

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 14-08-2014

Mødedato Torsdag d. 14. august 2014 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 358, Ølstykke Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Vindmøller i Egedal - Beslutning.....	5
Forslag til reviderede reduktionsmål - Beslutning.....	8
Forslag til kommuneplantillæg for vand og klimatilpasning - beslutning.....	12
Mål- og budgetopfølgning efter 1. halvår for Planudvalget - beslutning.....	16
Budgetnotater for 2015 til 2018 - orientering.....	20
Omprioritering af midler til solceller på kommunens ejendomme- beslutning.....	22
Ny gebyrmodel for byggesagsbehandling - beslutning.....	26
Byggeregnskab (Skema C) for Egedal Boligselskab, afd. Irishaven - Beslutning.....	31
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	33
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	34
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	35
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	36
Sager til orientering.....	41

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

13/37408

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 14-08-2014

Godkendt

Punkt 2: Vindmøller i Egedal - Beslutning

12/20729

Vindmøller i Egedal - Beslutning

Beslutningstema

På baggrund af en tidligere beslutning i udvalgene i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2013, skal der tages stilling til, om der skal skabes mulighed for at opstille store vindmøller i Egedal Kommune.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Teknik- og Miljøudvalg – Økonomiudvalg - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. der skal arbejdes videre med at skabe mulighed i kommuneplanen for store vindmøller,
- eller
2. retningslinjen i Kommuneplan 2013, om at der ikke kan opstilles store vindmøller, fastholdes.

Sagsfremstilling

Planudvalget og Teknik- og Miljøudvalget besluttede på fællesmøde den 8. maj 2013, at der ikke kan opstilles store vindmøller i Egedal Kommune, men at potentielle områder (til vindmøller) undersøges nærmere i starten af næste planperiode.

Vindmøller er et tema i kommuneplanlægningen og beslutningen fremgår af Egedals Kommuneplan 2013.

Opstilling af 4-5 store vindmøller indgår desuden i Egedal Kommunes reduktionsmål for reduktion i energiforbrug og CO₂ belastning samt øget dækningsgrad af vedvarende energi i 2020.

Denne sag er en opfølgning på udvalgenes beslutning om, at det i 2014 undersøges om der er potentielle vindmølleområder i kommunen.

Kommunens planlægning for vindmøller har baggrund i de nationale mål om øget brug af vedvarende energi, samt at den danske energiforsyning skal være uafhængig af fossil energi i 2050. I 2011 blev 30 % af det danske elforbrug dækket af vindenergi, og målet er 50% dækning fra vind i 2050.

Det er primært store vindmølleparker til havs, der skal dække dette, men i planen indgår desuden kommunernes udpegning af egnede arealer til større vindmøller, der skal erstatte nuværende mindre møller på land. De relevante størrelser på vindmøllerne er over 100 meter og disse kan kun opstilles i områder, der er udpeget til dette i Kommuneplanen.

Der har ikke tidligere været udpeget vindmølleområder i kommunen, men i takt med at vindmøller bliver større, kan vindpotentialet udnyttes. Samtidig er der fra statens side skabt flere lokaliseringsmuligheder ved ændring af afstandskravene til placering af møller langs veje og jernbaner.

De mellemstore møller på 60-80 meter er under afvikling og produceres ikke længere. Der er ingen investeringsinteresse i disse, da de ikke giver en økonomisk bæredygtig produktion. Derfor er der i administrationens undersøgelser taget udgangspunkt i en møllehøjde på mindst 100 meter.

Opstilling af store vindmøller kræver VVM-redegørelse med tilhørende udarbejdelse af kommuneplantillæg og

lokalplan. Investorer vil få mulighed for at ansøge om opstilling af vindmøller i de udpegede områder, men skal først gennemføre VVM processen.

Vindmøller på over 100 meter er et dominerende element i landskabet, og erfaringer fra andre kommuner viser, at der kan opstå stor modstand fra borgerne. Processen omkring VVM og tilhørende borgerinddragelse samt udarbejdelse af plangrundlag kan være en ressourcekrævende opgave for kommunen, og det bør besluttet politisk, om man vil igangsætte denne proces og fastholde intentionen med de udfordringer, det kan give.

Administrationen udarbejdede i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2013 en screening af områder i kommunen, hvor der måske kan opstilles vindmøller. Der blev i den forbindelse kortlagt 10 potentielle vindmølleområder, som blev forelagt på fællesmødet den 8. maj 2013. Disse er alle i forskellig grad omfattet af beskyttelsesinteresser for natur, landskab og kulturværdier, men kommunen har kompetence til at fravige beskyttelsesinteresserne og dermed udpege en række mulige lokaliteter til opstilling af vindmøller.

En række af disse områder har imidlertid så store naturværdier og landskabelige interesser, at administrationen anbefaler, at der ikke arbejdes videre med at udpege disse til opstilling af vindmøller. Et af områderne er siden blevet reserveret til andre formål og flere af områderne er desuden beliggende i en regional grøn kile, hvor der efter vedtagelsen af Fingerplan 2013 ikke længere er mulighed for etablering af vindmøller.

Der er således kun et område tilbage fra kortlægningen som kan indgå i udpegning af potentielle vindmølleområder, hvis der er et politisk ønske om at arbejde videre med at muliggøre de store vindmøller i Egedal Kommune.

Kortlægningen vil blive gennemgået på mødet og der vil blive vist en visualisering af to store vindmøller i det ene område som kan indgå som potentielt vindmølleområde.

Hvis det besluttet, at der skal arbejdes videre med at få området udpeget til vindmølleområde i kommuneplanen, skal der igangsættes en større proces, hvor borgere, foreninger og andre interessenter har mulighed for at deltage i debatten omkring kommunens vindmølleplanlægning.

Dette vil dels ske i en indledende 8-ugers idefase, og senere i forbindelse med udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen og en tilhørende miljørapport, som skal i offentlig høring. I kommuneplanen skal vindmølleområdet udpeges på et kort, og der skal udarbejdes tilhørende retningslinjer for antal, størrelse og placering af vindmøller.

Efterfølgende skal kommunen, hvis der kommer en konkret ansøgning, udarbejde plangrundlag (VVM, kommuneplantillæg, lokalplan) for de konkrete ansøgte vindmølleprojekter, som igen skal i offentlig høring.

Statens vindmøllerejsehold vil deltage på mødet og besvare eventuelle spørgsmål.

Konsekvenser for budgettet

Ingen

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 14-08-2014

Punkt 2 anbefales.

Punkt 3: Forslag til reviderede reduktionsmål - Beslutning

14/13627

Bilag

Bilag 1. Oversigt fra mødesag på TMU-PU 9 november 2011.pdf

Bilag 2 - Status på gældende reduktionsmål.pdf

Forslag til reviderede reduktionsmål - Beslutning

Beslutningstema

På baggrund af det igangværende arbejde på Plan- og Ageda21-strategien og den nuværende status skal udvalgene godkende forslag til reviderede mål for reduktion i energiforbrug og CO₂ belastning samt øget dækningsgrad af vedvarende energi for Egedal Kommune i 2020.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget - Planudvalget - Økonomiudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. den fremlagte status tages til efterretning
2. målene revideres således:

- arbejdet med punkterne 1 – 6 videreføres
- punkt 7 nedjusteres/udgår i overensstemmelse med beslutning i mødesag om udpegning af områder til vindmøller
- de foreslåede mål i punkterne A, B og C vedtages og indgår som en udvidelse af de nuværende reduktionsmål

Sagsfremstilling

På fællesmødet mellem Teknik- og Miljøudvalget og Planudvalget d. 1. september 2011 om Plan og Agenda 21 strategi 2011 anmodede udvalgene administrationen om at fremkomme med forslag til mål for reduktion i energiforbrug og CO₂.

Ved fællesmøde mellem Teknik- og Miljøudvalget og Planudvalget d. 9. november 2011 fik udvalgene forelagt et notat med 11 mulige aktiviteter. Dette notat (bilag 1) foreligger til orientering.

Udvalgene prioriterede nedenstående 7 forslag til reduktion i energiforbruget og udbygning af den vedvarende energi i Egedal Kommune.

	Aktivitet	Reduktion i energiforbrug	Reduktion i CO ₂	Øget dækning fra Vedvarende Energi
1	Energirenovering af kommunale ejendomme (100% af rentabelt potentiale)	2 %	1 %	
2	Energirenovering hos private (20% af rentabelt potentiale)	2 %	1 %	
3	Udskiftning af vejbelysning	0,1 %	0,1 %	
4	25% reduktion i kommunens forbrug af brændstof til biler	0,1 %	0,1 %	
5	Fjernvarme i Stenløse/Ølstykke By		1,0 %	4 %
6	Etablering af solceller på kommunale bygninger		0,3 %	0,3 %
7	Opstilling af 4-5 vindmøller med samlet effekt på 9,6 MW		4 %	4 %

Reduktionerne skal ses i forhold til det samlede forbrug hos borgere, erhvervsliv og kommunens egen virksomhed,

herunder trafik der passerer gennem kommunen

Ifølge opgørelsen var dette samlede energiforbrug i 2007 på 475.500 MWh og den tilhørende CO₂ belastning på 268.000 tons.

Effekten af de 7 forslag Byrådet besluttede at prioritere er sammentalt og gengivet i Plan og Agenda 21 Strategi 2011 samt i Kommuneplanens Hovedstruktur som mål der inden 2020 skal indfries gennem lokale aktiviteter:

- Reduktion i energiforbruget 4 %
- Reduktion i CO₂ emissionen 7 %
- Øget andel af vedvarende energi 8 %

Målene fremgår desuden af Egedal Kommunes status på energiområdet "Energi i Egedal" fra april 2013.

Forudsætninger

Da Egedal Kommune fortsat er i vækst og ser frem til ny byudvikling slår effekten af den generelle omlægning af det danske energiforbrug ikke stærkt igennem i Egedal.

Eksempelvis vil den nationale planlægning for øget dækning fra vedvarende energikilder i el-produktionen ændre balancen mellem brug af kul og vindenergi således, at indholdet af CO₂ pr. kWh vil falde fra 524 g/kWh i 2010 til 320 g/kWh i 2020. Samlet set betyder det, at CO₂ emissionen fra elforbruget i hele Egedal Kommune vil reduceres med 31.500 ton, svarende til 12 % af den samlede CO₂ emission.

I samme periode frem til 2020 vil Egedal Kommune imidlertid også opleve en fortsat udvikling med etablering af et stort antal boliger og erhvervsvirksomheder samt tilhørende infrastruktur, herunder nye vejanlæg.

Det er realistisk at antage, at det øgede energiforbrug ved fortsat byudvikling vil opveje de opnåede reduktioner i CO₂ belastningen som den øgede (nationale) el produktion fra vindmøller og biomasse vil medføre.

Med den forudsætning betyder det, at faktiske reduktioner kun kan sikres i kraft af lokale initiativer i Egedal Kommune.

Dette er baggrunden for, at Egedal Kommune vil få vanskeligt ved at matche de nationale målsætninger, som også er fastsat i EU regi.

De nationale mål er her sammenstillet med målsætningerne for Egedal:

Mål for 2020	Egedal	Danmark
Reduktion i energiforbrug	4%	20%
Produktion i Co ₂	7%	40%
Dækning fra vedvarende energi	8%	30%

Status og foreløbigt forslag til reviderede mål

I bilag 2 foreligger en status for arbejdet med de gældende reduktionsmål.

Som konklusion på denne status foreslår administrationen, at de nuværende målsætninger i punkterne 1 – 6 fastholdes.

Målsætningen i punkt 7 - med forudsætning om etablering af 9,5 MW vindmøller – kan ikke indfries, da der kun er en mulig lokalitet i kommunen og da opstilling af vindmøller her vil kræve udpegning af arealet i Kommuneplanen.

Da vindmøllerne i de gældende reduktionsmål udgør mere end 50 % af den samlede CO₂ reduktion og næsten tilsvarende for dækningen af vedvarende energi foreslår administrationen, at der arbejdes på at finde alternativer, der kan opveje dette.

Administration kan pege på følgende muligheder:

- A. Etablering af 18.000 m² solfangerpark i regi af Smørum Kraftvarme A/S

Solvarme i tilknytning til fjernvarme er i voldsom vækst i Danmark, da solvarmen giver et rentabelt og yderst miljøvenligt bidrag til varmeproduktionen. På landsplan er der idag etableret 600.000 m² anlæg. Smørum Kraftvarme har arbejdet med planer for et sådant anlæg og har overfor administrationen oplyst, at der med de aktuelle planer er et ønske om at etablere 18.000 m² solpark. I reduktionsmålene vil dette give en øget dækning på 2 % fra vedvarende energi.

Det bemærkes at udvalgene ved forelæggelse af bruttolisten over mulige initiativer (bilag 1) på mødet 9. november 2011 valgte ikke at prioritere et tilsvarende forslag samt, at udvalgene her besluttede at anbefale, at Smørum Kraftvarme bliver tilkoblet Vestforbrænding med henblik på at aftage varme herfra.

- B. Etablering af 10.000 m² solceller i tilknytning til rensningsanlæg i Egedal Kommune i regi af Furesø-Egedal Forsyning A/S.

Efter ændringer i lovgivningen er det fremover afgørende for rentabiliteten i solcelleanlæg, at der er et forbrug, der modsvarer produktionen time for time. Det betyder, at der er få forbrugssteder, som kan have glæde af større anlæg.

Et af de steder, hvor der kontinuert er et højt forbrug er i behandlingen af spildevand og i en række kommuner etableres der solcelleanlæg i regi af forsyningerne. Det gælder blandt andre Roskilde Forsyning, der netop har etableret et 1,2 MW anlæg.

I reduktionsmålene vil dette give en øget dækning på 0,3 % fra vedvarende energi.

- C. Etablering af biogasanlæg med en årlig produktion på mere end 5 millioner

m³ metan i regi af GasFabio.

En kreds af interessenter har stiftet selskabet GasFabio der har planer for etablering af et biogasanlæg i området mellem København og Roskilde Fjord. Kommunerne er - ligesom med vindmøllerne – ansvarlige for udpegning af egnede områder til lokalisering af biogasanlæg og i samarbejde med biogassekretariatet og en række nabokommuner har Egedal Kommune udført en koordineret kortlægning af egnede lokaliteter. Der er i Kommuneplanen (retningslinje 6.4.1) udpeget et område ved Værebrosø som GasFabio er interesseret i at erhverve.

Biogassen leveres til det overordnede gasnet og erstatter stort set (afhængig af teknisk løsning) en tilsvarende mængde naturgas. I reduktionsmålene vil dette give en øget dækning på anslået 8-10 % fra vedvarende energi.

Borgerinddragelse

De reviderede reduktionsmål vil indgå i Plan og Agenda 21 strategien, som sendes i offentlig høring.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 14-08-2014

Punkt 1. Anbefales

Punkt 2. Anbefales

Punkt 4: Forslag til kommuneplantillæg for vand og klimatilpasning - beslutning

13/13199

Bilag

Bilag 2

bilag 3

bilag 1

Forslag til kommuneplantillæg for vand og klimatilpasning - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning den 26. juni 2013 om at bevillige midler til de nødvendige forarbejder og risikoanalyser har administrationen nu udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 for Vand- og klimatilpasning samt tilhørende bilag.

Det skal beslattes, om kommuneplantillægget med de tilhørende bilag kan principgodkendes, således at de kan udsendes i offentlig høring efter planlovens regler, når administrationen har foretaget en redaktionel og layoutmæssig færdiggørelse af materialet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 for vand og klimatilpasning, med den tilknyttede rapport "Kortlægning af risiko for oversvømmelse" og "Handlingsplan for klimatilpasning" udsendes i offentlig høring i henhold til planlovens regler,
2. at administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle og lay-out-mæssige ændringer inden udsendelsen.

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet et forslag til "Kommuneplantillæg nr. 1 for vand og klimatilpasning" (bilag 1) og har i samarbejde med Furesø-Egedal Forsyning og konsulentfirmaet Orbicon udarbejdet rapporten "Kortlægning af risiko for oversvømmelse" (bilag 2) samt forslag til "Handlingsplan for klimatilpasning" (bilag 3).

Kommuneplantillægget følger op på det tværgående tema "Vand i bevægelse", fra kommunens Plan- og Agenda 21 strategi fra 2011. Her blev der sat fokus på, at vandkredsløbet er en sammenhængende helhed, og at det er nødvendigt med nytænkende og tværgående løsninger for at få mest muligt ud af investeringerne indenfor vand og klimatilpasning.

Tillægget skal samtidig følge op på den kommunale forpligtelse til inden udgangen af 2013 at udarbejde klimatilpasningsplaner. Kommuneplantillægget udgør tilsammen med bilagene kommunens klimatilpasningsplan.

Kommuneplantillægget indeholder en redegørelse opdelt i følgende tematiske afsnit: Grundvand og drikkevand, spildevand og regnvand, vandløb og søer samt planlægning. I hvert afsnit redegøres for overordnede mål, status og udfordringer, strategi samt ansvarsfordeling. Der fastlægges desuden retningslinjer, som byrådet forpligter sig til at følge i det fremtidige arbejde med vand- og klimatilpasning.

I Kommuneplantillægget indgår desuden et afsnit, der redegør for de vigtigste love og regler, som er relevant for tillægget. Administrationen vurderer, at planforslaget ikke er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer", da tillægget ikke fastlægger rammer for fremtidige anlæg og arealanvendelse og der er derfor ikke udført miljøscreening af planforslaget.

I bilagsrapporten "Kortlægning af risiko for oversvømmelse" udpeges godt 30 områder, som er vurderet til at være i særlig risiko for skadevoldende oversvømmelse. Disse "risikoområder" er udpeget ved at sammenholde oversvømmelseskort, med værdikort, der viser skønnet værditab som følge af oversvømmelse.

Oversvømmelseskortene bygger på hydrodynamiske modelberegninger og viser risiko for oversvømmelser fra grundvand, vandløb og kloakker i henholdsvis 2010 og 2050. Værdikortlægningen er sket ud fra en vægtning af menneskelige hensyn, økonomiske værdier, natur- og kulturværdier samt infrastruktur. Risikokortene er udført i

overensstemmelse med Byrådets beslutning af 26. juni 2013.

Med udgangspunkt i risikokortene er der i "Handlingsplan for klimatilpasning" udpeget 2 geografiske indsatsområder i Stenløse og den nordlige del af Smørumnede. For disse 2 områder skal der i perioden 2015 – 2018 ske undersøgelser af årsager og løsningsmuligheder og iværksættes konkrete handlinger for klimatilpasning. I forhold til indsatsområdet Stenløse er der allerede et forarbejde i gang med det formål at tilbageholde regnvand inden det løber ind i Stenløse by via Stenløse Å.

Handlingsplanen foreslår, at kommunens øvrige indsatser for klimatilpasning opdeles i en tretrins strategi, hvor hurtigtvirkende løsninger prioriteres højst. Således bliver prioriteringen 1) forbedret overvømmelsesberedskab, 2) sikring af bebyggelse og anlæg og 3) langsigtede indsatser.

Kommuneplantillæg nr. 1 rummer retningslinjer, som ikke indgår i kommuneplan 2013. Herunder er refereret det væsentligste indhold af disse:

- Det fastlægges, at klimatilpasning skal indgå i planlægningen i hele kommunen med fokus på de udpegede risikoområder. I perioden 2015- 2018 skal der foretages indsatser i de udpegede indsatsområder og i de øvrige risikoområder skal der ske en afklaring af mulige årsager, konsekvenser og indsatser mod oversvømmelse. I områder, hvor der er risiko for oversvømmelse, må der kun planlægges for ny bebyggelse eller anlæg, når disse vurderes at kunne sikres mod oversvømmelse.
- Der udpeges boringsnære (grundvandsboringer) beskyttelsesområder og fastlægges retningslinjer for arealernes anvendelse. Yderligere begrænsninger i arealanvendelsen kan ske efter nærmere vurdering og med erstatning til grundejere.
- Der fastlægges retningslinjer for begrænsning i anvendelsen af grundvand til køling og som varmelager samt etablering af vertikale jordvarmeanlæg.
- Der stilles krav om redegørelse for regnvandshåndtering ved planlægning for byudvikling eller væsentlige ændringer af eksisterende by. Det skal prioriteres at udnytte regnvandet til at forbedre natur og rekreative forhold samt til gendannelse af rent grundvand.
- I nye byområder og andre områder, hvor det vurderes hensigtsmæssigt, skal der stilles krav om opsamling af regnvand til toiletskyl og evt. tøjvask.
- Der stilles krav om, at naturgenopretning samt andre projekter for vandløb og søer så vidt muligt skal sammentænkes med klimatilpasning, således at mulige synergieffekter udnyttes.

Administrationen vurderer, at kommuneplantillægget med bilag overholder statens krav til klimatilpasningsplaner og lever op til intentionerne i Plan- og Agenda-21 strategi 2011.

Finansiering

Kommuneplantillægget forudsætter ikke i sig selv ekstra bevillinger. Handlingsplan for klimatilpasning indeholder estimater over forventede udgifter til klimatilpasningsindsatser i perioden 2015 – 2018. Det fremgår heraf, at de fleste udgifter forventes afholdt af Furesø-Egedal Forsyning eller af kommunens driftsbudget. Ekstra udgifter til kvalificering af risiko, årsager og muligheder indenfor de udpegede risikoområder indgår i budgetbehandling 2015-2018 i det omfang de kendes.

Borgerinddragelse

Der vil blive foretaget en offentlig høring på 8 uger af forslaget til kommuneplantillæg for vand og klimatilpasning.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget samt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 14-08-2014

1. Anbefales
2. Anbefales
3. Udvalget anbefaler, at der afholdes borgermøde i offentlighedsperioden.

Punkt 5: Mål- og budgetopfølgning efter 1. halvår for Planudvalget - beslutning

14/14069

Bilag

Bilag 1 Målopfølgning

49763aad94244d02b2d9de30267ec0a7

Bilag 2 Oplysninger pr center

bf3b53fbd3924eed9850d9f918e4968c

Bilag 3 Omplaceringer

05bb25f942fb4414a9f2f8bab630eeca

d9463d2762f8403d89ef5d96a30d9416

2ab22d61c08d4777b36b60a092cdfd5d

Mål- og budgetopfølgning efter 1. halvår for Planudvalget - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af administrationens oplæg skal det besluttes, at godkende budgetopfølgningen for første halvår 2014. Administrationen orienterer samtidig om målopfølgningen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

- 1) budgetopfølgningen bliver godkendt.
- 2) omplaceringerne mellem bevillinger bliver godkendt.
- 3) orienteringen om målopfølgningen bliver taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen udarbejder hvert kvartal en mål- og budgetopfølgning.

Opfølgning på strategiske mål

I 2014 arbejder Egedal Kommune med fire strategiske emner.

"Involvering af civilsamfundet" og "Promovering af Egedals byudviklingsområder" er en fortsættelse af det der blev igangsat i 2013, mens "Sund i Egedal" og "Ung i Egedal" er kommet til i 2014.

Bilag 1 viser status på de mål, der arbejdes med i de centre, der har rammer under Planudvalget. Det drejer sig om Center for Ejendomme og Intern Service og Center for Plan, Kultur og Erhverv. De er involveret i arbejdet med alle fire strategiske mål. Opfølgningen udføres centervis.

Alle mål for de pågældende centre er med i opfølgningen. Det betyder, at målene også kan dække over det arbejde, som centeret udfører i regi af andre udvalg.

Opfølgningen fremgår af kolonnen "Forventning". Det fremgår, at to mål allerede er opfyldt, ti mål forventes planmæssigt afviklet mens ét mål forventes opfyldt med en anden tidsplan.

Kommunens samlede økonomi

Økonomiske hovedtal

Hele 1.000 kr.	Oprindeligt budget	Korrigeret budget	Forbrug	Forbrugsprocent	Rest budget	Forventning	Forventet afvigelse
Drift	2.205.725	2.224.037	1.037.715	47 %	1.186.323	2.241.266	-17.228
Anlæg	215.380	316.441	95.572	30 %	220.869	291.537	24.904
Finansiering	-2.421.106	-2.540.479	-1.135.341	45 %	-1.405.138	-2.539.667	-812
I alt							6.864

I tabellen angiver (–) et merforbrug eller en mindreindtægt

For kommunen under ét resulterer budgetopfølgningen i, at der søges tillægsbevillinger til mindreudgifter for 6,864 mio. kr. Dette forøger kommunens budgetterede kassebeholdning tilsvarende.

På anlægsdelen vedrører 22,1 mio. kr. forskydninger mellem 2014 og 2015, hvorfor 2015 bliver påvirket med et tilsvarende merforbrug.

Egedal Kommunes økonomiske politik

Hele mio. kr.	Byrådets mål	Udmeldt/krav	Opr. budget	Korr. budget	Forventning
Serviceammen ¹	Overholdes	1.705	1.713	1.735	1.774
Anlægsrammen ²	Overholdes		179	354	328
Driftsbalance - overskud	175 mio. kr.	Overskud	125	107	84
Kassebeholdning ³	100-125 mio. kr.	-	130	157	164

1 Vejledende teknisk servicerramme udmeldt af KL.

2 I 2014 er der ingen sanktion på overholdelse af anlægsbudgettet. Kommunerne har aftalt i fællesskab at overholde en samlet ramme på 18,1 mia. kr.

3 Budgetteret kassebeholdning ultimo året

Kommunens serviceudgifter er i 2014 steget med 61 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget og ligger nu 69 mio. kr. over KL's vejledende tekniske ramme på 1.705 mio. kr. Budgetopfølgningen bevirker en stigning på 39 mio. kr. Stigningen i serviceudgifterne kan betyde sanktionering ved endelig regnskabsafslæggelse.

Administrationens forventning til anlægsrammen er, at vi vil bruge 149 mio. kr. mere end oprindeligt budgetteret. Dette skyldes hovedsageligt overførsler af anlægsudgifter fra 2013 til 2014, parkeringsløsning ved rådhuset og sundhedscenteret samt modernisering af vejbelysning.

Budgetopfølgningen på anlæg bevirker at anlægsrammen falder med 26 mio. kr., heraf bliver 22 mio. kr. overført til 2015, og vil dermed øge rammen i 2015.

Alle anlægsprojekter vil blive fulgt tæt den resterende del af året, idet der fremover efter hvert månedsskifte vil blive udsendt ajourført opfølgningsskema til de ansvarlige centerchefer. Opfølgningsskemaet skal udfyldes i forhold til projekternes fremdrift. Dette sker for at sikre, at anlæg, der er budgetlagt i 2014, i videst muligt omfang også gennemføres i 2014.

Det forventede overskud på driftsbalancen på 84 mio. kr. er et fald på 41 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget. Budgetopfølgningen forringer driftsbalancen med 23 mio. kr.

Den budgetterede kassebeholdning ultimo året udgør efter indregning af budgetopfølgningens resultat i alt 164 mio. kr., hvilket er 34 mio. kr. højere end oprindeligt budgetteret.

For at sikre den økonomiske langsigtede holdbarhed skal den gennemsnitlige kassebeholdning målt over de seneste 365 dage udgøre minimum 180 mio. kr. Administrationen forventer, at dette fortsat overholdes.

Bevillinger under Planudvalget

For at effektivisere beslutningen om at samle energibudgetter og forbrug under Center for Ejendomme og Intern Service under Økonomiudvalget, er alle energikonti med budget og forbrug blevet flyttet. Det medfølger, at oprindeligt og korrigeret budget pr. center er ændret som angivet i nedenstående tabel.

Energibudget pr. center

Hele 1.000 kr.	Opr. budget	Korr. budget
84 Center for Plan, Kultur, og Erhverv - CPK	203	203
88 CEI - Center for Ejendomme- og Internservice	3.814	3.814
07 Planudvalget	4.017	4.017

Det korrigerede budget udgør 93 mio. kr. hvilket er en forøgelse på 9,7 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget.

Økonomiske hovedtal pr. center

Hele 1.000 kr.	Opr. budget	Korr. budget	Forbrug	Forbrugs Procent	Rest budget	Prognose	Forventning	Forventet afvigelse
35 Center for Plan, Kultur og Erhverv - PU	15.973	19.438	9.435	49 %	10.003	17.600	19.000	438
45 Center for Ejendomme og Intern Service	67.141	73.415	35.765	49 %	37.650	71.531	72.769	646
Total	83.114	92.854	45.201	49 %	47.653	89.131	91.770	1.084

I tabellen angiver (–) et merforbrug eller en mindreindtægt

Der er ikke overensstemmelse mellem "Forventning" og "Forventet afvigelse" i skemaet ovenfor og i bilag 2. Forventningen i ovenstående skema afspejler de ansøgte tillægsbevillinger og omplaceringer, hvorimod skemaerne i bilag 2 viser de forventninger, der er indtastet via MOB-systemet.

Budgetopfølgningen for udvalget resulterer i, at administrationen søger omplacering af i alt 1,084 mio. kr. jævnfør bilag 3.

Omplaceringer pr. center

Hele 1.000 kr.	Omplacering	Forklaring
84 Center for Plan, Kultur, og Erhverv - CPK	-438	Der omplaceres midler til løn til erhvervsadministrator.
88 CEI - Center for Ejendomme- og Internservice	-646	Der flyttes midler til fire TSM'er.
I alt	-1.084	

I tabellen angiver (–) en indtægtsbevilling eller en reduktion af en udgiftsbevilling.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen samlede konsekvenser for budgettet.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 14-08-2014

1. Anbefales
2. Anbefales
3. Taget til efterretning

Punkt 6: Budgetnotater for 2015 til 2018 - orientering

14/15952

Bilag

Bilag 1 Budgetnotat - Center for Plan Kultur og Erhverv

Bilag 2 Budgetnotat - Center for Ejendomme og Intern Service

Budgetnotater for 2015 til 2018 - orientering

Beslutningstema

Som forberedelse til de kommende budgetforhandlinger orienteres om udkast til budgetnotat for budget 2015 og overslagsårene.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Centrenes budgetnotater og eventuelle politiske mål indgår som en del af budgettet for 2015-2018.

Centrenes budgetnotater skal drøftes i fagudvalgene som en del af budgetprocessen. Byrådet har den endelige kompetence og godkender mål og budget i forbindelse med den endelige budgetvedtagelse.

Jf. den politiske budgetproces sendes budgetmaterialet i offentlig høring via kommunens hjemmeside fra den 14. august til den 27. august 2014.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 14-08-2014

Tages til efterretning

Punkt 7: Omprioritering af midler til solceller på kommunens ejendomme- beslutning

14/11673

Omprioritering af midler til solceller på kommunens ejendomme- beslutning

Beslutningstema

Der skal tages stilling til om fase 2, vedrørende etablering af de sidste 4000 m² ud af i alt 10.000 m² solcelleanlæg på kommunale ejendomme, skal sættes i bero og om restbevillingen skal overføres til etablering af solceller m.v. i sammenhæng med større renoveringsprojekter.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller at:

1. opsætning af solceller under fase 2 sættes i bero
2. der sker en omprioritering af 9,75 mio. kr. fra dette anlægsprojekt til Center for Ejendomme og intern service's anlægsbudget til ejendomme i 2016 i forbindelse med den næste revision af anlægsbudgettet
3. administrationen bemyndiges til, at udnytte de resterende midler til solcelleprojekter i forbindelse med større renoveringsarbejder

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen bemyndigede 30. maj 2012 administrationen til at etablere 10.000 m² solceller på de kommunale bygninger indenfor en ramme af 30 mio. kr.

Etableringen af de 10.000 m² solceller gennemføres i to faser, hvor 1. fase med 6.000 m² blev afsluttet i ultimo juni 2013. Der er til 1. fase godkendt anlægsbevillinger på i alt 13,89 mio. kr.

Fase 2 er påbegyndt med etableringen af 4.000 m² solceller med en godkendt anlægsbevilling på 9,75 mio. kr.

Ved seneste anlægsbevilling 23. januar 2013 blev tilbagebetalingstiden for 1. fase beregnet til 12 år og den samlede økonomiske gevinst ved anlæggets drift over 25 år opgjort til 16,9 mio. kr.

Til indstillingen om etablering af 2. fase af solcelleanlæg havde administrationen beregnet at anlæggene i fase 2 ville få en tilbagebetalingstid på 18 år og give et overskud over en 25-årig periode på 4,6 mio. kr. Beregningen af økonomien for 1. og 2. fase tilsammen viste en samlet tilbagebetalingstid for de 10.000 m² anlæg på 14 år og et samlet overskud over 25 år på i alt 21,5 mio. kr.

Ultimo 2012 blev det mod forventning imidlertid klart, at solcelleanlæg opsat på kommunale bygninger, ikke ville blive betragtet som et energibesparende tiltag, men som et el-producerende anlæg under elforsyningsloven. Sådanne anlæg skal ifølge loven udskilles i et selskab.

I december 2013 udsendte Energistyrelsen *Bekendtgørelse om undtagelse af visse kommunale solcelleanlæg fra elforsyningslovens krav og selskabsmæssig udskillelse*. Bekendtgørelsen, som trådte i kraft 21. april 2014, fastslår, at anlæg, som er tilsluttet nettet efter d. 28. juni 2013 skal ansøge om dispensation for kravet om selskabsmæssig udskillelse.

Som konsekvens af, at solcelleanlæg skal betragtes som el-producerende anlæg omfattet af elforsyningsloven, skal kommunerne fra 2014 medtage solcelleanlæg i deres indberetning af kommunal energivirksomhed. Uafhængigt af, om anlægget er udskilt i selskaber eller kommunen har fået dispensation fra selskabsgørelsen, vil

kommunernes overskud fra solcelleanlæg blive modregnet i bloktilskuddet. Reglerne om modregning følger Elforsyningslovens § 37 samt § 15 i *Lov om kommunal udligning og generelle tilskud til kommuner*. Det betyder, at kommunen kan beholde 40 % af det overskud der opstår efter fradrag af udgifter. Modregning sker fra 1. år med overskud.

For Egedal Kommune betyder ovenstående, at økonomien ved etablering af solcelleanlæg må revurderes. Dels er de afregningsregler som fase 2 vil være omfattet af også blevet ændret og dels reduceres det opnåede overskud til 40 % som konsekvens af modregningen.

Beregning af økonomi for fase 2	Diskonteret (25 år)
Salg	38.842.000
Overskud ekskl. Finansiering	29.650.000
Overskud inkl. Finansiering	6.722.000
Overskud efter modregning	260.760
Tilbagebetalt på antal år	25

Ovenstående tal er udelukkende baseret på ændrede afregningsregler og indeholder derfor ikke udgifter og indtægter i forbindelse med selve selskabsgørelsen. Indtægterne vurderes dog ikke at være nævneværdige og slet ikke på et niveau, der kan opveje udgifterne. Det forventes derfor, at fase 2 vil give et betydeligt underskud. Yderligere skal der påregnes administrative omkostninger, da hvert enkelt anlæg skal oprettes som individuelt selskab for sig selv. En etablering af anlæggene under fase 2, vil derfor resultere i en lang række af selskaber med egne krav til revision mm.

Den samlede produktion fra anlæggene etableret under fase 1 har dog vist sig at være over forventning. Dette har resulteret i, at den samlede produktion i første år nærmer sig den forventede produktion for alle 10.000 m². Anlæggene vil i løbet af det første år levere 3-5 % mere end de garanterede 930.000 kWh. Dette bringer produktionen op i nærheden af 1.000.000 kWh og dermed tæt på den produktion der forventedes af alle 10.000 m².

Med informationen om, at de resterende solceller i fase 2 må forventes at give underskud, er det nødvendigt at genoverveje om det fortsat skal gennemføres som oprindeligt beskrevet, da det ifølge de økonomiske beregninger nu ikke længere kan gøres uden at belaste kommunens budgetter.

Solcellerne vil dog fortsat bidrage til kommunens grønne profil gennem produktion af fossilfri energi, og i lovgivningen er der åbnet muligheder for opsætning af solceller uden krav om selskabsdannelsen.

Først og fremmest nævner både Energistyrelsen og Energinet.dk, at der kan opnås dispensation hvis solcellerne indgår i forbindelse med en større renovering, f.eks. taget på Ølstykkehallen.

Med denne mulighed vil det være hensigtsmæssigt, at fastholde den resterende pulje og benytte den, når der påbegyndes større renoveringsprojekter på kommunens bygninger. En sådan model vil dog betyde at opsætning af anlæggene vil ske over en længere periode, når de skal sammentænkes med renovering af kommunens bygninger. Dette vil dog medføre bedre økonomi, som beskrevet ovenfor, samtidig med at det vil gå godt i spænd med kommunens ejendomsstrategi. Her anses det netop som vigtigt, at energirenoveringer og vedligehold går hånd i hånd, således at der opnås størst mulige gevinst for pengene.

Konsekvenser for budgettet

Puljen afsat til 2. fase af solcelleprojektet vil ikke blive realiseret i 2014, hvis den opgives.

Hvis midlerne omprioriteres til opsætning af solceller i forbindelse med renovering af tage på de kommunale ejendomme, skal midlerne overføres til Center for Ejendommens anlægsbudget for 2014, men forventes brugt over flere år og tidligst fra 2016.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 14-08-2014

1. Anbefales
2. Anbefales
3. Anbefales

Punkt 8: Ny gebyrmodel for byggesagsbehandling - beslutning

14/400

Bilag

Bilag 1. byggesagsgebyrer_2012.pdf

Bilag 2. Supplerende oplysninger

Bilag 3. Oplysning og fakta

Ny gebyrmodel for byggesagsbehandling - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af ny lovgivning skal gebyr for byggesagsbehandling fra 1. januar 2015 opkræves efter medgået tid og til en timepris, som skal fastsættes på nærmere vilkår.

Der skal tages stilling til, hvilken takstmodel der skal anvendes fra 2015, samt om en del af eller hele byggesagsbehandlingen skal undtages fra gebyroprævnings.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget-Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen

INDSTILLING

Administrationen indstiller at:

1. der fra 1. januar 2015 opkræves byggesagsgebyr
2. gebyrer opkræves som fast gebyr ved mindre byggeri og beregnes efter medgået tid ved øvrige byggerier
3. det undlades, at opkræve gebyr for tidsforbrug ved:
 - a. første formøde
 - b. fremsendelse af og udtalelse om klager, som skal behandles i en klageinstans
4. der opkræves gebyr for alle bygningstyper.
5. byggesagsgebyr opkræves i 2 rater.

Sagsfremstilling

Folketinget har med lov nr. 640 af 12. juni 2013 vedtaget, at byggesagsgebyrer fra 1. januar 2015 skal opkræves i forhold til den faktiske anvendte tid. Således skal al fakturering af myndighedsbehandling efter byggeloven ske efter medgået tid baseret på timeregistrering. Undtaget er dog mindre byggeri (udhuse, carporte, garager, overdækninger), som kan faktureres efter faste gebyrtakster svarende til den metode, der faktureres efter i dag.

Det er op til kommunerne selv at fastlægge et gebyrniveau. Det er et krav, at omkostninger knyttet til selve byggesagsbehandlingen kan dokumenteres, og at gebyrindtægterne ikke overstiger de samlede omkostninger.

Et indsatsområde i Regeringens Vækstplan og i Regeringens og kommunernes økonomiaftale er harmonisering af byggesagsgebyrer. Det vides ikke på nuværende tidspunkt, hvilken betydning dette vil få for gebyrberegning og gebyrstørrelse.

Kommunen skal opkræve samme timepris i alle byggesager omfattet af gebyrfinansiering efter tidsforbrug, og samme faste pris i alle byggesager omfattet af gebyrfinansiering efter fast pris. Der må ikke opkræves "grundgebyr" eller "opstartsgebyr".

Det betyder igen, at der ikke ved fastsættelse af en timepris må skelnes imellem, om sagsbehandleren er nyuddannet eller erfaren.

I dag opkræver kommunerne særskilte gebyrer for 5 forskellige kategorier. Dette vil ikke længere være muligt. Nuværende takstblad vedlægges som bilag 2.

Bemærkninger og vurderinger

Lovens intentioner er at sikre, at ansøger betaler for den ydelse, som ansøgeren modtager. Herudover skal gebyrstrukturen virke befordrende for, at ansøger udarbejder fyldestgørende ansøgninger, som mindsker sagsbehandlingstiden. Endvidere sikre at den ansøger, som vanskeliggør en sag ved at søge dispensationer eller overskrider byggeretten, reelt også bærer økonomien herfor. Det sidste vil dog ikke helt kunne indfries, da der alene er hjemmel til at opkræve gebyr for den sagsbehandling, der tager afsæt i byggeloven. Således må den tid, der anvendes efter anden lovgivning ikke indregnes. Det er ofte lokalplan- og landzonebestemmelser, samt naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer, som udfordres i byggesager.

Ændringen betyder endvidere at:

Oplevelsen af, hvad der betales gebyr for, vil kunne ændre sig, idet det tydeliggøres, hvilke sagsbehandlingsskridt der faktureres. Det kan for eksempel være tid, der medgår til sagsbehandling af indsigelserne ved en partshøring. Det har ikke været synligt, at dette indgår i de nuværende gebyrer, som opkræves efter et grundgebyr eller efter antal m² der bygges.

Der vil fremover kunne opkræves gebyr for nye sagstyper som afslag efter byggeloven, samt anvendt tid i sager, hvor ansøger trækker ansøgningen tilbage.

Den ny lovgivning med tilhørende vejledning stiller krav om, at kommunen udarbejder en intern instruks, der beskriver, hvordan gebyrordningen håndteres.

Det er også et krav, at Kommunerne dokumenterer deres direkte, indirekte og komplementære omkostninger knyttet til selve byggesagsbehandlingen, og at indtægterne ikke overstiger omkostningerne. Det skal udspecificeres, hvilke sagsbehandlingstrin de fakturerede timer er anvendt på.

Der vil være en væsentlig forøgelse af det administrative arbejde i ordningen i såvel opstartsfasen (udviklingsarbejdet) samt i den fremtidige drift. Der vil således skulle ske registrering af forbrugt tid på alle typer sager og niveauer for hver medarbejder og hver sag, øget dialog med ansøger, herunder hvornår tidsregistrering i en sag startes, øget administration til at indhente fornøden dokumentation for at sikre at byggesager afsluttes, når byggeriet tages i brug, og endelig at udstede 2 fakturaer i stedet for en. Desuden kræves løbende kontrol af omkostningerne og udtræk til dokumentation.

Når kommunens fremtidige gebyrmodel er besluttet, vil administrationen i efteråret 2014 indføre et tidsregistreringssystem, som kan danne grundlag for fakturering efter medgået tid pr. 1. januar 2015.

Det er ikke afklaret om timeregistrering kan ske med eksisterende systemer, eller der kan blive et behov for økonomi til indkøb/redigering af et egentlig tidsregistreringssystem.

Der skal tages stilling til 5 punkter:

1. Skal kommunen opkræve byggesagsgebyrer?

Byggesagsafdelingen bruger i dag ca. 50 procent af arbejdstiden på sagsbehandling efter selve byggeloven og der i gennemsnit budgetteres med en indtægt fra gebyrer på kr. 1,2 mill.. Der regnes med en samlet bruttoudgift til drift af byggesagsafdelingen på kr. 5.600.000. Det giver en direkte udgift til behandling efter byggeloven på kr. 2.800.000. Gebyret dækker derfor i dag kun ca. 50 procent af kommunens udgift til byggesagsbehandling.

Flere kommuner har valgt at afskaffe byggesagsgebyrer og lader det dermed være rent skattefinansieret. Disse kommuner mener, at afskaffelsen har stor signalværdi og er middel til at gøre det attraktivt for eksempel at bosætte sig eller placere og drive virksomhed i deres kommuner. Odense og Helsingør Kommuner har valgt denne model, mens Fredensborg har valgt at fritage nye enfamiliehuse fra gebyr i 2014.

2. Valg af gebyrmodel og tidspunkt for opstart.

Administrationen peger på 2 muligheder:

- a. Opkrævning af gebyr alene efter medgået tid.
- b. Opkrævning af fast gebyr ved mindre byggeri (udhuse, carporte, garager, overdækninger o.l.) og gebyr efter medgået tid ved øvrige byggerier.

Når alle gebyrer beregnes ud fra samme gebyrmodel bliver det tydeligt, hvor lang tid der reelt anvendes på den enkelte sag og den enkelte sagstype. Erfaringer fra andre kommuner viser, at størrelsen af gebyrer for erhvervsbyggeri kan forventes at falde med ca. 40 procent, mens der for mindre sager kan forventes en stigning på 30 procent.

I dag koster det 1950 kr. af få tilladelse til f.eks. en carport. Et fast gebyr betyder imidlertid ikke, at der ikke skal ske tidsregistrering af disse sager, idet den anvendte tid, udgifter og gebyrer skal registreres særskilt og dokumenteres alene for denne kategori for at sikre, at indtægten fra gebyrer ikke overstiger de faktiske omkostninger. Udgifter skal desuden fratrækkes den beregning, der ligger til grund for den timebaserede afregning af øvrige sager.

Uanset hvilken model der vælges, forventes der et fald i indtægter fra byggesagsbehandling på grund af forskydning i opkrævning af gebyrer jf. punkt 5.

3. Skal dele af byggesagsbehandlingen undtages fra gebyropkrævning?

Der kan være særlige forhold, som det er hensigtsmæssigt at undtage for timebaseret gebyropkrævning. Det kan f.eks. være, hvor gebyropkrævningen vil hæmme en fremgang i sagsbehandlingen, og hvor gebyret ellers vil udgøre en uforholdsmæssig stor del af byggeriets samlede omkostninger.

Det peges på følgende mulige områder:

Forhåndsdialog/formøde

Specielt tænkes på første formøde, hvor ansøger har mulighed for at spørge ind til, hvad det kan forventes muligt at opnå tilladelse til, hvilket materiale der som minimum skal fremsendes, og hvor der kan gives råd og vejledning af en byggesagsbehandler.

Behandling af en sag hos klageinstans.

Det kan virke urimeligt over for borgeren, hvis gebyret i identiske sager varierer meget alene fordi en ansøger har en konflikt med en nabo.

Afslag

Der kan opkræves gebyr for sagsbehandling frem til der meddeles et afslag efter byggeloven. De sager kan være tidskrævende. De fleste afslag meddeles dog efter anden lovgivning, oftest planloven.

Annullering af byggesag

Det sker at en bygherre ansøger om og bruger meget tid med at planlægge og afklare forskellige byggemuligheder. For så at annullerer sagen uden afgørelse, hvis det forventede resultat ikke svarer til det ønskede. Såfremt der fremadrettet opkræves gebyr for afslag, forventes der flere af den type sager for at undgå et gebyr.

Den del af byggesagsbehandlingen, som der evt. besluttet ikke at opkræve gebyr for skattefinansieres, og den medgåede tid til denne del af sagsbehandlingen skal registreres og kan ikke medregnes ved beregning af timepris.

4. Skal visse bygningstyper undtages fra gebyropkrævning?

Der kan være politisk ønske og vilje til at undtage visse bygningstyper fra gebyropkrævning. Det er en rent politisk afvejning og kan eksempelvis være et ønske om ikke at opkræve gebyr for nye enfamiliehuse for at tiltrække nye

borgere, eller det kan være virksomheder, som ønsker at etablere sig eller at udvide. Det kan også være småbygninger som carporte og udhuse, hvor der er en lille anlægspris og et forholdsmæssigt stort gebyr. Såfremt visse bygningstyper undtages, skal der foretages en entydig afgrænsning.

De bygningskategorier, som det eventuelt besluttet ikke at opkræve gebyr for, skal skattefinansieres.

5. Skal opkrævning foretages i én eller to rater?

De nye bestemmelser fastlægger, at gebyr fastsat efter tidsforbrug tidligst forfalder til betaling, når bygningen lovligt kan tages i brug. Kommunen kan dog vælge at opkræve gebyret i to rater. Første rate når byggetilladelsen eller dispensationen meddeles, og anden rate når bygningen endeligt og lovligt kan tages i brug og byggesagen afsluttes.

Nogle byggesager kræver meget opfølgning efter at byggetilladelse er udstedt. Det kan være revision af tegningsmateriale, spørgsmål til myndighedskrav, tilsyn, færdigsyn, rykker for manglende materiale til afslutning mv. Denne tid kan ikke indgå i gebyret når der udstedes en tilladelse.

Efter nugældende regler opkræves alene et gebyr, når der meddeles tilladelse, og det omfatter også det arbejde som udføres efter tilladelsen er meddelt.

Ved nogle byggerier udstedes der en byggetilladelse, som ikke udnyttes, andre byggerier kan versere i mange år før de meldes færdig og lovligt kan tages i brug. Endelig tages en del byggerier i brug uden at byggesagen færdigmeldes.

Dette taler for at opkræve gebyr i forbindelse med tilladelser og afslutning, altså i to rater.

Uanset model må der forventes en mindre indtægt i 2015 og 2016.

Timepris

Administrationen er ved at udarbejde en model for beregning af en timepris. Det forventes at gebyret kan ligge i størrelsesordenen 700-800 kr/timen. En simpel byggesag om et enfamiliehus tager typisk mellem 8-16 timer. I dag er gebyret for et enfamiliehus på 9800.

Personalemæssige konsekvenser

Indførelse af ordningen har indtil nu medført væsentligt udviklingsarbejde til tolkning af lovgivning, tidsregistrering, økonomi, samarbejde med øvrige kommuner, og dette forventes at fortsætte, indtil ordningen er implementeret.

Administrationen skønner, at medarbejderne kommer til at bruge ca. 5 % af deres tid til tidsregistrering, øget dialog med ansøgere, afslutning af sager, økonomi, samt generel opfølgning og kontrol.

Konsekvenser for budgettet

Indtægterne fra byggesagsgebyr har de seneste 3 år været i størrelsesordenen 1.6 mill til 2.1 mill kr.

Der forventes en mindre indtægt i 2015 og 2016 på 50 procent.

Der må under alle omstændigheder forventes en nedgang i gebyrindtægt i 2015 og 2016 alene på baggrund af en forskydning i tidspunkt for opkrævning.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 14-08-2014

Punkt 1. For administrationens indstilling stemte 1 (C) og 2 (A), imod stemte 2 V som ikke ønsker, der opkræves gebyrer.

Punkt 2-5 anbefales af et enigt udvalg.

Punkt 9: Byggeregnskab (Skema C) for Egedal Boligselskab, afd. Irishaven - Beslutning.

10/21075

Byggeregnskab (Skema C) for Egedal Boligselskab, afd. Irishaven - Beslutning.

Beslutningstema

På baggrund af det fremsendte byggeregnskab (Skema C) for afdeling Irishaven i Egedal Boligselskab, skal der tages stilling til, om regnskabet kan godkendes. Endvidere skal der tages stilling til, om der skal gives en indtægtsbevilling på -76.000 kr. til opkrævning af støttesagsgebyr.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget, Økonomiudvalget, Byråd

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. byggeregnskab (Skema C) godkendes
2. en indtægtsbevilling på 76.000 kr. til støttesagsgebyr godkendes og tilgår kassen.

Sagsfremstilling

Egedal Boligforening, afdeling Irishaven, som ligger i Smørum, har opført 13 almene familieboliger på ca. 106 m² i gennemsnit.

Tilsagn om grundkapitaltilskud (Skema B) er godkendt i Byrådet den 30. april 2012.

Egedal Boligselskab anmoder nu om godkendelse af deres byggeregnskab, (Skema C).

Byggeregnskabet er opgjort pr. 1. september 2013, dateret den 20. maj 2014 med revisionspåtegning dateret den 22. maj 2014.

Regnskabet udviser en anlægssum på 29.882.729 kr. hvilket er 309.387 kr. mindre end den godkendte anlægssum ved skema B-tilsagn.

I regnskabet er medtaget afsatte beløb på 1.659.076 kr. til dækning af forventede påløbne udgifter i perioden indtil endeligt regnskab kan opgøres, herunder bl.a. beløb til færdiggørelse af udearealer i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Jf. § 107 i almenboligloven kan der opkræves støttesagsgebyr for sagsbehandling af støttetilsagn i forbindelse med opførelse af almene boliger (Skema A, B og C) på kr. 76.000.

Konsekvenser for budgettet

Støttesagsgebyret på kr. 76.000 for sagsbehandling tilgår kassen.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 14-08-2014

1. Anbefalet
2. Anbefalet

Punkt 10: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

14/11469

Punkt 11: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

14/12953

Punkt 12: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

14/13887

Punkt 13: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering

13/37412

Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering

Beslutningstema

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

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning

Sagsfremstilling

Byggelov

Veksø Bygade 17, Veksø – der er den 10.6.2014 givet dispensation fra brandkrav i BR10 til udførelse af adgangsvej med en maksimal afstand til fjerneste adgangsvej på højst 42 m og ikke 40 m, som reglementet foreskriver. Administrationen vurderer, at overskridelse af afstanden er under bagatelgrænsen, idet redningsberedskabet råder over materiel, som kan anvendes ved den maksimale afstand.

Slagslunde Bygade 27A, Slagslunde – der er den 13.6.2014 givet dispensation til en loftshøjde på 2,35m i forbindelse med ombygning af et lokale i beboelsesbygningen til et micro ismejeri. Ejendommen har tidligere været købmandsgård, hvor loftshøjden kun var 2,23m. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med BR10 der anfører, at arbejdsrum minimum skal have en loftshøjde på 2,5 m. Der har ikke været nabohøring. Administrationen vurderer, at det er en mindre overskridelse, der kan accepteres i en ældre ejendom.

Carlsbergvej 6, Stenløse – der er den 8.7.2014 givet tilladelse til opsætning af solceller på dobbelt carport. Det ansøgte er ikke omfattet af byggeretten, idet højden af carport tag og solceller er 2,98 m, hvilket ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet, der anfører, at ingen del af bygningers ydervægge eller tag må være højere end 2,5 m over terræn inden for en afstand af 2,5 m fra skel. Der har været nabohøring og der er kommet positiv tilbagemelding fra HEP-husets brugerbestyrelse. Administrationen vurderer, at overskridelsen er af mindre betydning og ikke vil være til gene for området.

Planlov

Østergade 2, Ganløse – der er den 27.5.2014 givet dispensation til skiltning og genopstilling af busskuret på Bygaden. Ved KIWI supermarked ønskes skiltning på facade mod vest og ved indgang og Logo med lysende led-bogstaver. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 27, § 9.1: "Der må ikke etableres skiltning/-reklamering i form af flow light, dynamiske reklamer, digitale reklameskilte, laserlys eller lignende". Der har ikke været nabohøring, da forholdet efter administrationens skøn er af underordnet betydning. Skiltene er i overensstemmelse med lokalplanens øvrige retningslinjer i § 9 og er ikke i strid med lokalplanens intentioner. Den valgte placering af busskuret vurderer administrationen også er i overensstemmelse med lokalplanen og indpasset i de trafikale forhold.

Gartner Christiansensvej 5, Buresø – der er den 3.6.2014 givet dispensation til terrænregulering til indretning af 2 P-pladser. Reguleringen er på mere end 1 meter og derfor skal kommunen godkende det jf. lokalplan 8.5.03. Der har været nabohøring af nabo i nr. 7 og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at p-pladserne ikke vil virke dominerende eller skæmmende i området.

Skovvangsvej 1, Søsund – der er den 4.6.2014 givet dispensation til beskæring af 5 bevaringsværdige træer. Ved besøg på ejendommen har kommunens gartner konstateret, at det vil være fornuftigt at foretage den foreslåede beskæring af træerne. Der er ikke tegn på flagermus eller andre beskyttede arter omkring træerne. Administrationen vurderer, at der kan foretages en fagmæssig forsvarlig beskæring af de ansøgte 5 træer.

Rendekrogen 2, Smørumnedre – der er den 4.6.2014 givet dispensation til beskæring af et bevaringsværdigt træ. Kommunens gartner har konstateret, at det vil være fornuftigt at foretage den foreslåede beskæring af den ene gren. Der er ikke tegn på flagermus eller andre beskyttede arter omkring træet. Administrationen vurderer, at der kan foretages en fagmæssig forsvarlig beskæring af træet.

Grundejerforeningen Hyldekær, Smørumnedre – der er den 10.6.2014 givet tilladelse til, at grundejerforeningen nedfryser sine aktiviteter og stiller foreningen i bero på grund af manglende tilslutning til foreningens arbejde. Ved nedfrysning forstås, at grundejerforeningen efter medlemmernes ønske sætter sine aktiviteter i bero på ubestemt tid. Administrationen vurderer, at da grundejerforeningen ikke råder over fællesarealer eller har vedligeholdelsesforpligtigelser i forhold til veje hverken i lokalplan eller i deklaration, så kan foreningen nedfryses.

Veksø Bygade 15A, Veksø Skibstedgård – der er den 10.6.2014 givet dispensation fra lokalplan 5.2.11 til at nedrive eksisterende bygninger og opføre 15 nye almene boliger. Planudvalget besluttede den 12. september 2013, at administrationen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanen til det ansøgte projekt, såfremt der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med nabohøring. Den ny bebyggelse overskrider delvis byggefelterne, stier anlægges med en bredde på 2,5 m og befæstes med grus, stueplansgulv etableres 40 cm over terræn og i 2 etager og alle boliger er projekteret med et mindre skur. Veksø Bylaug har haft bemærkninger til, at stien ikke anlægges i SFsten men i grus. Administrationen vurderer, at dispensationerne er nødvendig for, at der kan opføres 15 boliger med et moderne indtryk og størrelse med respekt for den oprindelige bebyggelse og historie.

Mosevej 8, Smørumnedre – der er den 10.6.2014 givet dispensation til at opføre en garage 2,5 meter fra vejskel. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 050101 der anfører, at der pålægges en byggelinje langs Frugtvingen i 15 meters afstand fra vejmidte og øvrige veje 10 m fra vejmidte. Administrationen vurderer, at byggeriet ikke vil være til gene for området.

Knardrup Bygade 43, Knardrup – der er den 16.6.2014 givet dispensation til opførelse af 3 carporte på i alt 47m². Carportene ønskes opført i galvaniseret stål og tag i klar polykarbonat. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 11.7.01, der anfører, at garager udhuse og lign. kan opføres med tagmaterialer som teglsten, betontagsten eternit og stråtag. Der har ikke været nabohøring, da det skønnes at være af mindre betydning. Administrationen vurderer, at carportene er mindre synlige da terrænet på ejendommen er ca. 1,3 m lavere end koten på fortovet.

Toxvædsvej 1, Veksø – der er den 19.6.2014 givet afslag på beskæring af træ da ansøger ikke er ejer af ejendommen, men bor til leje. Da der tidligere har været en sag om beskæring af træer på ejendommen (kvindeegen) er ansøger vejledt om lokalplanens bestemmelser for beskæring af træer.

Dam Holme 5, Stenløse – der er den 23.6.2014 givet dispensation til at anvende eksisterende lokale på Stenløse Privat skole 74m² og 2 toiletter til børneinstitution for Stenløse Private skovbørnehave. Da institutionen er en skovbørnehave, ønsker man kun at bruge lokalet som opsamlingssted af børnene hvor de kan blive hentet af skovbørnehavebussen. Der kan dog være dage, hvor vejret er så dårligt, at de bliver i lokalet. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 2.1.09 der anfører, at indenfor område I må kun opføres eller indrettes bebyggelse til administration eller lettere produktion som bogbinderi, edb eller lign. Dog kan eksisterende institution (privatskolen) fortsat anvendes som privatskole. Administrationen vurderer, at en skovbørnehave med dens funktion er at sammenligne med en SFO og at ansøgningen derfor ikke strider imod lokalplanens bestemmelser.

Vinkelvej 30, Ølstykke – der er den 25.6.2014 givet dispensation til etablering af en overdækket terrasse på 15m². Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 90 der anfører, at ny bebyggelse kan opføres på de viste

byggefelter på kortbilag 1. Overdækningen er delvis udenfor byggefeltet. Der har været nabohøring og der er kommet en bemærkning fra Vinkelvej 24. Efterfølgende har kommunen modtaget skrivelse fra ejerne af Vinkelvej 22, 26, 28, 32 og Grundejerforeningen, hvor ejerne er positive, hvis alle ejendomme i lokalplanområdet får samme mulighed for at opføre en overdækket terrasse på 15m². Vinkelvej 24 er stadig imod projektet. Administrationen vurderer, at der i lokalplanen er en vis usikkerhed vedrørende byggefelternes udstrækning og placering. Det er administrationens vurdering af etablering af overdækkede terrasser ikke vil være i strid med lokalplanens formål og ikke ændrer områdets karakter, når der anvendes ensartede materialer til overdækningerne.

Kong Svends Vej 1, Smørumnedre – der er den 25.6.2014 givet afslag på dispensation til overskridelse af byggelinje på 2 meter. Byggelinjen ønskes reduceret i forbindelse med at ejendommen ønskes udstykket. Lokalplan 050804 anfører, at der langs Smørumnedrevej pålægges byggelinjer i en afstand af 3,5 – 4,4 m fra vejskel. Disse arealer må ikke bebygges. Der har ikke været nabohøring. Administrationen vurderer, at ejendommen vil kunne udstykkes og samtidig stadig overholde byggelinjen.

Hindbærvangen 1, Smørumnedre – der er den 25.6.2014 givet dispensation til et udhus på 46m² ved materielgården. Udhuset erstatter en varegård og mindre udhus ved P-arealet. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 1.06 der anfører, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35%. Ved det ansøgte bliver bebyggelsesprocenten 44%. Udhuset placeres 2,5 m fra skel ved vendepladsen, således at byggelinjen overholdes. Der har ikke været nabohøring, da det vurderes at være af underordnet betydning, da bebyggelsen på ejendommen har fyldt 43% siden 1983. Administrationen vurderer, at da udhuset placeres i byggefeltet for fælles formål, danner det ikke præcedens for den øvrige bebyggelse.

Ved Gadekæret 11A, Slagslunde – der er den 27.6.2014 givet tilladelse til at fælde et sygt egetræ. Kommunens gartner har ved besigtigelse den 26.6.2014 konstateret, at selv om træet ikke ser sygt ud, så er der helt klart noget galt, når store grene knækker og flækker. Han anbefaler derfor at træet fældes. Området er omfattet af byplanvedtægt 2 der anfører, at haverne i området skal bevares som beplantede områder og at løvfældende træer kun må beskæres og fældes med byrådets tilladelse.

Klokketildevvej 13, Slagslunde – der er den 3.7.2014 givet afslag på udvidelse af boligen til 393m². Ansøgningen har ikke været i høring. Administrationen vurderer, at det vil være i strid med planlægningsmæssige og landskabelige hensyn at tillade en tilbygning på 303 m². Landzonen skal ifølge planloven friholdes for bebyggelse der ikke er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, og boliger kan udvides op til 250 m² uden landzonetilladelse.

Rendebæksvej 20C, Smørumnedre – der er den 10.7.2014 givet dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten til 27,8%. Der ønskes opført en tilbygning i forlængelse af huset. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 050804, der anfører, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overskride 25%. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Ejendommen er et halvt dobbelthus opført samtidig med 3 andre ens dobbelthuse. I den forbindelse er der lyst en udstykningsdeklaration hvor der står, at der er en tilbygningsret, der forudsætter at tilbygningen udføres som en 2,5 m forlængelse. På en af boligerne er der givet tilladelse til 3,2 m en anden 2,7 m (denne er dog ikke udnyttet). Administrationen vurderer, at udvidelsen kan betragtes som sædvane for udstykningen og ikke vil være til gene for området.

Slåenvej 12, Stenløse – der er den 10.7.2014 givet afslag på etablering af et mindre udsalg af hunde- og kattefoder fra privatadressen. Slåenvej er en blind vej og nr. 12 ligger i bunden af vejen. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 7, der anfører, at byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den der bebor ejendommen, den skal drives på en måde så karakteren af ejendommen ikke ændres og områdets karakter af boligområde ikke ændres. Desuden må virksomheden ikke medfører gener for de omkringboende inklusiv behov for parkering. Der ikke er plads til kudeparkering på den pågældende ejendom. Der har været nabohøring og der er kommet indsigelse fra 6 naboer på vejen. Administrationen vurderer, at der er tale om en erhvervsvirksomhed/detailhandel, som strider imod lokalplanens bestemmelser og vil være til gene for omgivelserne.

Landzone

Søsum Bygade 34, Søsum – der er den 22.5.2014 givet landzonetilladelse til opførelse af garage på 96 m² med saddeltag og åben til kip. Ansøgningen har været i høring. Der er kommet svar fra bagbo, der er bange for skyggevirksomhed. Garagen placeres 4 m fra skel. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med planlægnings- og landskabelige hensyn at bygge garagen det pågældende sted.

Lyngvej 84, Ganløse – der er den 28.5.2014 givet landzonetilladelse til en intern grusvej af hensyn til landbrugsmaskiner og børns adgang omkring gården. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med Planlægnings- og landskabelige hensyn at udføre vejen som ansøgt.

Tostedvej 2B, Ølstykke – der er den 20.6.2014 givet dispensation til udstykning af en hovedtransformerdel på transformerstationen. Dong Energy er i gang med at udskille hovedtransformerdelene rundt om i Hovedstadsområdet til et nyt selskab under Energinet.dk. Tilladelsen er begrundet med, at det ikke vil være i strid med planlægningsmæssige og landskabelige hensyn at udmatrikulere som ansøgt.

Kalveholmvej 11, Knardrup – der er den 13.6.2014 givet landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus på 237m² og garage på 68m². Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 2,4 ha. Ansøgningen har været i høring og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med planlægningsmæssige og landskabelige hensyn at opføre nyt hus til erstatning for tidligere hus på ejendommen.

Farumvej 117, Ganløse – der er den 19.6.2014 givet landzonetilladelse til udstykning af matr.nr. 23c, der indeholder 3 boliger – et hus på 218 m² fra 1875 indrettet som et dobbelthus og et enfamiliehus på 98 m² fra 1962. Tilladelsen er givet på betingelse af, at indkørslen placeres på den ene ejendom og der tinglyses vejret på den anden ejendom, så der fortsat kun er en udkørsel til Farumvej. Afløbsanlæg skal tinglyses og kræver tilladelse fra Center for Teknik og Miljø. En garage placeret mindre end 2,5 m fra nyt skel må ikke være højere end 2,5 m og der må ikke være vinduer mod skel. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke medfører ændringer af de fysiske forhold og at det ikke vil være i strid med nuværende planlægning og landzonebestemmelserne.

Tostedvej 2B, Ølstykke – der er den 20.6.2014 givet landzonetilladelse til udstykning af hovedtransformerdel på transformerstationen. Dong Energy er i gang med at udskille hovedtransformerdelene rundt om i hovedstadsområdet til et nyt selskab under Energinet.dk. Tilladelsen er begrundet med at det ikke vil være i strid med planlægningsmæssige og landskabelige hensyn at udmatrikulere som ansøgt.

Kong Svends Vej 44, Smørumnedre – der er den 9.7.2014 givet landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen til opførelse af et Panoptikon (formidlingsplatform) og et skilt på grunden. Panoptikonet tjener til formidling af kulturværdier i Værebros ådalområdet til brug for offentligheden. Grunden er omfattet af lokalplan 052802 der anfører, at de på kortbilag 4 viste overordnede grønne områder og grønne kiler mod Kong Svends Høj må kun anvendes til fælles friarealer med offentlig adgang samt tilførende mindre bygninger, der er nødvendige for driften af arealerne. Terrænregulering skal begrænses mest muligt og jordbalance skal tilstræbes. Administrationen vurderer, at panoptikonet på det pågældende sted ikke vil være i strid med nuværende planlægning og landzonebestemmelserne, idet det ikke forringer eller belaster området som helhed.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 14-08-2014

Taget til efterretning

Punkt 14: Sager til orientering

13/37408

Sager til orientering

Sagsfremstilling

- Lokalplan 32 Skenkelsøvej 30. Lokalplanforslaget har været sendt i offentlig høring, og i den forbindelse blev der klaget over manglende miljøvurdering af forslaget. Natur- og Miljøklagenævnet har den 15. juli truffet afgørelse i klagen over, at der ikke er udarbejdet en miljøvurdering af forslaget til lokalplan. Klager har ikke fået medhold og derfor kan lokalplanen fremlægges til endelig vedtagelse i september.
- Orientering om henvendelse om fritagelse fra byggesagsgebyr ved genopførelse efter stormskade.