omkring Stengårdsskolen skal igangsættes.

Sagen er også til orientering i Familieudvalget og Skole-, og Uddannelsesudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan med kommuneplantillæg for området omkring Stengårdsskolen.

Sagsfremstilling

Stengårdsskolen er omfattet af byplanvedtægt nr. 6 vedtaget i 1972. Byplanvedtægten giver mulighed for, at der kan være offentlige formål som skole og børneinstitution, men bebyggelsen må kun opføres med en placering og i et omfang som angivet i byplanvedtægtens kortbilag.

Administrationen foreslår, at der igangsættes udarbejdelse af et nyt plangrundlag for blandt andet at muliggøre at bygningerne kan benyttes til både skole- og dagtilbudsbrug, så dagplejen, Børnehuset Stengården, Fritids- og Ungdomsklubben Byggeren samt Stengårdsskolen kan bruge bygningerne fermover, og så der er mulighed for at opføre eller udvide daginstitutioner på skolens areal.

Der kan ikke meddeles dispensation til permanent fravigelse af plangrundlagets områdeafgrænsning, anvendelse og byggefelter, jf. planloven.

Administrationen foreslår, at der i lokalplanen stilles kvalitetskrav til byggeriet og udearealerne i overensstemmelse med indeholder retningslinjerne i kommuneplanen.

Området er omfattet af rammeområde BE-15 og R2-12. BE-15 bestemmer, at området må anvendes til blandet bolig og erhverv, mens R2-12 fastlægger området til boldbaner samt større rekreativt område. Da opførelse af en større bygning til daginstitution er i strid med kommuneplan-rammen R2-12 forventes det, at der skal udarbejdes kommuneplantillæg i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Miljøvurdering

Planen bliver screenet ift. lov om miljøvurdering af Planer og Programmer, og screening samt evt. miljøvurdering vil fremgå af lokalplanforslaget.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der holdes borgermøde senere i processen. Tidsplanen fremlægges sammen med forslag til lokalplanforslaget.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-10-2022

Godkendt.

Punkt 3: Igangsætning af forslag til lokalplan for teknisk anlæg på Jagtgårdsvej 1, Ganløse - beslutning

22/9195

Beslutningstema

Det skal besluttes, om der på baggrund af et ønske fra Ganløse Vandværk om at opføre en kontorpavillon og et teknisk anlæg på Jagtgårdsvej 1, 3660 Stenløse, skal igangsættes et forslag til lokalplan.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at forslag til lokalplan for pavillon og teknisk anlæg på Jagtgårdsvej 1, 3660 Stenløse igangsættes nu med henblik på endelig vedtagelse sommeren 2023.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning om at opføre en kontorpavillon på ca. 25 m² for Ganløse Vandværk på Jagtgårdsvej 1, 3660 Stenløse.

Ganløse Vandværk har i dag en kontorpavillon på adressen Ganløseparken 70, 3660 Stenløse. Ansøger oplyser, at denne placering er ugunstig for udviklingen af vandværket og desuden giver denne placering udfordringer i forhold til et fremtidigt boligprojekt i Ganløseparken, som LRK Bolig ApS er ved at udvikle.

LRK Bolig og Ganløse Vandværk har i samarbejde fundet frem til en mere hensigtsmæssig placering på Jagtgårdsvej 1.

Adressen Jagtgårdsvej 1 er udvalgt, af hensyn til:

- at vandværket kan opnå en central styring af alle tekniske anlæg fra én adresse
- at udpumpning af rent vand til forbrugerne, der skal flyttes fra Vandværksvej til Jagtgårdsvej, medfører at bygning til pumpeanlæg bliver mindre
- at der vil være færre terrænspring og underjordiske installationer samt
- bedre overvågning af installationer end på Ganløseparken 70.

Ejendommen ejes af Ganløse Nordre Vandværk og ligger i et boligområde på hjørnet af Farumvej og Jagtgårdsvej. Arealet fremstår som et åbent grønt område omkranset af dels en hæk og dels et grønt trådhegn.

Området omfatter matr.nr. 9cq Ganløse By, Ganløse, på 822 m². Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af Byplanvedtægt nr. 4 – Ganløse By, delområde I, udlagt til boligformål med åben lav bebyggelse.

Der er ansøgt om et tillæg til Byplanvedtægt nr. 4 – Ganløse by. Administrationen anser det mest hensigtsmæssigt at udarbejde en selvstændig lokalplan for det ønskede tiltag. Lokalplanen vil erstatte Byplanvedtægt nr. 4 for den pågældende matrikel.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme B1-42 udlagt til åben lav bebyggelse som fritliggende enfamiliehuse og tæt lav bebyggelse som dobbelthuse. Tilknyttede anvendelser som teknisk forsyning til området kan også placeres inden for området.

For at kunne etablere en pavillon på Jagtgårdsvej 1 er det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan. Ansøger oplyser, at matriklen ønskes udlagt til lokal teknisk forsyning, som den allerede anvendes til i dag. I den sydlige del af matriklen ligger et underjordisk bassin med installationer.

Bygningen tænkes integreret i det svagt skrånende terræn i den nordlige del af ejendommen, tilpasset omgivelserne. Ganløse Vandværk ønsker mulighed for at opføre en kontorpavillon på ca. 25 m² til tekniske anlæg, opbevaring af reservedele samt et lokale til bestyrelsesmøder ca. 6 gange årligt.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Kommunen vil inddrage borgerne i lokalområdet ved at sende lokalplanforslaget i høring til omkringliggende naboer og lokale borgerforeninger for at indhente borgernes kommentarer.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-10-2022

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om igangsættelse af forslag til lokalplantillæg for Jagtgårdsvej 1, Ganløse

Punkt 4: Salg af del af matrikel nr. 11CV Ganløse By, Ganløse - beslutning

21/16433

Beslutningstema

På baggrund af henvendelse fra borger om køb af del af matrikel nr. 11CV Ganløse by, Ganløse, skal Byrådet beslutte, hvorvidt delarealet skal sælges.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Del på ca. 335 m² af matrikel nr. 11CV sælges for 75.000 kr. til ejer af naboejendommen.
2. Der gives en tillægsbevilling til indtægter på anlægsbudgettet i 2022 på 75.000 kr. samt frigivelse af rådighedsbeløb på samme beløb.
3. Der afsættes 1.500 kr. til kunstpuljen.
4. Nettosalgsindtægten på 73.500 kr. tilgår kassebeholdningen.

Sagsfremstilling

I forbindelse med at Egedal Kommune fik anlagt trampesti på Asserhøjvejs forlængelse fremkom der et restareal som blev tilbudt de grundejere, hvis grunde i forvejen lå ud til restarealet. Daværende ejer af naboarealet matrikel nr. 12CK Ganløse By, Ganløse takkede nej til tilbuddet.

Ny Ejer af Matrikel nr. 12CK Ganløse By, Ganløse har nu henvendt sig og ønsker at tilkøbe restarealet på ca. 335 m² som ligger op til deres areal, jf. bilag 1, Kort over området.

Arealet er prisfastsat i samråd med en lokal ejendomsmægler til 75.000 kr. Arealet vil ikke give byggeretter til den oprindelige ejendom.

På baggrund af arealets beskedne størrelse, som ikke giver mulighed for selvstændig bebyggelse, er det administrationens vurdering, at dette salg kan gennemføres uden forudgående udbud, jf. Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, § 2, nr. 4.

Køber afholder alle omkostninger i forbindelse berigtigelsen af handlen og gennemførelsen af den nødvendige udstykning. Da salget sker til en privat køber, er denne omfattet af retten til fortrydelse. Dette betyder, at køber har ind til 6 hverdage efter Byrådets beslutning til at fortryde sit køb.

Administrationen anbefaler, at delarealet af matrikel nr. 11CV Ganløse by, Ganløse på ca. 335 m². sælges til naboejendommen 12CK Ganløse By, Ganløse. Anbefalingen bygger på, at arealet henligger som et restareal, at arealet er det eneste, som ikke blev solgt sammen de andre restarealer i forbindelse med anlæggelsen af trampestien, og at arealet ikke har nogen særskilt anvendelse eller betydning for kommunen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører en nettosalgsindtægt på 73.500 kr. i 2022 som tilgår kassen.

Der er afsat beløb til kunstpuljen svarende til 2 % af købesummen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-10-2022

Anbefalet.

Bilag

Kort over området

Punkt 5: Endelig anskaffelsessum (skema B) for totalrenovering af Smørum Gårdhuse - Egedal Boligselskab v/KAB - beslutning

18/1100

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Egedal Boligselskab skal det besluttes om den endelige anskaffelsessum (skema B) på 293.354.823 kr. for totalrenovering af Smørum Gårdhuse kan godkendes. Det skal også besluttes, om Egedal Boligselskabs fravigelser af AB18 kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Den endelige anskaffelsessum (skema B) på 293.354.823 kr. godkendes.
2. Det deraf afledte 30-årige realkreditlån korrigeres fra 140.684.431 kr. til 164.000.497 kr., herunder kommunal lånegaranti godkendes.
3. Kommunegaranti på ustøttede realkreditlån korrigeres fra 56.334.473 kr. til 75.940.326 kr. godkendes.
4. Huslejestigninger på 19,70 % (tidligere er 16,98 % godkendt) som følge af renoveringsprojektet godkendes.
5. Egedal Boligselskabs fravigelser af AB18 godkendes.

Sagsfremstilling

Byrådet gav den 19. december 2018 tilsagn (godkendelse af skema A) til totalrenovering af afdeling Smørum Gårdhuse.

Egedal Boligselskab v/KAB har den 15. juni 2022 ansøgt Egedal Kommune, om den endelige anskaffelsessum (skema B) for en totalrenovering af afdeling Smørum Gårdhuse kan godkendes, jf. bilag 1.

Det bemærkes, at der ikke er nogle væsentlige ændringer til skema A (den foreløbige anskaffelsessum). De ændringer der måtte være har Egedal Boligselskab v/KAB begrundet nedenfor.

Smørum Gårdhuse er opført i 1976 og hører under Egedal Boligselskab. Bebyggelsen består af 137 boliger, som er opdelt i 2-8 værelsesboliger udført som rækkehuse. Det samlede boligareal er på 11.615 m². Baggrunden for projektet er, at boligerne har en række byggetekniske udfordringer, som skal afhjælpes. Boligerne har i mange år haft dårligt indeklima, som følge af fugt, træk og i mange tilfælde skimmel. Det er i høj grad krybekælderens, som er årsag til problemerne, og som derfor skal nedlægges og erstattes af en moderne og energirigtig gulvkonstruktion. Derudover er klimaskærmen, brugs- og spildevandsinstallationerne, ventilation og badeværelser nedslidte og utidssvarende.

Finansieringen er godkendt med støtte fra Landsbyggefonden (LBF) og vil være som følgende:

30-årige LBF-støttede lån	164.000.497 kr.
Ustøttede lån	75.940.326 kr.
kapitaltilførsler (hvoraf Egedal kommune skal betale 1/5, dvs. 300.000 kr.) (godkendt af Byrådet i skema A-ansøgning)	1.500.000 kr.
Fællespuljetilskud	2.740.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfond	920.000 kr.
Afdelingens egne henlæggelser	17.000.000 kr.

Reguleringskonto	31.254.000 kr.
Egen trækingsret	920.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	293.354.823 kr.

Hvad angår de 30-årige LBF-støttede lån er der en stigning fra skema A til skema B (fra 140.684.431 kr. til 164.000.497 kr.). Stigningen er godkendt af Landsbyggefonden. Ifølge Egedal Boligselskab skyldes stigningen indeksering og grøn screening.

Hvad angår de ustøttede lån er der en stigning fra skema A til skema B (fra 56.334.473 kr. til 75.940.326 kr.). Ifølge Egedal Boligselskab skyldes stigningen bl.a. højere materialepriser, krigen i Ukraine m.m.

Det følger af almenboliglovens § 91, at Egedal Kommune på statens vegne skal påtage sig en garantiforpligtelse, som følge af optagelsen af det støttede lån. For det ustøttede lån stilles en direkte kommunal garanti.

Byrådet har ved tidligere skema A ansøgning godkendt huslejestigninger på 16,98 %. Det endelige renoveringsprojekt vil imidlertid medføre huslejestigninger fra det nuværende 917,12 kr. pr. m² årligt til 1.100 kr. pr. m² årligt. Det vil betyde huslejestigninger på 19,70 %.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender den endelige anskaffelsessum med den deraf afledte korrektion af kommunens garanti for lånene og med den konsekvens, at der vil være huslejestigninger på 19,70 %. Begrundelsen for godkendelsen er, at der er tale om nødvendige renoveringsarbejder, dels fordi boligerne i mange år har haft dårligt indeklima, som følge af fugt, træk og i mange tilfælde skimmel, og dels fordi boligerne har en række byggetekniske udfordringer, som skal afhjælpes ved at nedlægge de gamle badeværelser og erstatte dem med tidssvarende og energirigtige badeværelser.

Fravigelser af AB18

I henhold til § 30, stk. 2 i støttebekendtgørelsen skal Byrådet stille som betingelse, at bygherren i sine aftaler lægger AB til grund uden fravigelser. Byrådet kan dog efter modtaget begrundelse i særlige tilfælde godkende fravigelser.

Egedal Boligselskab har ansøgt om fravigelser af AB18, jf. bilag 2.

Ændringerne ses at være af mindre betydning og sagligt begrundet, hvorfor administrationen ikke ser, at der er noget til hinder for, at Byrådet godkender fravigelserne af AB18.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Den kommunale lånegaranti vil indgå i kommunens årsregnskab for 2022. En samlet oversigt over kommunens lånegarantier kan således findes i kommunens regnskabsaflæggelse, senest ved regnskabet for 2021. Denne findes såvel på kommunens hjemmeside som i FirstAgenda under byrådsmødet for april 2022. Oversigten fremgår i bog 2 side 107-109.

Borgerdialog

Beboerne har været inddraget i løbet af hele processen, senest ved ekstraordinært afdelingsmøde den 18. maj 2022, jf. bilag 3. Her blev projektet vedtaget af beboerne ved urafstemning.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-10-2022

Anbefalet.

Bilag

SMG skema B etape 1 st

Fravigelser af AB18 med begrundelser

Referat SMG ekstraordinært afdelingsmøde

Punkt 6: Ansøgning om godkendelse af renoveringsprojekt (skema A) i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Boelholm II - beslutning

22/10365

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Stenløse-Ølstykke Boligselskab skal det besluttes, om badeværelsesrenoveringer i Boelholm II (skema A) kan godkendes. I samme forbindelse skal det besluttes om henholdsvis realkreditlån med kommunal lånegaranti, kapitaltilførsel fra kommunen og huslejstigninger kan godkendes. Endelig skal det besluttes, om kommunen vil give dispensation fra bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Foreløbig anskaffelsessum på 34.130.692 kr. i skema A godkendes.
2. 30-årigt realkreditlån på 6.322.910 kr., herunder kommunal lånegaranti godkendes.
3. Kapitaltilførsel fra Egedal Kommune på 100.000 kr. godkendes.
4. Huslejstigninger på 10,89 % godkendes.
5. Dispensation fra bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor godkendes.

Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke Boligforening v/KAB har den 23. juni 2022 sendt ansøgning vedrørende badeværelsesrenoveringer i afdeling Boelholm II, jf. bilag 1.

Boelholm II består af 104 familieboliger, beliggende på bl.a. Tokevej 1-85, 3660 Stenløse, matrikel nr. Stenløse By 7 fo m.fl, og har et samlet boligareal 7.129 m².

Badeværelserne har været besigtiget i 2010 og 2018, og i begge tilfælde har det været konstateret, at der var store problemer med opstigende fugt på grund af terrændæk uden kapillarbrydende lag, hvilket resulterer i synlig skimmel/mug. Gennemførte badeværelsesregistreringer af boligerne viser i hvilken grad badeværelset er udfordret af skimmel. Hertil kommer, at brugsvandsinstallationer i badeværelser og udhuse er nedslidte.

Begrundelsen for renoveringen er, at det har vist sig, at det ikke længere er rentabelt at vedligeholde badeværelserne ved at udskifte enkelte dele m.v. Den eneste løsning er derfor at foretage en totalrenovering af badeværelserne.

Badeværelsesrenoveringerne vil bl.a. bestå af følgende arbejder:

- Nedrivning af bl.a. maling- og flisebelagte overflader på vægge inkl. vand og elinstallationer.
- Eksisterende vvs-installationer og kloak fjernes i gulvopbygningen og herefter opbygges nyt betonlag inkl. isolering, armering, gulvvarme og vand-, kloak- og elinstallationer, herunder mekanisk ventilation.
- Ny sanitet og inventar mv.
- Nye fliser, døre og vand- og el-installationer i vægge og gulv.

Renoveringsprojektet blev godkendt af afdelingen på ekstraordinært beboermøde afholdt den 26. august 2020, hvor huslejstigninger på 10,89 % og den forventede anskaffelsessum på 26.061.150 kr. blev godkendt.

Organisationsbestyrelsen i boligselskabet har tillige godkendt projektet den 30. september 2019, herunder bevilliget tilskud fra dispositionsfonden på 700.000 kr.

Finansiering af projektet vil være følgende:

30-årige realkreditlån/støttede lån	6.322.910 kr.
Ustøttede realkreditlån	24.527.782 kr.

Kapitaltilførsler (hvoraf Egedal kommune skal betale 1/5, dvs. 100.000 kr.)	500.000 kr.
Fællespuljetilskud	2.080.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfond	700.000 kr.
I alt	34.130.692 kr.

For nærmere gennemgang henvises til finansieringsbudget, jf. bilag 2. Projektet er forelagt og foreløbigt godkendt af Landsbyggefonden, jf. bilag 3. Denne procedure er helt sædvanlig, idet endelig støttetilsagn gives i forbindelse med beliggenhedskommunens indstilling og fornødne garantistillelse, jf. almenboliglovens og Landsbyggefondens regulativ af 3. februar 2022 om støtte fra Landsbyggefonden til bl.a. vedligeholdelse.

Det følger af almenboliglovens § 91, at kommunen skal påtage sig en garantiforpligtelse på statens vegne, som følge af optagelsen af det støttebærende realkreditlån, og at kommunen for det ustøttede realkreditlån til renoveringsarbejder skal stille en direkte kommunal garanti.

Det følger endvidere af Landsbyggefondens regulativer, at hvis en renovering medfører for høj husleje finansieres renoveringsprojektet via femtedelsordningen, dvs. realkredit (lån) 1/5, kommune (lån) 1/5, Landsbyggefonden (lån) 1/5, Landsbyggefonden (tilskud) 1/5 og boligorganisationen (tilskud) 1/5.

Det er lagt til grund af Landsbyggefonden, at de samlede investeringer, herunder forudsat løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond (subsidiært driftslån fra Landsbyggefonden) samt kapitaltilførsel, vil medføre huslejestigninger fra 1.078 kr. pr. m² årligt til 1.182 kr. pr. m² årligt.

Gennemførelse af projektet vil medføre huslejestigninger på 10,89 %, som betyder følgende:

- Månedssleje for en bolig på 28 m² stiger med 243 kr. (fra 2.515 kr. til 2.758 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 55 m² stiger med 478 kr. (fra 4.941 kr. til 5.419 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 65 m² stiger med 564 kr. (fra 5.839 kr. til 6.403 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 82 m² stiger med 712 kr. (fra 7.366 kr. til 8.078 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 93 m² stiger med 808 kr. (fra 8.355 kr. til 9.163 kr.)

Det bemærkes, at prisforskellene i huslejestigningerne i Boelholm I og II skyldes, at Boelholm I har henlagt flere midler til projektet end Boelholm II.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender skema A ansøgning om badeværelsesrenoveringer i Boelholm II med den konsekvens, at der vil være huslejestigninger på 10,89 %, idet der er tale om nødvendige renoveringsarbejder, som ikke længere er rentable ved løbende vedligeholdelse. Administrationen anbefaler tillige, at Byrådet godkender realkreditlån på 6.322.910 kr. med kommunal lånegaranti og kapitaltilførsel fra kommunen på 100.000 kr., da afdelingen ellers ikke vil kunne opnå den nødvendige belåning uden en kommunal lånegaranti for det fulde beløb.

Dispensation fra bekendtgørelse

Stenløse-Ølstykke Boligforening v/KAB har den 23. juni 2022 sendt ansøgning vedrørende dispensation fra bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor, idet boligforeningen ønsker at kunne påbegynde udbud og udførelse af renoveringsprojektet i Boelholm II hurtigst muligt, jf. bilag 4.

Det fremgår af bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor (fra december 2021), at Landsbyggefonden ved tilsagn om støtte efter Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning i 2022 skal stille betingelse om, at påbegyndelse af arbejderne tidligst kan iværksættes efter den 1. oktober 2023.

Formålet med bekendtgørelsen er at udsætte byggearbejder og fordele aktiviteten ligeligt på de efterfølgende år, så man undgår alt for høje priser som følge af et overophedet byggemarked.

Da nærværende renoveringsprojekt forventes at opnå skema A tilsagn i 2022, skal projektet som udgangspunkt påbegyndes tidligst fra den 1. oktober 2023.

Imidlertid kan der fraviges fra udgangspunktet, hvis der opstår et akut behov for at foretage helt nødvendige afværgeforanstaltninger, f.eks. skimmelproblematikker. I denne situation kan kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden godkende forhåndsafholdte udgifter inden tilsagn meddeles.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender ansøgning om dispensation fra bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor, idet renoveringsprojektet omhandler afværgeforanstaltninger i forhold til skimmel, og det derfor er nødvendigt, at boligforeningen kan påbegynde udbud og udførelse af renoveringsprojektet hurtigst muligt.

Konsekvenser for budgettet

Den kommunale lånegaranti vil indgå i kommunes årsregnskab for 2022. En samlet oversigt over kommunens lånegarantier kan således findes i kommunens regnskabsaflæggelse, senest ved regnskabet for 2021. Denne findes såvel på kommunens hjemmeside som i FirstAgenda under byrådsmødet for april 2022. Oversigten fremgår i bog 2 side 107-109. Kapitaltilførslen fra kommunen på 100.000 kr. budgetlægges som indskud til boligforeningen og finansieres af kommunens kassebeholdning.

Borgerdialog

Beboerne er blevet inddraget ved afholdelse af afdelingsmøder.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-10-2022

Anbefalet.

Bilag

Skema A ansøgning. Boelholm II

Boelholm II, Finansieringsbudget

Støttetilsagn, Boelholm II

Dispensation fra bekendtgørelse - Boelholm II

Punkt 7: Ansøgning om godkendelse af renoveringsprojekt (skema A) i Stenløse-Ølstykke Boligforening - afdeling Boelholm I- beslutning

22/8181

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Stenløse-Ølstykke Boligselskab skal det besluttes, om badeværelsesrenoveringer i Boelholm I (skema A) kan godkendes. I samme forbindelse skal det besluttes om henholdsvis realkreditlån med kommunal lånegaranti, kapitaltilførsel og huslejestigninger kan godkendes. Endelig skal det besluttes, om kommunen vil give dispensation fra bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Foreløbig anskaffelsessum på 37.290.174 kr. i skema A godkendes.
2. 30-årigt realkreditlån på 6.927.069 kr., herunder kommunal lånegaranti godkendes.
3. Kapitaltilførsel fra Egedal Kommune på 100.000 kr. godkendes.
4. Huslejestigninger på 4,63 % godkendes.
5. Dispensation fra bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor godkendes.

Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke Boligforening v/KAB har den 23. juni 2022 sendt ansøgning om gennemførelse af badeværelsesrenoveringer i afdeling Boelholm I, jf. bilag 1.

Boelholm I består af 114 familieboliger, beliggende på Terkelsvej 1-47, Tobiasvej 1-27 og Tormodsvej 1-19, 3660 Stenløse, matrikel nr. Stenløse By 7 bx m.fl., og har et samlet boligareal 7.759 m².

Badeværelserne har været besigtiget i 2010 og 2018, og i begge tilfælde har det været konstateret, at der var store problemer med opstigende fugt på grund af terrændæk uden kapillarbrydende lag, hvilket resulterer i synlig skimmel/mug. Gennemførte badeværelsesregistreringer af boligerne viser i hvilken grad badeværelset er udfordret af skimmel. Hertil kommer, at brugsvandsinstallationer i badeværelser og udhuse nedslidte.

Begrundelsen for renoveringen er, at det har vist sig, at det ikke længere er rentabelt at vedligeholde badeværelserne ved at udskifte enkelte dele mv. Den eneste løsning er derfor en total renovering.

Badeværelsesrenoveringerne vil bl.a. bestå af følgende arbejder:

- Nedrivning af bl.a. maling- og flisebelagte overflader på vægge inkl. vand- og elinstallationer.
- Eksisterende vvs-installationer og kloak fjernes i eksisterende gulvopbygning
- Opbygning af nyt betonlag inkl. isolering, armering, gulvvarme og vand-, kloak- og elinstallationer, herunder mekanisk ventilation.
- Ny sanitet og inventar mv.
- Nye fliser, døre, vand- og el-installationer i vægge og gulv

Renoveringsprojektet blev godkendt af afdelingen på ekstraordinært beboermøde afholdt den 25. august 2020, hvor huslejestigninger på 4,63 % og den forventede anskaffelsessum på 28.459.150 kr. blev godkendt.

Organisationsbestyrelsen i boligselskabet har tillige godkendt projektet den 30. september 2019, herunder bevilliget tilskud fra dispositionsfonden på 1.472.105 kr.

Finansiering af projektet vil være følgende:

30-årige realkreditlån/støttede lån	6.927.069 kr.
Ustøttede lån	26.111.000 kr.

Kapitaltilførsler (hvoraf Egedal Kommune skal betale 1/5, dvs. 100.000 kr.)	500.000 kr.
Fællespuljetilskud	2.280.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfond	1.472.105 kr.
I alt	37.290.174 kr.

For nærmere gennemgang henvises til finansieringsbudget, jf. bilag 2.

Projektet er forelagt og foreløbigt godkendt af Landsbyggefonden, jf. bilag 3. Denne procedure er sædvanlig, idet endelig støttetilsagn gives i forbindelse med beliggenhedskommunens indstilling og fornødne garantistillelse, jf. almenboliglovens og Landsbyggefondens regulativ af 3. februar 2011 om støtte fra Landsbyggefonden til bl.a. vedligeholdelse.

Det følger af almenboliglovens § 91, at kommunen skal påtage sig en garantiforpligtelse på statens vegne, som følge af optagelsen af det støttebærende realkreditlån, og at kommunen for det ustøttede realkreditlån til renoveringsarbejder skal stille en direkte kommunal garanti.

Det følger endvidere af Landsbyggefondens regulativer, at hvis en renovering medfører for høj husleje finansieres renoveringsprojektet via femtedelsordningen, dvs. realkredit (lån) 1/5, kommune (lån) 1/5, Landsbyggefonden (lån) 1/5, Landsbyggefonden (tilskud) 1/5 og boligorganisationen (tilskud) 1/5.

Det er lagt til grund af Landsbyggefonden, at de samlede investeringer, herunder forudsat løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond (subsidiært driftslån fra Landsbyggefonden) samt kapitaltilførsel, vil medføre huslejestigninger fra 1.014,07 kr. pr. m² årligt til 1.061 kr. pr. m² årligt.

Gennemførelse af projektet vil medføre huslejestigninger på 4,63 %, som betyder følgende:

- Månedssleje for en bolig på 28 m² stiger med 109 kr. (fra 2.366 kr. til 2.475 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 55 m² stiger med 215 kr. (fra 4.648 kr. til 4.863 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 65 m² stiger med 254 kr. (fra 5.493 kr. til 5.747 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 82 m² stiger med 320 kr. (fra 6.929 kr. til 7.249 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 93 m² stiger med 363 kr. (fra 7.859 kr. til 8.222 kr.)

Det bemærkes, at prisforskellene i huslejestigningerne for Boelholm I og II skyldes, at Boelholm I har henlagt flere midler til projektet end Boelholm II.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender skema A ansøgning om badeværelsesrenoveringer i Boelholm I med den konsekvens, at der vil være huslejestigninger på 4,63 %, idet der er tale om nødvendige renoveringsarbejder, og at løbende vedligeholdelse ikke længere er rentabel. Administrationen anbefaler tillige, at Byrådet godkender realkreditlån på 6.927.069 kr. med kommunal lånegaranti og kapitaltilførsel fra kommunen på 100.000 kr., da afdelingen ellers ikke vil kunne opnå den nødvendige belåning uden en kommunal lånegaranti for det fulde beløb.

Dispensation fra bekendtgørelse

Stenløse-Ølstykke Boligforening v/KAB har den 23. juni 2022 sendt ansøgning vedrørende dispensation fra bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor, idet boligforeningen ønsker at kunne påbegynde udbud og udførelse af renoveringsprojektet i Boelholm I hurtigst muligt, jf. bilag 4.

Det fremgår af bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor (fra december 2021), at Landsbyggefonden ved tilsagn om støtte efter Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning i 2022 skal stille betingelse om, at påbegyndelse af arbejderne tidligst kan iværksættes efter den 1. oktober 2023.

Formålet med bekendtgørelsen er at udsætte byggearbejder og fordele aktiviteten ligeligt på de efterfølgende år, så man undgår alt for høje priser som følge af et overophedet byggemarked.

Da nærværende renoveringsprojekt forventes at opnå skema A tilsagn i 2022, skal projektet som udgangspunkt påbegyndes tidligst fra den 1. oktober 2023.

Imidlertid kan der fraviges fra udgangspunktet, hvis der opstår et akut behov for at foretage helt nødvendige afværgeforanstaltninger, f.eks. skimmelproblematikker. I denne situation kan kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden godkende forhåndsafholdte udgifter inden tilsagn meddeles.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender ansøgning om dispensation fra bekendtgørelse om udskydelse af renoveringsprojekter i den almene sektor, idet renoveringsprojektet omhandler afværgeforanstaltninger i forhold til skimmel, og det derfor er nødvendigt, at boligforeningen kan påbegynde udbud og udførelse af renoveringsprojektet hurtigst muligt.

Konsekvenser for budgettet

Den kommunale lånegaranti vil indgå i kommunes årsregnskab for 2022. En samlet oversigt over kommunens lånegarantier kan således findes i kommunens regnskabsaflæggelse, senest ved regnskabet for 2021. Denne findes såvel på kommunens hjemmeside som i FirstAgenda under byrådsmødet for april 2022. Oversigten fremgår i bog 2 side 107-109. Kapitaltilførslen fra kommunen på 100.000 kr. budgetlægges som indskud til boligforeningen og finansieres af kommunens kassebeholdning.

Borgerdialog

Beboerne er blevet inddraget ved afholdelse af afdelingsmøder.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-10-2022

Anbefalet.

Bilag

Skema A ansøgning

Boelholm I, Finansieringsbudget

Støttetilsagn, Boelholm I

Dispensation fra bekendtgørelse - Boelholm I

Punkt 8: Frigivelse af rådighedsbeløb til anlægsprojekter, oktober - beslutning

22/11135

Beslutningstema

På baggrund af godkendte bevillinger fra byrådsmøde den 31. august 2022, skal der træffes beslutning om frigivelse af rådighedsbeløb til projekterne i 2022.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget (pkt. 1-4) / Skole- og Uddannelsesudvalget (pkt. 1) - Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. 7,2 mio. kr. af rådighedsbeløbet på investeringsoversigten for 2022 til elementer i Etape 2 på Søhøjskolen frigives.
2. 2,5 mio. kr. af rådighedsbeløbet på investeringsoversigten for 2022 til flytning af en vejvandsledning fra Toftehøjgrunden frigives.
3. 0,1 mio. kr. af rådighedsbeløbet på investeringsoversigten for 2022 til etablering af vand- og varmforsyning til Liselunds hovedhus frigives.
4. 0,3 mio. kr. af rådighedsbeløbet på investeringsoversigten for 2022 til etablering af vand- og elforsyning til Grønningen frigives.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 31. august 2022 tillægsbevillinger til arbejder på Søhøjskolen, Toftehøjgrunden, Liselunds hovedhus og Grønningen. Rådighedsbeløb til projekterne i 2022 søges derfor frigivet med denne sag.

1. På byrådsmøde den 31. august 2022 blev det besluttet, at alle aktiviteter fra den planlagte Etape 2 på Søhøjskolen gennemføres. Dertil blev en tillægsbevilling på 7,2 mio. kr. til arbejderne godkendt. Administrationen har planlagt de ellers fravalgte aktiviteter, så de kan gennemføres i 2022 efter frigivelsen af midlerne.
2. På byrådsmøde den 31. august 2022 blev det besluttet at godkende en tillægsbevilling på 2,5 mio. kr. til dækning af Egedal Kommunes udgifter til flytning af vejvandsledning fra Toftehøjgrunden til vejen. Midlerne, som er afsat under Økonomiudvalget, søges frigivet så udgifterne kan afholdes i 2022.
3. På byrådsmøde den 31. august 2022 blev det besluttet, at godkende en tillægsbevilling på samlet 0,1 mio. kr. til dækning af Egedal Kommunes udgifter til etablering af vand- og varmforsyning til Liselunds hovedhus. Midlerne, som er afsat under Økonomiudvalget, søges frigivet så udgifterne kan afholdes i 2022.
4. På Byrådsmøde den 31. august 2022 blev det besluttet, at godkende en tillægsbevilling på 0,3 mio. kr. til dækning af Egedal Kommunes udgifter til etablering af vand- og elforsyning til Grønningen. Midlerne, som er afsat under Økonomiudvalget, søges frigivet så udgifterne kan afholdes i 2022.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for budgettet, da rådighedsbeløb på hhv. 7,2 mio. kr., 2,5 mio. kr., 0,1 mio. kr. og 0,4 mio. kr. er afsat i investeringsoversigten for 2022. Anlægsbevillingerne vedrører frigivelse af de allerede afsatte rådighedsbeløb.

Borgerdialog

Borgerne inddrages og informeres ved de konkrete projekter.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-10-2022

Anbefalet.

Punkt 9: Kapacitet på dagtilbudsområdet, proces og dialog om muligheder for at opføre og drive private daginstitutioner - orientering

22/5823

Beslutningstema

Der orienteres om proces og dialog med private virksomheder og aktører om muligheder for at opføre og drive en privat daginstitution i Egedal Kommune.

Kompetence til afgørelse

Familieudvalget / Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 30. marts 2022, at administrationen skal afsøge markedet for om en privat investor kan være interesseret i at opføre og drive en privat institution i Smørum eller i andre områder, som private investorer kunne finde interessante.

På den baggrund har administrationen i maj 2022 henvendt sig i et "open call" til 15 private virksomheder og paraplyorganisationer for at invitere til dialog om muligheder for at opføre og drive en privat daginstitution i Egedal Kommune.

Sammen med brevet blev følgende baggrundsmateriale vedlagt:

- Godkendelseskriterier for privatinstitutioner i Egedal
- Børnetalsprognose for perioden 2022-2032
- Pædagogisk principprogram for to kommende nybyggede kommunale institutioner (som inspiration)
- Oversigt over tilskud til privatinstitutioner i 2022.

Egedal Kommune ønsker at tilbyde borgerne en bred variation af dagtilbud, herunder muligheden for også at vælge private daginstitutioner. Samtidig viser børnetalsprognosen, for perioden 2022-2032, et øget behov for at skabe daginstitutionskapacitet særligt i områderne Ølstykke og Stenløse fremover.

Den store stigning i børnetallet skyldes, at Egedal Kommune over det seneste år har oplevet en stor befolkningstilvækst som følge af en øget tilflytning til kommunen, og at flere større boligudbygninger er blevet sat i gang.

Egedal Kommune er allerede i gang med at udvide kapaciteten ved blandt andet at etablere to nye 8 grupper kommunale daginstitutioner i Ølstykke og Smørum til indflytning primo 2025, samt ved at udvide og ombygge flere eksisterende daginstitutioner. Det forventes imidlertid, at behovet for daginstitutionspladser i Egedal Kommune er større end de allerede planlagte udvidelser.

På baggrund af "open call" har der været dialog med flere virksomheder og paraplyorganisationer om muligheden for at etablere og drive nye daginstitutioner i privat regi. Følgende har vist interesse for et samarbejde: Nrep og Industriens Pension som private investorer/aktører samt paraplyorganisationerne Klax, Børneringen og FOBU.

Status er konkret dialog mellem Industriens Pension og Klax om muligheden for at etablere en nybygget privatinstitution i Landskabsbyen i Ølstykke. Industriens Pension ejer grunden, mens Klax har mange års erfaring med at drive institutioner i Tyskland ud fra Klax-pædagogiken (<https://klax.dk/da>).

Da der i forhold til børnetalsprognosen ser ud til at være et væsentligt behov for mere kapacitet i Ølstykke fra 2027, vurderer administrationen, at der primo 2023 er behov for en endelig tilbagemelding fra de to konkrete parter om den videre proces.

Der tegner sig et billede af, at der ikke umiddelbart er mange aktører, som både opfører og driver dagtilbud, og at den mest sandsynlige model er to forskellige virksomheder henholdsvis opfører og driver daginstitution. Administrationen søger i dialogen at matche de forskellige aktører. Administrationen oplever seriøs interesse og vil fortsætte dialogen over de næste måneder også med andre interessenter.

Alle virksomheder og paraplyorganisationer skal leve op til både de bygningsmæssige krav og Egedal Kommunes godkendelseskriterier for at oprette en privatinstitution. I den forbindelse vil der blive fremlagt politiske sager til beslutning.

Administrationen er ved at etablere to kommende daginstitutioner i Smørum og Ølstykke. Hidtil har der været arbejdet på at etablere begge institutioner som kommunale institutioner med forventet ibrugtagning primo 2025. Imidlertid har Scandinavian Property Development henvendt sig til kommunen ultimo september, hvorefter der er afholdt møde med selskabet. Selskabet er interesseret i at bygge dagtilbud, og er i dialog med selskaber, som driver dagtilbud.

Byrådet besluttede 28. september 2022 at frigive 56,2 mio. kr., svarende til det samlede beløb til etableringen af institutionen i Smørum (Alpegården) som kommunal institution inkl. Svanemærkning, og frigive 3,8 mio. kr. til at færdiggøre arbejdet med projektgrundlag i kommunalt regi for etablering af den nye institution i Ølstykke (Engparken). Administrationen arbejder sideløbende med afklaring af, hvordan en privat bygherre kan etablere samt drive en privat institution på den grund, der er reserveret til den nye institution i Ølstykke (Engparken). Senest på Byrådsmødet i december fremlægges en sag, der indeholder forslag til økonomi, tidsplaner og pædagogiske overvejelser for henholdsvis anlæg og drift af en privat institution.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Senere i processen vil der være dialog med borgere.

Beslutning i Familieudvalget den 03-10-2022

Taget til efterretning.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-10-2022

Taget til efterretning.

Punkt 10: 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 04-10-2022

Taget til efterretning.