

REFERAT Planudvalget d. 06-12-2018

Mødedato	Torsdag d. 06. december 2018 kl. 17:00
Mødested	Møderum M1.14
Mødedeltagere	Ib Sørensen, Ole B. Hovøre, Hamad Mahmoud, Ulrik John Nielsen, Niels Lindhardt Johansen, Katrine Buhl Møller, Lars Østergaard, Sune Schou

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af bearbejdet projekt på Storparcel A2/A20 i Egedal By - beslutning.....	4
Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for parcel A2 og A20 i Egedal by - beslutning.....	6
Bemyndigelse af almene boligselskaber ift. lokalplandispensationer - beslutning.....	8
Godkendelse af udbygningsaftale i Smørum Vest med Lind og Risør - beslutning.....	9
Lokalplan 53 for Smørum Vest og Kommuneplantillæg 02 - endelig vedtagelse - beslutning.....	11
Lukket: Salg af udlejningsboliger - beslutning.....	14
Udbud af Barnekæret 1, Stenløse Syd - beslutning.....	15
Justering af skel ved Søagerskolen - beslutning.....	17
Tredje politiske budgetopfølgning PU - beslutning.....	18
Implementering af Sundhedspolitikken for Egedal Kommune - beslutning.....	20
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	22
VVM - ansøgning for Klimasikring af Stenløse By - orientering.....	23
Sager til orientering.....	24

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 06-12-2018

Godkendt

Punkt 2: Godkendelse af bearbejdet projekt på Storparcel A2/A20 i Egedal By - beslutning

17/7694

Beslutningstema

På baggrund af at Byrådet den 29.08.2018 besluttede at indgå købsaftale med Blue Udvikling om køb af storparcel A2/A20 i Egedal By, skal det beslutes, om det af Blue Udvikling udarbejdede skitseprojekt, som er vedlagt som bilag 1, kan godkendes i forhold til salgsvilkårene.

Idet Byrådet også har givet tilsagn om, at der kan indarbejdes 100 almene boliger i projektet, skal det desuden beslutes, om projektet kan godkendes som grundlag for Skema A for almene boliger på ejendommen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at det af Blue Udvikling udarbejdede projektforslag for bebyggelse af storparcel A2/A20 i Egedal By, som fremgår af bilag 1, godkendes i forhold til salgsvilkårene for grunden samt som grundlag for godkendelse af skema A.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 30. august 2017 at indgå en aftale med Blue Udvikling ApS om forkøbsret til parcel A2/20 i Egedal By. Som betaling for forkøbsretten skulle Blue Udvikling ApS bl.a. udarbejde et skitseprojekt for bebyggelsesforslag på parcellen.

Byrådet godkendte 21. marts 2018 udbudsvilkårene for salg af parcel A2/20 i Egedal By, herunder at et af Blue Udvikling udarbejdet skitseprojekter, skulle bruges som grundlag for udbuddet af parcel A2/20.

Skitseprojektet omfattede en samlet bebyggelse på parcel A2/20 på i alt 11.700 etage-m², fordelt på 10.000 m² almene boliger i op til 6 etager samt et areal på 1.400 m² til serviceformål og på 300 m² til butiksformål.

Af udbudsvilkårene fremgik, at køber, indenfor ovenstående rammer, har ret til en bearbejdning af skitseprojektet, og at en vis bearbejdning af bl.a. facaderne forventedes. Ligeledes fremgik, at der kan gives de nødvendige dispensationer i forhold til lokalplan 46 til afvigelser fra bestemmelser om byggelinje og bygningsdybde, og at der kan stilles grundkapitalindskud for op til 100 almene boliger til rådighed for køber. Endeligt fremgik det, at det bearbejdede projektforslag og skema A skal godkendes af Byrådet inden udgangen af 2018, samt at der ved Byrådets stillingtagen til projektforslaget samtidig skal søges om anlægsbevillinger.

Byrådet besluttede den 29.08.2018 at indgå en købsaftale med Blue Udvikling hvormed parcel A2/20 sælges til Blue Udvikling. Efterfølgende har Blue Udvikling bearbejdet deres oprindelige skitseprojekt til det projektforslag, som fremgår af bilaget.

Projektforslaget ligger indenfor rammerne af det skitseprojekt, som indgik i udbudsmaterialet og forudsætter ikke yderligere dispensationer fra lokalplanen end forudsat i udbuddet. I forhold til skitseprojektet er der sket en bearbejdning/detaljering af særligt udearealer, facader og lejlighedsindretning.

Udearealerne indrettes med et grønt gårdrum samt et bytorv og landskabstorv vest for bebyggelsen. Administrationen vurderer, at indretningen af udearealerne overordnet set er god. Facaderne er ændret, så de har fået et klarere og mere åbent udtryk ved erhvervsdelen som anbefalet i udbudsmaterialet. Administrationen har ikke yderligere bemærkninger til bebyggelsens udseende.

Projektet viser en sammenhængende randbebyggelse i 3 etager med erhverv, beboelse og fælleslokaler, samt tre ”tårne” i 6 etager med lejligheder. I alt er der 101 lejligheder, hvoraf de 16 indgår i et ”seniorbofællesskab”, som adskiller sig fra den øvrige bebyggelse ved at have eget fælleshus. Til den samlede bebyggelse er der ligeledes indrettet et fælleshus. Lejlighederne/rækkehusboligerne er overordnet set fornuftigt indrettede og gennemlyste.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Anbefalet

Bilag

Bilag 1. Revideret skitseprojekt storparcel A2/A20

Punkt 3: Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for parcel A2 og A20 i Egedal by - beslutning

18/16416

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB) skal det besluttes, om den foreløbige anskaffelsessum og husleje (skema A) for opførelse af 101 almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter på del af Egedal by parcel A2 og A20, Dronning Dagmars Vej, Ølstykke, kan godkendes, herunder om tillægsbevilling på henholdsvis 24.479.300 kr. til den kommunale grundkapital og -611.982 kr. til administrationsgebyr kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Den foreløbige anskaffelsessum på 244.793.000 kr. og den heraf følgende husleje på ca. 1.100 kr./pr m² (Skema A) godkendes
2. Der gives tillægsbevillinger på henholdsvis 24.479.300 kr. til kommunal grundkapital i 2019 og -611.982 kr. til administrationsgebyr i 2020.

Sagsfremstilling

FA09 har på vegne af Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB) ansøgt om godkendelse af en foreløbig anskaffelsessum og husleje (skema A) til opførelse af 101 almene boliger, bestående af 79 familieboliger som 2-5 rums boliger, samt et seniorbofællesskab, der består af 22 boliger med 2 og 3 rums boliger.

Følgende forudsætninger er gældende for ansøgningen:

Samlet etageareal	(ændres til 9837 m2 i Skema B)	9.809 m ²
Antal boliger		101
Grundpris inkl. moms		48.959.000 Kr.
Anskaffelsessum inkl. moms	Maksimumbeløb tillagt fastprisregulering	244.793.000 Kr.
Kommunal grundkapital	10%	24.479.300 Kr.
Kommunal regaranti	28 % af anskaffelsessummen	68.542.040 Kr.
Husleje/m ² , foreløbig	Ekskl. individuelt forbrug	1.100 Kr.

Fordeler sig således:

Kommunal grundkapital	10%	kr.	24.479.300
Beboerindskud	2%	kr.	4.895.860
Lån m/kommunal regaranti	28%	kr.	68.542.040
Lån (realkredit u/garanti)	60%	kr.	146.875.800
I alt	100%	kr.	<u>244.793.000</u>

Boligerne opføres på del af parcel A2 og A20 i Egedal by.

Konsekvenser for budgettet

Den kommunale grundkapital på 24.479.300 kr. 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 2019, dog kan noget blive skubbet til 2020. Grundkapitalen reguleres i forhold til den endelige anskaffelsessum.

Der søges om tillægsbevilling på 24.479.300 kr. til kommunal grundkapital i 2019 som finansieres af kassen. Grundkapital er en balancepost, der ikke påvirker drifts- og anlægsbudgettet.

Der søges om tillægsbevilling – 611.982 kr. til administrationsgebyr (indtægt), i 2020, som påvirker servicerammen. Beløbet tilgår kassen.

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Anbefalet

Punkt 4: Bemyndigelse af almene boligselskaber ift. lokalplandispensationer - beslutning

18/7886

Beslutningstema

På baggrund af en dispensationsansøgning fra Stenløse-Ølstykke Boligforening skal det besluttet, om afdeling 8-, 14- og 16's beboerforening skal bemyndiges til selv at dispensere fra lokalplanen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at afdelingens beboerforening bemyndiges til at dispensere fra lokalplanen i forhold til mindre lempelser, der ikke antages at have en negativ påvirkning på området.

Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke Boligforenings afdeling 8, 14 og 16 ønsker at etablere faste hegn i deres beboeres forhaver og mellem baghaverne, samt havelåger i baghaverne.

Dette kræver enten selvstændige dispensationer for hver enkel bolig, hvilket ca. svarer til 50 unikke dispensationssager, alternativt udarbejdelse af en ny lokalplan for området. Begge disse muligheder vil kræve mange arbejdstimer af administrationen.

Kommunen ønsker derfor at bemyndige afdelingernes beboerforening til selv at behandle sagerne og give dispensationer til hegning i beboernes haver. Dette kan gøres ved brug af Planlovens § 21 der bestemmer, at:

Kommunalbestyrelsen kan bemyndige en grundejerforening eller med de pågældende grundejeres samtykke en beboerforening til at meddele dispensationer som omhandlet i § 19, stk. 1. Grundejer- eller beboerforeningen skal foretage orientering og underretning efter reglerne i § 20.

Beboerforeningen har i samarbejde med KAB's driftsfolk og Kommunens administration udarbejdet et sæt retningslinjer for etablering af hegn i Stengården. Dokumentet udstikker meget præcise retningslinjer for, hvad man kan få dispensation til, og hvad man ikke kan, samt hvordan man opnår en dispensation.

Administrationen har været på besigtigelse i området og mener ikke, at de tiltag beskrevet i retningslinjerne for hegn i Stengården vil ændre karakteren af de kvarterer, som lokalplanen søger at fastholde.

Administrationen vurderer, at det forekommer rimeligt, og i pagt med nærdemokratiske idealer, at en beslutning om at godkende mindre betydende lempelser af en lokalplan, træffes af de direkte berørte personer, dels at delegationen vil fritage den kommunale forvaltning for et antal sager, som set fra kommunalbestyrelsens side vil være af bagatelagtig karakter, omend de af den enkelte beboer kan vurderes som ret betydningsfulde.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgerinddragelse

Stenløse-Ølstykke Boligforenings beboerforening er positivt indstillet på at varetage bemyndigelsen fremover.

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Godkendt med en præcisering om, at der i lokalplanen dispenseres i forhold til §19 stk. 1.

Niels Lindhardt Johansen (C) fremkom med et forslag om, at der ikke må benyttes trykimprægneret træ. Forslaget blev nedstemt med 4 imod og 1 for.

Bilag

BILAG - Retningslinjer for hegn, Stengården, afd. 8, 14 og 16

Punkt 5: Godkendelse af udbygningsaftale i Smørum Vest med Lind og Risør - beslutning

18/16731

Beslutningstema

Forinden godkendelsen af lokalplan 53, skal Byrådet godkende udbygningsaftalen med Lind & Risør.

Kompetence til afgørelse

Teknik og Miljøudvalget – Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at udbygningsaftalen godkendes.

Sagsfremstilling

Lind & Risør A/S har, som kommende grundejer, anmodet Egedal Kommune om at udarbejde en lokalplan for området. En forudsætning for igangsættelsen af lokalplansarbejdet var, at der skulle indgås en udbygningsaftale med Lind & Risør.

Byrådet godkendte den 26. september 2018 forslag til lokalplan 53 for byudvikling ved Schæfergården og Kommuneplantillæg nr. 02.

Det er en forudsætning for udbygningsaftalen, at den skal være indgået endeligt af parterne, herunder godkendt af Byrådet, inden den endelige vedtagelse af lokalplanen for området, dvs. lokalplan 53.

Administrationen har været i forhandlinger med Lind & Risør og har indgået en udbygningsaftale med hjemmel i Planlovens § 21b, jf. bilag 1 – Udbygningsaftalen.

Udbygningsaftalen forpligter Lind & Risør A/S til at finansiere og etablere et vejanlæg i Smørum Vest, jf. bilag 2 – Kort over området. Vejanlægget omfatter vej, cykelstier og fortov med tilhørende udstyr, jf. bilag 3 – tekniske specifikationer for vejanlægget.

Vejanlægget skal være færdigopført senest den 1. marts 2020, således at det kan anvendes som adgangsvej til den kommende daginstitution i Smørum.

Det er forudsat i udbygningsaftalen, at jorden ikke er forurennet og normal funderet. Hvis der forekommer blød bund eller forurening, skal kommunen således afholde udgifter til at sikre funderingsforholdene eller håndtere forurennet jord. Der er på budgettet afsat 2 mio.kr. til kommunens andel af byggemodningen. Kommunen skal afholde udgifter til udmatrikulering af vejen og asfaltering af lille sti nord for daginstitutionen. Resterende beløb er afsat til uforudsete udgifter. Det kan ikke vurderes om beløbet er stort nok, da et eventuelt omfang af blød bund og forurening ikke kendes.

Vejanlægget klassificeres som privat fællesvej for de fremtidige bebyggelser i området og vil være offentligt tilgængeligt. Den private fællesvej vil blive drevet i samarbejde mellem de berørte grundejerforeninger, og for at sikre en hensigtsmæssig drift er Lind & Risør forpligtet til at sælge ejendommene i deres område med vilkår om at den kommende grundejerforening skal stå for den efterfølgende drift, vedligeholdelse og fornyelse. Grundejerforeningen skal endvidere fordele udgiften til de øvrige grundejerforeninger i lokalplanområdet efter en af kommunen fastsat partsfordeling.

Lind & Risør er forpligtet til at overdrage vejanlægget til Grundejerforeningen vederlagsfrit.

Grundejerforeningen har mulighed for at overdrage driften og vedligeholdelsen af vejbelysningen under nogle nærmere fastsatte vilkår til Egedal Kommune, jf. bilag 1.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Anbefalet

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Anbefalet

Bilag

BETINGET UDBYGNINGSAFТАLE incl. tidsplan Smørum Vest med bilag.pdf

Punkt 6: Lokalplan 53 for Smørum Vest og Kommuneplantillæg 02 - endelig vedtagelse - beslutning

18/16757

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Lokalplan 53 for Smørum Vest - Byudvikling ved Schæfergården og Kommuneplantillæg 02 - kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

a) Lokalplan 53 for Smørum Vest - Byudvikling ved Schæfergården og Kommuneplantillæg 02 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom:

- i. Den vestlige del af delområde B, mellem Tværvej og Schæfergården, udtages af lokalplanen. Kortbilag 1-7 vil blive tilpasset den ændrede lokalplanafgrænsning.
- ii. Det præciseres i redegørelsen, at de udførte støjberegninger, som er angivet i lokalplanen, er udført som et fremskrevet trafikscenarie til 2028.
- iii. Redegørelsens afsnit om spildevand, regnvand og klimatilpasning omformuleres således, at sætningen "Området ligger i forsyningsopland for forsyningselskabet Novafos" udgår.
- iv. Redegørelsens afsnit om veje og parkering på side 11 omformuleres således, at sætningen "Den kommende stamvej tænkes udformet med to kørebaner og dobbeltrettet fællesti på den ene side af vejen" udgår og følgende indskrives "Den kommende stamvej tænkes udformet med to kørebaner og mulighed for cykelsti og fortov på den ene eller begge sider af vejen".

Derudover ændres kortbilag 4 og kortbilag 8 således, at angivelsen af dobbeltrettet fællessti udgår.

- v. Bestemmelsernes § 5.11 omformuleres således at sætningen "Langs hele stamvejen X-Y-Z skal der etableres dobbeltrettet gang- og cykelsti" udgår og følgende indskrives " Langs hele stamvejen X-Y-Z skal der etableres cykelsti og fortov på den ene eller begge sider af vejen"
- vi. Redegørelsens afsnit om veje og parkering på side 11 omformuleres således, at sætningen "Stamvejen skal udformes på en måde, som sikrer trafikhastighed på max 50 km/t" udgår.
- vii. Bestemmelsernes § 5.7 rettes således at følgende sætning udgør " Vejen skal udføres til kørsel med en hastighed på max 50 km/t"
- viii. Bestemmelsernes § 7 rettes således:

Der tilføjes afsnittet "delområde A3" efter afsnittet "Delområde A1" hvori tilføjes en ny §§ 7.9 og 7.10, beskrevet som følger:

- "§ 7.9 Indenfor en afstand af 5 m fra ejendommens østlige skel må der ikke placeres bebyggelse bortset fra mindre skure, legehuse og lignende"
- "§ 7.10 Bebyggelsen må ikke være højere end 7,5 m og intet punkt på bebyggelsens facade eller tag må være højere end kote 27,5 (DVR)"

For Kommuneplantillægget 02:

- ix. Redegørelsens afsnit om Naturbeskyttelseslov m.v. tilføjes en uddybende kommentar omkring hensyn, som skal sikre bilag IV-arternes yngle- og rasteområder ved anlægsarbejde. Derudover fremgår nu tydeligere, at administrationen vurderer, at planen ikke i sig selv vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle-og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.
- x. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser .

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på kommunalbestyrelsesmøde den 19.12. 2018.

Planforslaget og den tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden 03.10. 2018 - 31.10. 2018. I høringsperioden er der indkommet 14 høringssvar fra borgere, samt 5 høringssvar fra diverse myndigheder.

Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger og rettelser fremgår af bilag 01 - høringsnotat. Alle høringssvar fremgår af bilag 02.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- Reducering af lokalplanafgrænsning og zoner:

Der er givet høringssvar om at udelade et delstykke af delområde B, da det ønskes bibeholdt i landzone og fortsat ønskes udnyttet erhvervsmæssigt.

- Bygningshøjde:

En reducere af den maksimale bygningshøjde, har været et gennemgående ønske fra både borgermøderne og i flere høringssvar. Der har primært været udtrykt ønske om at reducere bygningshøjden på 8,5m, således at der stadig blev bibeholdt udsyn over området fra de omkringliggende naboer og blev sikret lys og luft.

- Delområde C:

En række høringssvar omhandler brug af delområde C og bygningshøjden for delområdet. Det er et gennemgående ønske at reducere den maksimale bygningshøjde på daginstitutionen fra 2 etager til 1 etage og samtidige fastholde brugen af bygningen og delområdets udearealer.

- Trafik/vej forhold:

Vejadgang og de fremtidige trafikale forhold for lokalplanområdet og koblingen til det omkringliggende vej- og stinet, er endnu et gennemgående punkt for høringssvarene. Der ønskes blandt andet at Stamvejens hastighedsbegrænsning nedjusteres til 30 eller 40 km/t og det ønskes samtidig at kommunen forholder sig til de eksisterende veje og stier i lokalplanområdet.

Derudover ønskes det, at Stamvejen kan udlægges med cykelsti i den ene side af vejen og senere hen med mulighed for cykelsti i begge sider.

- Støjvold og krav til støjafskærmning:

Der er givet høringssvar om at lokalplanens krav om støjvold, jf. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, bør følge retningslinjerne jf. WHO's nye anbefalinger. Derudover ønskes det, at kommunen giver mulighed for at anlægge en jordstøjvold af byggeriets overskudsjord på arealet øst for den sydlige sø.

- Kommuneplantillæg 02: I forbindelse med høringen af Kommuneplantillæg 02 er der indkommet ét høringssvar fra Miljøstyrelsen med ønske om at få præciseret redegørelsens afsnit om Naturbeskyttelseslov m.v. således, at det sikres at planen ikke i sig selv vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rastekområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

-

-

-

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende justeringer af planen:

- Reducering af lokalplanafgrænsning og zoner:

Administrationen er enig i, at der ikke er nogen pointe i at fastholde delstykket i byzone, da lokalplanen ikke fastlægger nogen ny anvendelse af området. Da området er udlagt til byzone i kommuneplanen, kan det imidlertid kun fastholdes i landzone, såfremt det udtages af lokalplanen. Området vil eventuelt kunne inddrages i en kommende lokalplan for byudviklingsområdet ved Kildedal Station.

-

- Bygningshøjde:

Administrationen har vurderet, at der på baggrund af de indkommende høringssvar og borgermøderne, kan reduceres i bestemmelserne for delområde A3, vedrørende bygningshøjden, således at den maksimale bygningshøjde for delområde A3 reduceres fra 8,5 meter til 7,5m. Derudover specificeres det at byggelinjen på 5 m også er gældende for delområde A3, på lige fod med delområde C.

- Delområde C:

Da det er Kommunens ønske at skabe de bedste forudsætninger for at bygge en ny daginstitution, der lever op til moderne krav og behov, skal lokalplanen derfor give mulighed for at det fremtidige byggeri og daginstitutionens planløsning kan bygges i op til to etager. Lokalplanen skal derudover sikre, at delområde C fremadrettet skal kunne anvendes til andre offentlige og private serviceformål, hvorfor administration ikke kan anbefale en begrænsning i anvendelsesmuligheder.

Kommunen, som er ejer af matriklen, vil sikre, at der ikke kan etableres funktioner, som ikke harmonerer med omgivelserne.

- Trafik/vej forhold:

Administrationen bemærker, at Stamvejen, som resten af lokalplanområdet, vil overgå til byzone, men at fastsættelse af hastighedsbegrænsningen vil ske efter den gældende vejlov, som vej i byzone. Derfor har administrationen vurderet at den i lokalplanforslaget fastsætte hastighedsbegrænsning på Stamvejen på max. 50 km/t kan udelades, da det reguleres af anden lov.

Administrationen bemærker yderligere, at det skal præciseres at stamvejens vejprofil skal udlægges således, at der gives mulighed for anlæggelse af cykel- og/eller gangsti på begge sider af vejen, og at der gives mulighed for at der først anlægges cykelsti i den ene side af Schæfergårdsvej, og på sigt i begge sider. Lokalplanforslagets udlæggelse af Stamvejen i 12-14 meter fastholdes, men administrationen har vurderet at den tidligere beskrivelse af en dobbeltrettet cykelsti i den ene side af Stamvejen skal udgå af lokalplanen.

Slutteligt understreger administrationen, at der løbende vil ske vurderinger af vej- og stibetjeningen i lokalplanområdet, samt forbedringer af vej-og stinettet.

- Støjvold og krav til støjafskærmning:

Det er administrationens bemærkning, at den gældende lovgivning er overholdt og at lokalplanen ikke kan indskrive bestemmelser om mere restriktive normer end end der er hjemmel til jf. gældende dansk lov, uden at det er vedtaget af kommunalbestyrelsen.

Derudover anser administrationen det ikke for muligt at pålægge Lind & Risør krav om anlæggelse af en støjvold gennem §3 natur, der ikke vil have påvirkning på Lind & Risørs arealer jf. de udførte støjberegninger.

- Kommuneplantillæg 02:

Administrationen har på baggrund af Miljøstyrelsens bemærkninger, tilføjet en uddybende kommentar i Kommuneplantillæg 02 omkring hensyn, som skal sikre bilag IV-arternes yngle- og rasteområder ved anlægsarbejde, og det fremgår nu tydeligere, at administrationen vurderer, at planen ikke i sig selv vil påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle-og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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

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

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgerinddragelse

I februar 2018 blev der afholdt et indledende borgermøde som opstart på lokalplanarbejdet. Der er desuden afholdt separate møder med ejere og beboere indenfor selve lokalplanområdet. I forbindelse med høringen blev der afholdt borgermøde den 9. oktober 2018.

Mange af de forhold der blev drøftet på borgermødet er ligeledes indkommet som høringssvar.

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Anbefalet med ønske om, at der i lokalplanen indskrives at vejudlægget er ensartet på hele strækningen.

Bilag

Bilag 01 - Høringsnotat

Bilag 02 - Høringssvar

Punkt 7: Lukket: Salg af udlejningsboliger - beslutning

18/16765

Punkt 8: Udbud af Barnekæret 1, Stenløse Syd - beslutning

18/14001

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om salg af Barnekæret 1, mart.nr. 23a, Stenløse by, Stenløse, og udbudsvilkårene herfor skal godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.
2. Ejendommen udbydes til salg med frist for indlevering af bud, hvorefter alle interesserede budgivere har mulighed for at byde på ejendommen på baggrund af de opstillede kriterier.
3. Ejendommen udbydes som et projektudbud med pligt til at realisere et byggeri som bygger videre på de kvaliteter som det eksisterede gårdanlæg har.
4. En evt. tilbageskødning sker til samme pris uden forrentning og med et fradrag i den erlagte købesum på 3 % p.a.
5. Udbuddet af ejendommen sker på følgende vilkår:
 - a. Der skal være ansøgt om byggetilladelse indenfor en nærmere fastsat periode.
 - b. Der ved indsendelse af byggetilladelse for ejendommen, indrømmes Egedal Kommune en særskilt ret til at udtræde af handelen, såfremt ansøgningen ikke anses for at være i overensstemmelse med det valgte skitseprojekt.
 - c. Såfremt Egedal Kommune beslutter at udtræde af handelen, skal tilbageskødning af ejendommen ske for købers regning, uden at køber kan rette krav om erstatning eller refusion af afholdte omkostninger mod Kommunen.
 - d. Der stilles sædvanlige krav om regnvandshåndtering, bæredygtigt byggeri og opførelse af byggeri i laveste energiklasse.
6. Ved valg af tilbudsgiver vil blive lagt vægt på:
 - a. Den tilbudte pris
 - b. Arkitektonisk helhed og kvalitet
 - c. Byggeriets indpasning i området ”Stenløse Syd”
7. Bedømmelsesudvalget består af Planudvalget og Borgmesteren

Sagsfremstilling

Udbuddet af Barnekæret vil forløbe som et projektudbud dvs., at der stilles krav til at tilbudsgiver indsender et skitseprojekt, som bygger videre på de kvaliteter, som det eksisterede gårdanlæg har. Det kan være et tæt-lavt boligbyggeri i fire længer omkring et indre gårdrum.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 3.2.1. for Stenløse Syd etaper 3-4, delområde 2A. Anvendelsesmuligheder fremgår af vedlagte bilag. Lokalplanen er ikke tydelig i forhold til anvendelsen af ejendommen. Derfor anbefales det, at der udarbejdes en ny lokalplan.

I udbudsmaterialet stilles vilkår om, at projektet godkendes administrativt ved udstedelsen af byggetilladelse. Formålet hermed er at sikre, at skitseprojektets arkitektoniske værdier også fastholdes under planprocessen, hvor detailprojekteringen udføres.

Administrationen anbefaler, at bedømmelsesudvalget består af Planudvalget og borgmesteren.

Valg af tilbudsgiver

Ved valg af tilbudsgiver skal det tilsikres, at den valgte tilbudsgiver kan leve op til sine økonomiske forpligtelser omkring betaling af købesummen, hvorfor der i udbudsmaterialet stilles krav om bankgaranti efter anfordring, hvis det skønnes nødvendigt.

Endvidere stilles krav om indlevering af referenceprojekter, hvilket skal underbygge tilbudsgivers kompetencer og evner for en realisering af det skitserede projekt.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Anbefalet

Bilag

Bilag 1 - Beskrivelse af Barnekæret 1.pdf

Bilag 2 - Kort over Barnekæret 1.pdf

Punkt 9: Justering af skel ved Søgerskolen - beslutning

18/11069

Beslutningstema

Det skal besluttes, om overdragelse af del af matr. 16k, Smørumnedre By, Smørum kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Et areal på 50 m², der er en del af Søgerskolens grønne areal, overdrages til ejeren af Skebjergvej 11.
2. Arealet overdrages på følgende vilkår:
 - a) Køberen bekoster berigtigelsen samt hegnet langs det nye skel,
 - b) Køberen tåler tilstedeværelse af evt. olietanke på grunden,
 - c) Ydelserne i pkt. a) og b) udgør betaling for arealet.
3. Administrationen bemyndiges til at indgå en aftale på tilsvarende vilkår med grundejeren af Skebjergvej 9.
4. Der gives en indtægtsbevilling på driften på 40.000,00 kr. inkl. moms i 2019 for erstatning for træet.

Sagsfremstilling

Søgerskolens grønne areal (matr. nr. 16k Smørumnedre By, Smørumgrænser mod sydvest op til en række parcelhuse med adresse på Skebjergvej jf. vedlagte kortbilag. Fjernelse af et boldhegn på det grønne areal i 2017, har medført at flere af skolens elever kan skyde genvej ind over grunden tilhørende ejeren af Skebjergvej 11.

Skolens boldbaner og de private ejendomme er adskilt af en ca. 8 m bred bevoksning på det grønne område. Skellet har således ikke været tydelig afsat. Det har medført, at lamper langs indkørslen er opsat på skolematriklen.

Administrationen har løbende været i kontakt med grundejeren af Skebjergvej 11. Der foreligger en af køber underskrevet købsaftale betinget af Byrådets godkendelse. Det er aftalt, at der sker en arealoverførsel på ca. 50 m², ved at skellet rykkes 1,5 m. ind på det grønne areal.

Som betaling for grundstykket skal ejeren af Skebjergvej 11 afholde omkostningerne til opsætning af vedligeholdelsesfrit hegn, udmatrikulering, arealoverførsel mv.

Herved sparer Kommunen halvdelen af udgiften til det nye fælles hegn, stedfæstelse af skel mv. Det vurderes, at markedsprisen for grundstykket svarer til de sparede udgifter henset til den aftalte ansvarsfraskrivelse om tilstedeværelsen af evt. olietanke på arealet. Salg af arealet er undtaget for offentligt udbud, da arealet er under 2.000 m², og ikke selvstændig kan bebygges.

Det er under dialogen med ejeren af Skebjergvej 11 oplyst, at ejeren af Skebjergvej 9 også er interesseret i en justering på 1,5 m. af skellet til Søgerskolen, hvorefter der således kan opnås en lige skelgrænse mod sydvest.

Ejeren af Skebjergvej 9 har uberettiget fældet et træ på skolens grund. Træet er den 25. januar 2018 vurderet til ca. 77.500 kr. Det vurderes realistisk at aftale et forlig på ca. halvdelen af den vurderede værdi af træet svarende til godt 40.000 kr.

Administrationen arbejder herefter videre med en tilsvarende løsning for ejeren af Skebjergvej 9, såfremt ejeren, i forbindelse med forhandling om en erstatningssum for det fældede træ, er interesseret heri.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører en indtægt på 40.000 kr. inklusiv moms, som tilgår kassebeholdningen.

.

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Anbefalet

Punkt 10: Tredje politiske budgetopfølgning PU - beslutning

18/17352

Beslutningstema

På baggrund af årets tredje politiske budgetopfølgning skal det besluttes, om budgetopfølgningen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. der gives omplacering til merudgifter for 0,2 mio. kr. til drift i Center for Plan, Kultur og Erhverv
2. der gives tillægsbevilling og omplaceringer til mindreudgifter for -0,997 mio. kr. til drift i Center for Ejendomme og Intern Service.
3. der gives tillægsbevilling til dels mindreforbrug i 2018 og dels overførsel af forventede mindreforbrug til 2019 på anlæg for samlet -2,285 mio. kr. i Center for Ejendomme og Intern Service.
4. der foretages en teknisk korrektion på 6,728 mio. kr. vedr. kvalitetsfondsmidler på anlægsbudgettet.

Sagsfremstilling

Samlet set viser budgetopfølgningen en forbedring af de økonomiske hovedtal i 2018. Kassebeholdningen er høj pga. salget af grunde, serviceudgifterne kommer 9 mio. kr. under servicerrammen i form af oprindeligt budget. Det er første gang nogensinde, at serviceudgifterne har været under oprindeligt budget. Anlægsudgifterne ligger kun 3 mio. kr. over anlægsrammen i form af oprindeligt budget.

Centrene har ved 3. budgetopfølgning haft særlig fokus på opgavernes fremdrift og eventuelle overførsler af budget til 2019. Målet er, at de opgaver, der ikke nås i år, bliver meldt ind til overførsel ved denne budgetopfølgning, så budgettet lægges i kassen nu, mens overførslen efterfølgende kvalificeres i overførselssagen ved regnskabsaflæggelsen.

På den baggrund bliver der søgt om overførsel af 5,1 mio. kr. på drift (serviceudgifter) og 20,6 mio. kr. på anlæg. Overførslerne bevirker, at budgettet forbedres i 2018 i form af færre udgifter på servicerrammen, øget overskud på driftsbalancen og øget kassebeholdning. Samtidig medfører overførslen på anlæg, at et tilsvarende pres skubbes til 2019, og derfor indstilles det, at der sideløbende med overførselssagen overvejes igangsat en anlægsrevision for 2019.

Der er fortsat tegn på ophobning af driftsmidler i årets sidste 2 måneder. Ved budgetopfølgningen søges periodeskub af 15,5 mio. kr. på drift til brug i november og december måned. I anlægsbudgettet ligger der i november og december en forventning om at bruge 58,5 mio. kr. svarende til 46 % af årets samlede budget til anlæg. Til sammenligning var andelen 32 % sidste år.

Både på drift og anlæg er vigtigt, at centrene arbejder fokuseret på at afslutte projekterne i 2018. Ellers kan Kommunen i ende med et væsentligt mindreforbrug, som centrene søger overført, og det vil belaste budget 2019 yderligere.

I det følgende er beskrevet budgetopfølgningens konsekvenser for Kommunens økonomi, jf. indstillingen.

Tabel 1 Nøgletal i forhold til Byrådets økonomiske politik

Hele mio. kr.	Byrådets mål	Oprindeligt budget	Korr.Budget	Forventet årsresultat
Overskud på driftsbalance	175	135	125	143
Servicerramme	Overholdes	1.838	1.842	1.829
Anlægsramme	60-100	118	139	121
Kassebeholdning ultimo året	100-125	152	208	175

Korrigeret budget indeholder tillægsbevillinger til 2018 pr. 31.10.18

Driftsbalance

Budgetopfølgningen medfører, at overskuddet på driftsbalancen øges med 18 mio. kr. Heraf hentes 24,4 mio. kr. på lavere driftsudgifter, mens indtægterne falder med 6,2 mio. kr. pga. fastfrysning af grundskylden. Driftsoverskuddet skal bruges til at finansiere indbetalingsrækken på SOLT for 33 mio. kr. og afdrag på lån for 32 mio. kr. samt en nettoanlægsudgift på 121 mio. kr. Da driftsoverskuddet udgør 143 mio. kr., er der en økonomisk ubalance på 43 mio. kr., som må dækkes af

låneoptag og kassebeholdningen (herunder salg af grunde).

Service ramme

Serviceudgifterne falder med 13 mio. kr. og bringes dermed 9 mio. kr. under service rammen målt som oprindeligt budget bl.a. fordi der søges om overførsel af 5,1 mio. kr. i driftsmidler til 2019.

Anlæg

Anlægsrammen opgøres som brutto-anlægsudgifter ekskl. Forsyning i kommunens oprindelige budget. Med denne budgetopfølgning mindskes brutto-anlægsudgifterne med 18 mio. kr. til 121 mio. kr., dvs. 3 mio. kr. over kommunens anlægsramme. Reduktionen i anlægsudgifter skyldes i høj grad, at centrene i denne budgetopfølgning har søgt om overførsel af forsinkede anlægsprojekter for 20,6 mio. kr. til 2019.

Kassebeholdning

Budgetopfølgningen mindsker kassebeholdningen med 33 mio. kr., hvorefter den forventede budgetterede kassebeholdning ultimo 2018 udgør 175 mio. kr. Hovedårsagen til faldet er at salgsaftalen på 65 mio. kr. vedr. parcel A7-A9 søges overført til 2019, og derfor ikke længere er medregnet i kassebeholdningen i 2018. Køber har tilbageleveringsret i en periode. Salgssummen ventes helt eller delvist frigivet i 2019 i takt med, at køber giver afkald på tilbageleveringsretten.

Størrelsen af Kommunens kassebeholdning udtrykt ved kassekreditreglen skal kvartalsvis forelægges Byrådet. Kassekreditreglen indebærer, at den gennemsnitlige likviditet (kassebeholdningen) de seneste 365 dage skal være positiv. Egedal Kommunes gennemsnitlige kassebeholdning udgjorde ultimo september 363,3 mio. kr. Kassekreditreglen er dermed overholdt.

Konsekvenser for budgettet

Driftsbalancen

Overskuddet på driftsbalancen stiger med 18 mio. kr. til 143 mio. kr.

Service rammen

Serviceudgifterne falder med 13 mio. kr. og vil derefter ligge 9 mio. kr. under oprindeligt budget.

Anlæg

Bruttoanlægsudgifterne ligger nu 3 mio. kr. over anlægsrammen.

Kassebeholdning

Kassebeholdningen falder med 33 mio. kr. til 175 mio. kr. ultimo året.

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Anbefalet

Bilag

Bilag 2 Center for Plan, Kultur og Erhverv PU

Bilag 3 Center for Ejendomme og Intern Service PU

Bilag 4 Center for Ejendomme og Intern Service PU Anlæg

Bilag 1 Samlet Politisk budgetopfølgning

Punkt 11: Implementering af Sundhedspolitikken for Egedal Kommune - beslutning

18/17107

Beslutningstema

Alle fagudvalg skal beslutte, om de har forslag til sundhedsfremmende indsatser i henhold til Sundhedspolitikken i denne valgperiode.

Kompetence til afgørelse

Skoleudvalget - Kultur og Erhvervsudvalget – Familieudvalget - Teknik og Miljøudvalget - Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at alle fagudvalgene kommer med forslag til sundhedsfremmende indsatser i denne valgperiode ud fra den vedtagne Sundhedspolitik.

Sagsfremstilling

I maj 2018 fik Social- og Sundhedsudvalget og Byrådet afrapporteringen af den strategiske indsats "Sund Egedal" i sammenhæng med præsentation af "Regionens Sundhedsprofil 2017" for Egedal Kommune.

Af rapporteringen blev koblet til KL's oplæg "Forebyggelse for Fremtiden", der viser de vigtigste veje i sundhedsforebyggelse i disse år.

Af tilbagemeldingen fremgik det, at der er meget stor sammenhæng mellem Egedal Kommunes Sundhedspolitikks emner (Mobning, Ensomhed, Stress & Livsstil og Sundhed for borgere med særlige behov), KL's Forebyggelsesemner og de problematikker, som Sundhedsprofilen for Egedal Kommune peger på.

Social- og Sundhedsudvalget har på møde i august bedt administrationen om at udarbejde forslag til indsatser på udvalgets område i forhold til, rygestop, indsats mod ensomhed og indsatser for at imødegå den negative udvikling i Egedal Kommune i forhold til passiv transport, øget vægt og mere usunde kostvaner, hvor alle tallene i kommunens Sundhedsprofil "går den gale vej".

Da Sundhedspolitikken ikke kun er for Social- og Sundhedsudvalgets område, men for alle fagområder, anmodes alle fagudvalg hermed om at drøfte og beslutte, om der er sundhedsforebyggende indsatser på deres område, der ønskes igangsat i denne valgperiode.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ikke budgetmæssige konsekvenser

Beslutning i Kultur- og Erhvervsudvalget den 03-12-2018

Anbefales

Beslutning i Familieudvalget den 04-12-2018

Udvalget opfordrer til at der arbejdes -særligt med indsatser omkring trivsel og mobning, herunder digital mobning.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Udvalget vil pege på arbejdet med Egedal Kommunes Mobilitets- og Trafiksikkerhedsplan, der både kommer til at indeholde elementer i forhold til aktiv transport og sikre skoleveje. Desuden en fortsat naturvejlederindsatsen for børn og unge i Naturpark Mølleåen.

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Anbefalet – udvalget opfordrer til at når der arbejdes med planlægning & byggeri ind tænkes sundhedsfremmende tiltag.

Bilag

KL udspil Forebyggelse for fremtiden

Sundhedsprofil 2017_Sammenfatning_Sundhedsadfærd og risikofaktorer.pdf

Sundhedspolitik

Punkt 12: 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

Planlov

Landzone

Naturbeskyttelse

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Ingen sager til orientering

Punkt 13: VVM - ansøgning for Klimasikring af Stenløse By - orientering

18/16833

Beslutningstema

På baggrund af beslutning i Byrådet den 1. februar 2017 om at arbejde videre med et projekt om at løse oversvømmelser af Stenløse By, har Novafos fremsendt en VVM-ansøgning. Der orienteres om VVM-processen.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget - Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune har modtaget en ansøgning fra Novafos den 6. november 2018 om at gennemføre en miljøvurdering (VVM) af projektet *Klimasikring af Stenløse by*.

Før kommunen kan træffe afgørelse om at give tilladelse eller afslag til det ansøgte projekt, skal der redegøres for, hvordan en gennemførelse af projektet vurderes at kunne påvirke miljøet. Det sker i en miljøkonsekvensrapport.

Hvis det viser sig, at der kan blive væsentlige påvirkninger af miljøet, skal det undersøges, hvilke afværgeforanstaltninger, der kan kompensere eller minimere miljøpåvirkningen.

VVM er en proces der strækker sig over en længere periode, se vedlagte procesdiagram

Med udgangspunkt i ansøgningen skal Egedal Kommune, som det første trin i VVM-processen lave en offentlig høring i minimum to uger. Der får offentligheden mulighed for at kommentere på, hvad Novafos som minimum skal undersøge i miljøkonsekvensrapporten. Offentliggørelsen forventes at ske i januar 2019.

Efter høringen vil Egedal Kommune meddele Novafos om kommunens krav til emner, hvorefter det er Novafos der udarbejder rapporten. Det forventes, at en endelig miljøkonsekvensrapport vil blive forelagt Byrådet i 2. halvdel af 2019.

Dernæst skal rapporten og udkastet til VVM-tilladelsen i offentlig høring i otte uger. Der får offentligheden mulighed for at komme med høringssvar til selve afgørelsen samt forslå tiltag og vilkår, som kommunen kan stille i VVM-tilladelsen

Det forventes, at kommunen holder et borgermøde i høringsperioden. Det er Byrådet, der godkender miljøkonsekvensrapporten, inddrager offentligheden samt træffer afgørelsen om at meddele VVM-tilladelse. Det forventes, at der kan meddeles tilladelse i 1. halvdel af 2020.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 05-12-2018

Taget til efterretning

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Taget til efterretning

Bilag

Procesdiagram.pdf

Punkt 14: Sager til orientering

17/17920

Beslutningstema

Orientering fra formanden og administrationen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Helhedsplan for området omkring Kildedal Station

Orientering om valg af rådgiver til helhedsplan med tilhørende oplandsplan og principper for vandhåndtering for byudviklingsområdet omkring Kildedal Station.

Krogholmvej 40-42 - Status på projekt for seniorbofællesskab og parcelhuse

Seniorrådet har bedt om et statusnotat for projektet på ejendommen, der vedhæftes som bilag.

Beslutning i Planudvalget den 06-12-2018

Seniorrådets udtalelse vedr. den 3. bolig er taget til efterretning

Bilag

Statusnotat Den 3. bolig