

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 28-01-2025

Mødedato	Tirsdag d. 28. januar 2025 kl. 17:00
Mødested	Møderum M1.15
Mødedeltagere	Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo Brøndum Pedersen, Ole B. Hovøre, Ellen Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Novafos A/S - ledningsdeklaration - beslutning.....	4
Kommuneplan 2025 - vedtagelse af forslag mhp. høring - beslutning.....	6
Boligprognose 2025 - 2036 - orientering.....	8
Orienteringspunkter.....	10

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 28-01-2025

Godkendt.

Punkt 2: Novafos A/S - ledningsdeklaration - beslutning

24/12847

Beslutningstema

På baggrund af henvendelse fra Novafos A/S skal det besluttes, om en pumpestation og tilhørende ledninger skal deklarerer, så de fraviger gæsteprincippet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Novafos A/S' pumpestation og tilhørende ledninger på matr.nr. 1a, Smørumnedre By, Smørum, deklarerer på ejendommen, så de fraviger gæsteprincippet, mod at Novafos betaler sædvanlig servituterstatning for fravigelsen.

Sagsfremstilling

Baggrund og problemstilling

Novafos A/S har henvendt sig til Egedal Kommune med et ønske om en deklaration, der fraviger gæsteprincippet for en eksisterende pumpestation og tilhørende ledninger, jf. bilag 1. Anlægget er placeret på et kommunalt ejet areal ved Toftekrogen 24 i Smørum, jf. bilag 2 og 3. Det oprindelige anlæg blev etableret af kommunen og senere overdraget til det forsyningsselskab, som efterfølgende blev en del af Novafos.

I dag er anlægget omfattet af gæsteprincippet, der som udgangspunkt er gældende. Det betyder, at det gratis kan ligge på ejendommen, så længe det ikke er til gene for grundejeren. Grundejeren bevarer retten til at ændre anvendelsen af grunden, og hvis anlægget skal flyttes som følge af ændret anvendelse af ejendommen, er det ejeren af anlægget, der skal dække udgifterne og bærer risikoen.

Hvis gæsteprincippet fraviges, kan grundejeren kun ændre anvendelsen af sin ejendom med anlægsejerens tilladelse. Desuden skal grundejeren i så fald selv betale for flytning af anlægget. En fravigelse af gæsteprincippet vil derfor være en begunstiggelse af anlægsejeren og kræver en konkret og saglig begrundelse.

Forsyningssikkerhed og tekniske begrænsninger

Novafos ønsker at sikre sig mod fremtidige krav om flytning af anlægget, da pumpestationen skal renoveres for at fremtidssikre forsyningssikkerheden i det område, den betjener, herunder de nye boligområder ved Kong Svends Park. Samtidig fremhæver Novafos, at en flytning af anlægget ikke vil være teknisk mulig uden at etablere flere nye mindre pumpestationer, da der ikke er oplagte placeringsmuligheder i området, der kan give samme kapacitet. Det vil medføre væsentlige forringelser af anlægget, og der er risiko for at det vil påvirke forsyningssikkerheden og medføre betydelige omkostninger.

Retspraksis

En nyere Højesteretsafgørelse har fastslået, at gæsteprincippet kan fraviges under særlige omstændigheder, når ledningsejer og grundejer var identiske på tidspunktet for anlæggets etablering. I dette tilfælde var kommunen både ejer af ejendommen og anlægget, da pumpestationen blev opført. Da forholdene i denne sag minder væsentligt om dem i Højesteretsdommen, vurderer administrationen, at afgørelsen giver kommunen en saglig begrundelse for at imødekomme Novafos' anmodning.

Kommunens interesse

Kommunen har en interesse i at understøtte forsyningssikkerheden i området, hvor byudvikling pågår. Placeringen af anlægget på et kommunalt areal, som ifølge lokalplan 53 – Smørum Vest, er udlagt til rekreative formål, minimerer samtidig kommunens økonomiske risiko. Området har begrænsede fremtidige anvendelsesmuligheder, og deklarationen vurderes derfor ikke at have væsentlige negative konsekvenser for kommunen.

Økonomi

Fravigelse af gæsteprincippet forudsætter, at Novafos betaler en såkaldt servituterstatning. Denne fastsættes skønsmæssigt for Novafos' regning af en uvildig, f.eks. en landinspektør, og udgør erfaringsvis 20-35 kr. pr. m². Erstatningen forventes at ligge i den lave ende, da området kun har begrænset anvendelsespotentiale.

Præcedens

Administrationen vurderer ikke, at fravigelsen vil danne præcedens for andre eventuelle fremtidige sager. Sagen er

konkret begrundet med vægt på tekniske og juridiske forhold samt kommunens interesse i forsyningssikkerheden. Gæsteprincippet vil derfor fortsat være udgangspunktet for lignende sager. Modtager kommunen lignende anmodninger i fremtiden, vil disse skulle vurderes individuelt og konkret.

Konsekvenser for budgettet

Såfremt Byrådet godkender beslutningen, kan Egedal Kommune forvente en erstatning på ca. 30.000 kr. (afhængigt af den uvildige vurdering), der tilgår kassen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 28-01-2025

Ole B. Hovøre (V) stillede følgende ændringsforslag: Sagen sendes retur til administrationen med henblik på forelæggelse af en salgssag.

Der blev stemt om ændringsforslaget.

For stemte Ole B. Hovøre (V) med i alt 1 stemme.

Imod stemte Christine Søbjerg (C), Charlotte Haagendrup (M), Bo Brøndum Pedersen (H) og Ulrik John Nielsen (L) med i alt 4 stemmer.

Ændringsforslaget faldt.

Der blev stemt om indstillingen.

For stemte Christine Søbjerg (C), Charlotte Haagendrup (M), Bo Brøndum Pedersen (H) og Ulrik John Nielsen (L) med i alt 4 stemmer.

Imod stemte Ole B. Hovøre (V) med i alt 1 stemme.

Indstillingen anbefalet.

Ole B. Hovøre (V) ønskede følgende mindretalsudtalelse: Sagen ønskes sendt retur til administrationen med henblik på forelæggelse af en salgssag.

Bilag

Anmodning om deklaration for en pumpestation ved Toftekrogen i Smørum fra Novafos

Toftekrogen, areal 1.0

Toftekrogen PST, skitse 1.0

Punkt 3: Kommuneplan 2025 - vedtagelse af forslag mhp. høring - beslutning

24/14054

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning fra november 2023 om at foretage en fuld revision af kommuneplanen, skal det besluttet, om forslag til Kommuneplan 2025 og den dertilhørende miljøvurderingsrapport kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Sagen forelægges for Klima-, Teknik- og Miljøudvalget samt Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget til orientering.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Kommuneplan 2025 og miljøvurderingsrapport godkendes mhp. offentlig høring i 8 uger.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet vedtog i oktober 2023 Planstrategi 2023 og i november 2023 igangsættelsen af en revision af kommuneplanen.

Kommuneplanen skal overordnet omsætte planstrategiens visioner til arealanvendelsen og rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen – både i byerne og i det åbne land. Kommuneplanen skal også forholde sig til de regionale rammer for hovedstadskommunernes planlægning, som staten har fastlagt i bl.a.

Fingerplanen. Endelig skal kommuneplanen tage højde for de lovmæssige krav til kommuneplanens indhold, der følger af planlovens §11a og Fingerplanen mv.

Arbejdet med forslag til Kommuneplan 2025

Arbejdet med den nye kommuneplan er gennemført i perioden fra februar til december 2024. Arbejdet blev indledt med byrådsdrøftelser af centrale temaer i kommuneplanarbejdet – bl.a. om håndteringen af 28 forslag til ændringer af kommuneplanen, som borgere og andre har indsendt.

Byrådet har et ønske om en tæt dialog med borgere, Grønt Råd og erhvervslivet i arbejdet med Kommuneplan 2025. På den baggrund blev der fra april til september afholdt 8 velbesøgte dialogmøder med landsbyer og mindre bysamfund. Endvidere blev der afholdt møder med Grønt Råd og Egedal Erhvervsforum.

Politiske retningsbeslutninger om væsentlige ændringer af kommuneplanen

Fra maj til december drøftede Byrådet endelig en række retningsbeslutninger om væsentlige ændringer fra den gældende Kommuneplan 2021 til den kommende Kommuneplan 2025. Det var bl.a. retningsbeslutninger om:

- En forøgelse af arealer, hvor skovrejsning er ønsket, fra 830 til 2480 hektar.
- En opdatering af Byrådets principper for Bæredygtighed og kvalitet i byudviklingen med bl.a. et princip om øremærkning af fælles, grønne friarealer i nye byudviklingsområder og et princip om, at tage i nye boligområder skal anvendes til enten regnvandsopsamling, solceller eller grønne tage.
- Udpegningen af interesseområder, der vurderes egnede til opstilling af vindmøller og solceller.
- En styrkelse af Værebros Erhvervsområde med øgede byggemuligheder for områdets virksomheder og nye arealudlæg i randen af området.
- At fastholde Egedals store byudviklingsområder ved bl.a. Kildedal Bakke, Kildedal Nord, Veksø Syd, Egedal By og Stenløse Syd, så kommunen forsat rummer udviklingsmuligheder og fastholder sin position som en af hovedstadsområdets vækstkommuner.
- En udpegning af såkaldte perspektivområder til byudvikling ved Smørum, Ledøjetoften og Værebro.
- At styrke mulighederne for udvikling af kommunens mindre byer og landsbyer, så de forsat vil være attraktive steder at leve for borgere i alle aldre.

I de tilfælde hvor der kan opstå overlap mellem på den ene side VE-interesseområder eller perspektivområder til byudvikling og på den anden side til- og frakørselsramper til Frederikssundsmotorvejen, vil etableringen af til- og frakørselsramper have forrang.

Bilag 1 indeholder et overblik over disse retningsbeslutninger og øvrige mindre ændringer fra den gældende Kommuneplan 2021 til forslag til Kommuneplan 2025. Herudover er visioner og målsætninger fra Planstrategi 2023 indarbejdet i kommuneplanforslaget. Endelig er der gennemført et servicetjek af rammer og retningslinjer, så de matcher kendte udviklingsprojekter i kommunen og lovændringer siden seneste kommuneplanrevision i 2021. Bortset fra disse ændringer, lægges der med forslaget ikke op til andre ændringer af kommuneplanen.

Opbygningen af Kommuneplan 2025

Forslag til Kommuneplan 2025 er struktureret omkring syv hovedtemaer og beskrivelsen af kommuneplanrammer for lokalplanlægningen. Kommuneplanen offentliggøres som en hjemmeside, der kan ses via

<https://kommuneplan.egedalkommune.dk/>. Bilag 2 indeholder det samlede forslag til Kommuneplan 2025 i pdf-format.

Miljøvurdering

Kommuneplanens ændringer skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven. Miljøvurderingsrapporten er afgrænset til at omhandle følgende emner, hvor kommuneplanændringer eventuelt kan have en væsentlig påvirkning af miljøet: Biologisk mangfoldighed, fauna og flora, overfladevand, landskab, kulturarv og såkaldte kumulative effekter.

Samlet set vurderes kommuneplanforslaget ikke i sig selv at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke behov for at etablere særlige afværgeforanstaltninger eller formulering af et overvågningsprogram som følge af vedtagelse af kommuneplanen. Det vil i forbindelse med udarbejdelse af kommende lokalplanforslag blive vurderet, om der er behov for at etablere særlige afværgeforanstaltninger eller udarbejdelsen af overvågningsprogrammer.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2025 udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der vil blive indarbejdet i Kommuneplan 2025.

Miljøvurderingsrapporten kan ses i bilag 3.

Videre proces

Hvis sagen godkendes, sendes kommuneplanforslaget og miljørapporten i offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges planerne, sammen med de indkomne bemærkninger og administrations eventuelle forslag til ændringer, med henblik på endelig vedtagelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

I arbejdet med Kommuneplan 2025 har der, som beskrevet ovenfor, været tidlig borgerdialog og interessentinddragelse for at kvalificere udvalgte temaer inden den politiske behandling af forslaget til Kommuneplan 2025. Kommuneplan 2025 sendes i 8 ugers offentlig høring. Der lægges op til at afholde to borgermøder i høringsperioden i hhv. Smørum og Stenløse/Ølstykke (Rådhuset).

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 28-01-2025

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Oversigt over ændringer

Bilag 2 - Forslag til Kommuneplan 2025

Bilag 3 - Miljøvurderingsrapport

Punkt 4: Boligprognose 2025 - 2036 - orientering

24/17111

Beslutningstema

På baggrund af bl.a. den aktuelle kommune- og lokalplanlægning er der udarbejdet en opdateret boligprognose for 2025-2036 som forelægges til orientering og anvendes til opdatering af befolkningsprognosen for Egedal Kommune.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at boligprognosen 2025-2036 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Boligprognosen er administrationens bud på den forventede udvikling i boligbyggeriet i Egedal Kommune frem mod 2036. Prognosen forholder sig ikke til de eksisterende boliger og deres anvendelse, men til indflytningen i nyopførte boliger. Boligprognosen opdateres én gang årligt. Som det fremgår af nedenstående skema, forventer administrationen pt. en vækst i antallet af indflytningsparate boliger frem mod 2036 på i alt 2.928 boliger.

Ny boligprognose 2025-2036 - overblik													
Typen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	I alt
Parcel	0	21	18	27	28	15	15	15	0	0	0	0	139
Tæt/lav	140	186	119	166	111	128	156	207	67	0	68	67	1.415
Etagebolig	99	165	57	92	153	133	124	153	118	0	67	68	1.229
Ældrebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plejebolig	7	7	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	28
Små fleksible	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
Seniorbolig	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
Ungdomsbolig	0	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46
I alt	291	451	201	292	292	276	295	375	185	0	135	135	2.928

Den detaljerede boligprognose kan ses i bilag 1.

Væsentlige ændringer fra sidste års prognose

Der er ikke meget store ændringer fra sidste til dette års prognose. Sammenlignet med sidste års prognose er der bl.a. følgende ændringer:

- Landskabsbyen Nord er, i overensstemmelse med masterplanen, medtaget i dette års prognose med 540 boliger fordelt på årene 2032-2036.
- Hele Toftevejgrunden er fremskudt med forventet realisering i 2025.
- Indflytningen af Kildedal Nord er flyttet fra 2030 til 2028 i lyset af Byrådets drøftelser om området i efteråret 2024.
- Ibrugtagningen af en række boliger i Egedal By, Stationsområdet, er udskudt til 2025 pga. bygherres konkurs.
- Nordbyen i Ølstykke er medtaget i oversigten. Da Nordbyen i den gældende kommuneplans rækkefølgeplan først er fastlagt til udbygning fra 2030 eller senere, og der udestår politisk stillingtagen til planlægningen for området, indgår der ikke et konkret skøn over antallet af boliger i Nordbyen.

Et kort over byudviklingsprojekterne kan ses i bilag 2.

Sammenspillet mellem boligprognose, befolkningsprognose og servicetilbud

Boligprognosen indgår i udarbejdelsen af en opdateret befolkningsprognose, som Byrådet får forelagt en særskilt sag om først på foråret. Befolkningsprognosen anvendes bl.a. til at forudsæ behovet for kommunale servicetilbud på fx dagtilbud-, skole- og ældreområdet, hvilket igen bruges til at forberede budgetbeslutninger om nye servicetilbud.

Bolig- og befolkningsudviklingen i navnlig de kommende 3-4 år vil blive fulgt tæt med henblik på at sikre koordinering med kommunale servicetilbud. Det er vigtigt at bemærke, at det ikke kun er den nye byudvikling, som påvirker behovet for kommunale servicetilbud. Det er også befolkningssammensætningen i den eksisterende boligmasse – fx tilflytning af børnefamilier – som kan være vanskelig at forudsige.

Usikkerhedsmomenter

Det antal boliger, der er angivet i boligprognosen, er beregnet med afsæt i gældende kommuneplan og lokalplaner, ud fra oplysninger fra bygherrer, byggeansøgninger, indflytninger samt administrationens skøn. Der er flere forhold, der gør prognosen usikker – særligt når man ser mere end 3-4 år frem i tiden, herunder bl.a.:

- At det i kommende politiske drøftelser skal afklares, om, hvornår og i hvilket omfang der skal igangsættes ny lokalplanlægning for boliger i en række større byudviklingsområder (fx Kildedal Bakke og Kildedal Nord).
- Prognosen bygger på en antagelse om uændrede markedsvilkår. Markedsudviklingen er dog pt. usikker. Det skyldes bl.a. usikkerhed om renteutviklingen, stigende byggepriser, usikkerhed om konsekvenser af det nye ejendomsskattesystem mv.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der er ikke planlagt borgerdialog i forbindelse med boligprognosen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 28-01-2025

Taget til efterretning.

Bilag

Boligprognose 2025 -2036

Oversigtskort boligprognose - januar 2024

Punkt 5: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Sager til orientering.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Formand og administration orienterer om:

- Afgørelse fra Fredningsnævnet af 13. januar 2025 om brug af arealerne ved Buresø.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 28-01-2025

Taget til efterretning.