

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 05-04-2022

Mødedato Tirsdag d. 05. april 2022 kl. 18:00

Mødested Møderum M4.4

Mødedeltagere Mikkel Solgaard Bojsen-Møller, Mette Mylin, Ole B. Hovøre, Katrine
Buhl Møller, Bo Brøndum Pedersen, Charlotte Haagendrup, Christine
Søjbjerg, Ulrik John Nielsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Temadrøftelse om planstrategi, kommuneplan og lokalplan - drøftelse.....	4
Bæredygtighedskrav ved salg af kommunens ejendom - beslutning.....	6
Lukket: Indgåelse af ny lejeaftale på del af A11 i Egedal By - beslutning.....	8
Igangsættelse af masteplan - beslutning.....	9
Principper for lokalplan for Kildedal Bakke - beslutning.....	10
Godkendelse af byggeregnskabet i Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Stenvænge - besl	12
Ansøgning om renoveringsprojekt i Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvænge	14
Høring af forslag til Lokalplan 066 - Daginstitution i Engparken - beslutning.....	16
Forslag til landsplandirektiv for nye grønne kiler og bygninger til almen rekreative formål i de grøn	18
Boligplacering af flygtninge - orientering.....	20
Årets 1. budgetopfølgning (PBU) - beslutning.....	21
Sager til orientering.....	23

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 05-04-2022

Charlotte Haagendrup (C) deltog ikke under punkt 1.

Godkendt.

Punkt 2: Temadrøftelse om planstrategi, kommuneplan og lokalplan - drøftelse

22/2155

Beslutningstema

Som introduktion til det fremtidige arbejde med den fysiske planlægning, præsenteres udvalget for principperne i det overordnede planhierarki med særligt fokus på planstrategi og kommuneplan.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget drøfter administrationens oplæg.

Sagsfremstilling

Kommunerne har ansvaret for den fysiske planlægning i både byerne og det åbne land, det sker gennem udarbejdelse af planstrategi og kommuneplan.

Den fysiske planlægning herunder planstrategi og kommuneplan bliver reguleret gennem Planloven, som fastlægger den overordnede ramme for kommunernes planlægning.

Planlovens formål er, at sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Det danske plansystem er opbygget hierarkisk, hvor hvert niveau fastlægger rammerne for det underliggende niveau. Kommunernes planlægning skal således tage afsæt i den overordnede landsplanlægning. Det vil sige, at kommunens planlægning skal holde sig inden for de rammer, der udstikkes på landsplan gennem landsplandirektiver, statens interesser i kommuneplanlægningen og landsplanredegørelsen.

Ifølge planloven skal kommunen i første del af byrådsperioden udarbejde en planstrategi (planlovens §22). Planstrategien fastlægger strategien for kommunens fremtidige udvikling og følges op af en kommuneplan (planlovens §11).

Kommuneplanen tager afsæt i en Planstrategi, der sætter de overordnede mål og visioner for kommunens fremtidige udvikling. Det er i planstrategien, det besluttet om, der skal laves en fuld revision af kommuneplanen, om kommuneplanen genvedtages eller om der kun foretages enkelte temarevisioner.

Kommuneplanen skal omsætte planstrategiens visioner og mål til mere detaljerede retningslinjer for arealanvendelsen samt rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen.

En lokalplan fastlægger de konkrete rammer for realiseringen af de mål, der er udstukket i kommuneplanen. En lokalplan er en lov for et geografisk afgrænset område, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer m.v.

Lokalplanpligt betyder at, der skal udarbejdelse lokalplan hvis det vurderes, at et projekt/byggeri vil betyde en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Der er mulighed for dispensation fra en eksisterende lokalplan når, et projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, ikke strider mod lokalplanens principper eller kan danne uønsket præcedens.

Alle planer som sætter rammerne for arealanvendelse og anlæg skal miljøvurderes. Miljøvurdering foretages på det detaljeringsniveau som planen har.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Byrådet i Egedal har sat fokus på borgerdialog og ønsker hermed en nærværende og åben inddragelse af kommunens borgere, beboere, foreninger og erhvervslivet i fremtidige planer og projekter.

Udvikling af vores byer, byområder, landsbyer og det åbne land er et godt udgangspunkt for borgerdialog, da det handler om det nære og konkrete fysiske miljø, der danner rammen om borgernes hverdag. Borgerne har mange ideer, forslag og holdninger til deres lokalområde og ønsker at blive inddraget i udviklingen af deres nærmiljø.

Den fysiske planlægning kan derfor med fordel bruges som et aktivt redskab til at komme i en direkte og tidlig dialog med borgerne.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Drøftet.

Punkt 3: Bæredygtighedskrav ved salg af kommunens ejendom - beslutning

22/1301

Beslutningstema

På baggrund af den af Byrådet vedtagne Handleplan 2021-2025 for udmøntning af kommunens Ejendomsstrategi, hvor Byrådet godkendte at indføre nye krav til bæredygtighed ved salg af kommunale ejendomme, skal det beslutes, hvilke bæredygtighedskrav, kommunen skal stille ved salg.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. ved salg af kommunens ejendomme til henholdsvis beboelse og erhverv, som udgangspunkt stiller bæredygtighedskrav om enten
 - a. DGNB guld, grønne tage og delebiler med tildelingskriteriet økonomisk mest fordelagtigt tilbud (jf. forslag 1 i Administrationens anbefaling vedlagt som bilag 1), eller
 - b. Svanemærket, regnvandsopsamling og delebiler med bæredygtighed som det højest vægtede tildelingskriterium (jf. forslag 2 i bilag 1)
2. Administrationen ved forelæggelse af sag om udbudsvilkår for de enkelte ejendomssalg oplyser, hvilke bæredygtighedskrav, som indgår i det pågældende udbud ud fra et følg eller forklar princip, jf. bilag 1.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 24. februar 2021 Handleplan 2021-2025 for udmøntning af Egedal Kommunes Ejendomsstrategi. På denne baggrund skal Byrådet beslutte, hvilke bæredygtighedskrav der ved fremtidige udbud skal stilles ved salg af kommunens ejendomme, dvs. grunde med og uden bygninger.

Administrationens anbefalinger af bæredygtighedskrav tager bl.a. udgangspunkt i en rapport fra Teknologisk Institut, som har vurderet de enkelte kravs påvirkning af CO₂-aftryk og øvrige klimaafttryk, jf. Teknologisk Instituts rapport om bæredygtighed vedlagt som bilag 2.

Anbefalingen hviler endvidere på erhvervsmæglers vurdering af, hvor stor en effekt, de enkelte krav vil have på kommunens salgspriser, jf. EDC Erhvervs rapport vedlagt som bilag 3.

Administrationens anbefaling i forslag 1 bygger således på en afvejning af, hvor kommunen kan opnå de største miljømæssige fordele for den mindste reduktion i kommunens salgsindtægter (den økonomisk mest fordelagtige). Samlet anbefales det under forslag 1, at stille krav om DGNB Guld, grønne tage og krav om p-pladser til delebiler. Dette vil medføre en samlet reduktion for salgsprisen på anslået mellem 10 – 21 %.

Administrationens anbefaling i forslag 2 bygger på en afvejning, hvor kriteriet miljøpåvirkning og CO₂ bliver vægtet højere på bekostning af en større reduktion i kommunens salgsindtægter (bæredygtighed som det højest vægtede kriterium). Samlet anbefales det under forslag 2, at stille krav om Svanemærket, regnvandsopsamling og krav om p-pladser til delebiler. Dette vil medføre en samlet reduktion for salgsprisen på anslået mellem 17 – 27 %.

De valgte bæredygtighedskrav vil som udgangspunkt blive pålagt ved ethvert salg. Det anbefales imidlertid altid at tage udgangspunkt i den konkrete salgssag, herunder hensyn til ejendommens konkrete forhold, f.eks. er det en bebygget eller ubebygget grund. Herefter tages der stilling til, hvilke krav der vil være relevante at stille for at opnå den bedst mulige miljømæssige effekt. I den forbindelse vil administrationen gennemgå alle krav og fremlægge hvilke krav, der anbefales i indstillingen om udbudsvilkår i den enkelte sag ud fra et princip om følg eller forklar, hvor administrationen giver en begrundelse for undladte krav.

Kommunen har indarbejdet enkelte bæredygtighedskrav i lokalplaner. Planloven giver f.eks. mulighed for at stille lokalplankrav om opsamling af tagvand til wc-skyl og tøjvask. I Egedal Kommunes Kommuneplan har der siden 2017 været en retningslinje om, at lokalplaner for større samlede boligområder skal stille krav om opsamling af tagvand til wc-skyl og evt. tøjvask. Kravet kan imidlertid fraviges ved etablering af grønne tage.

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående, at byrådet vælger at følge et af de to forslag, som rammer for bæredygtighedskrav ved fremtidige salg af kommunens ejendomme.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har ikke været afholdt borgerrettede møder i sagen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Indstillingspunkt 1, a og 2 anbefalet.

Bilag

Administrationens anbefaling

Teknologisk Instituts rapport om bæredygtighed

EDC Erhvervs rapport

Punkt 4: Lukket: Indgåelse af ny lejeaftale på del af A11 i Egedal By - beslutning

21/20984

Punkt 5: Igangsættelse af masteplan - beslutning

22/1321

Beslutningstema

På baggrund et stigende behov for opsætning af telemaster i et mere finmasket net skal udvalget beslutte igangsættelse af udarbejdelse af en masteplan, der kan danne grundlag for en mere smidig og ensartet administrationspraksis for behandling af tilladelse til etablering af telemaster i Egedal.

Sagen er til orientering i Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udarbejdelse af masteplan igangsættes.

Sagsfremstilling

Udviklingen indenfor mobiltelefoni og mobilteknologi herunder særligt den forestående udrulning af 5G-mobilnettet, vil i de kommende år medføre et stigende behov for opsætning af nye mastepositioner over hele landet.

I Egedal skal der være den nødvendige digitale infrastruktur, så der er en tilstrækkelig dækning i hele kommunen, der kan understøtte borgernes og erhvervslivets digitale muligheder. Samtidig er det vigtigt at sikre, at der ved udvidelse af det eksisterende mobilnet ikke opstilles flere nye master end nødvendigt, og at der tages særligt hensyn til de lokale bevaringsværdier og beskyttelsesinteresser, både i byerne og i det åbne land.

Formålet med udarbejdelse af masteplanen er at skabe et godt administrationsgrundlag, der kan:

- skabe bedre dækning i hele kommunen ved at lette ansøgningsprocessen
- sikre hensynet til bevaringsværdier og beskyttelsesinteresser i både byerne og det åbne land gennem kortlægning, retningslinjer og principper.

Masteplanen skal være et arbejdsredskab for kommunens sagsbehandling og for de ansøgende teleselskaber, der skal lette processen omkring etablering af antennemaster.

Masteplanen vil indeholde en kortlægning, der inddeler kommunen i tre zoner, som angiver, hvilke områder i kommunen, der vurderes værende mere eller mindre uproblematisk at placere mobilmaster i.

Masteplanen udarbejdes som et selvstændigt dokument, der efterfølgende vil danne grundlag for udarbejdelse af retningslinjer for placering af master, som indarbejdes i Kommuneplan 2021 med et kommuneplantillæg.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Da opsætning af master har stor borgerbevågenhed, særligt når der sættes nye master op og når der mangler dækning, afholdes et borgermøde om de analyser og forslag masteplanen kommer med.

Masteplanen vil give borgerne et indblik i processen omkring etablering af mobilmaster og mulighed for at se, hvor de bedste muligheder for opstilling af master i kommunen findes.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Godkendt.

Punkt 6: Principper for lokalplan for Kildedal Bakke - beslutning

21/19495

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutninger i november 2021 om opførelse af hovedsæde for DLF på Kildedal Bakke, samt opførelse af en daginstitution i området, skal det besluttes, om der skal igangsættes den nødvendige lokalplanlægning for disse projekter samt hvilke hovedprincipper, lokalplanlægningen skal bygge på.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplanlægning for projektområdet Kildedal Bakke igangsættes nu med henblik på endeligt vedtagelse i februar 2023
2. Lokalplanen udformes som en rammelokalplan for det samlede område, men med byggeretsgivende bestemmelser som minimum for de arealer, som skal anvendes til hhv. virksomheden DLF samt daginstitution
3. Lokalplanen udformes med udgangspunkt i principperne, som er vist og beskrevet i bilag 2.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 25. september 2019 principperne i ”Strukturanalyse for byudviklingsområdet ved Kildedal station” som grundlag for det videre planarbejde for det projektområde, som nu benævnes Kildedal Bakke. Det fremgik af sagen, at det var hensigten, at området skulle udvikles og planlægges i et samarbejde mellem kommunen og interesserede investorer til henholdsvis de private og de kommunalt ejede dele af området. Strukturanalysens dispositionsplan fremgår af bilag 1.

Efterfølgende har administrationen været i dialog med virksomheden DLF. Dette har mundet ud i, at Byrådet den 24. november 2021 har besluttet at indgå en udviklingsaftale med DLF om, at virksomheden gives forkøbsret til et kommunalt ejet areal på bakken mod at bidrage med lokalplanarbejdet for området samt tilhørende forundersøgelser. Arealet som forventes solgt til DLF er omtrentlig afgrænset på bilag 2.

På baggrund af behov for nye daginstitutioner i Smørum, har Byrådet desuden den 22. december 2021 besluttet, at der inden udgangen af 2024 skal opføres en ny daginstitution ved Alpegården i Kildedal Bakke. Den 8. marts 2022 har Plan- og Byudviklingsudvalget justeret denne beslutning, så institutionen opføres på arealerne umiddelbart øst for den tidligere Alpegård. Den valgte placering for daginstitutionen er omtrentlig afgrænset på bilag 2.

Der har endnu ikke været dialog med investorer i forhold til de øvrige kommunale arealer i området, men to private investorer, Lind og Risør samt Rescale, har meldt sig interesseret i at udvikle dele af områdets privatejede arealer, som i dag hører under Schæfergården.

Lind og Risør har anmodet om at få udarbejdet lokalplan for et mindre areal på bakken, som ønskes udviklet med private rækkehuse i 1-2 etager. Administrationen vurderer, at Lind og Risørs projekt ikke i tilstrækkelig grad udnytter områdets stationsnære placering eller harmonerer med den eksisterende og kommende randbebyggelse på bakken. Projektet forudsætter desuden, at der etableres en vejadgang hen over kommunalt ejede arealer, der først forventes detailplanlagt på et senere tidspunkt. På den baggrund anbefaler administrationen, at det meddeles Lind og Risør, at planlægningen af de ansøgte randarealer må afvente og tilpasse sig detailplanlægningen af de kommunalt ejede arealer.

Ejendomsudviklingsfirmaet Rescale ønsker at få udarbejdet lokalplan for et areal langs Tværvej med henblik på at opføre dagligvarebutik samt eventuelt kontorerhverv og beboelse. Der foreligger endnu ikke noget skitseprojekt for den ønskede bebyggelse. Etablering af beboelse i området forudsætter kommuneplantillæg samt at der er fundet en løsning for afskærmning mod støj fra Tværvej. Projektet forudsætter desuden, at der kan etableres vejadgang fra Kildedal Bakke til stationen og videre i retning af Schæfergårdsvej. Projektet forudsætter endelig, at der er fundet en løsning i forhold til håndtering af regnvand i området, hvilket der ikke er på nuværende tidspunkt. Afklaring af disse forhold vurderes ikke at være realistisk inden for den tidsramme, der er for planlægning af DLFs hovedsæde og daginstitutionen, hvorfor administrationen anbefaler at meddele Rescale, at arealerne i denne omgang kun vil blive lokalplanlagt på helt overordnet niveau.

Som forarbejde til lokalplanlægning af området har administrationen revurderet strukturanalysens principper. Der har i den forbindelse vist sig behov for at justere på vejstrukturen for at undgå meget stejle veje og justere bebyggelsesstrukturen for at sikre ny boligbebyggelse mod støj fra Tværvej. Administrationen har på den baggrund udarbejdet et nyt forslag til principper for lokalplanlægningen, som fremgår af bilag 2.

Grundet uafklarede forhold bl.a. om vejtilslutning til Kildedal station og muligheder for afledning af regnvand, vurderes det ikke muligt at udarbejde detaljeret lokalplanlægning for hele området inden for den fastlagte tidsramme. Da udbygningen af området desuden forventes at ske i etaper med daginstitution, DLFs hovedsæde og tilhørende vejadgang som første etape, anbefales det, at lokalplanen udarbejdes som en byggeretsgivende lokalplan for 1. etape og alene som rammelokalplan for den resterende del af området.

Administrationen anbefaler, at principperne, som fremgår af sagsfremstillingen og bilag 2, lægges til grund for den kommende lokalplan for Kildedal Bakke, dog således, at der kan ske justeringer i forbindelse med lokalplanarbejdet, bl.a. som følge af borgerinddragelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har den 23. september 2021 været afholdt borgermøde om planlægning og vejføring i Kildedal Bakke-området, temaet har også været til debat i forbindelse med høring af Kommuneplan 2021. Der er i den forbindelse indkommet mange synspunkter særligt vedr.: Frygt for øget trafik og deraf følgende støj i området, ønsker om anden vejføring, om dæmpning af støj fra Tværvej samt om etablering af gode stier rundt i området og til stationen. Der blev på borgermødet i september lagt op til, at mødet ville blive fulgt op med et nyt om samme tema, og dette er planlagt til afholdelse den 29. marts 2022. Oversigt over input fra borgermødet vil foreligge til Plan-og Byudviklingsudvalgets møde i april.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Godkendt.

Bilag

Dispositionsplan fra strukturanalysen

Forslag til principper for lokalplan

Punkt 7: Godkendelse af byggeregnskabet i Ølstykke almenlystige Boligselskab, afdeling Stenvænge - beslutning

18/6451

Beslutningstema

Ølstykke almenlystige Boligselskab, afdeling Stenvænge v. /DAB har fremsendt slutregnskab vedrørende opførelsen af 46 almene familieboliger til Byrådets godkendelse.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Anskaffelsessummen på 112.851.482 kr. i skema C godkendes.
2. Tillægsbevilling på 45.252 kr. for det kommunale grundkapitallån korrigeres fra 11.330.400 til 11.285.148 kr., som tilgår kommunekassen.
3. Regaranti på 44.193.540 kr. svarende for den del af realkreditlån, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi godkendes.
4. Tillægsbevilling på 283.260 kr. til opkrævning af støttesagsgebyr godkendes, og tilgår kommunekassen.
5. Huslejen ved byggeriets ibrugtagning på 1.059 kr. årligt pr. m2 godkendes.

Sagsfremstilling

Byrådet gav den 20. juni 2018 tilsagn (godkendelse af skema A) til opførelse af 46 almene familieboliger i Stenløse. På denne baggrund har administrationen den 8. juli 2019 godkendt skema B for påbegyndelse af opførelse af boligerne.

Bygherre er Ølstykke almenlystige Boligselskab (ØAB) og afdelingens navn er Stenvænge, afdeling 6617. De 46 boliger er opført som 17 stk. 2-rumsboliger, 12 stk. 3-rumsboliger og 17 stk. 4-rumsboliger. Den gennemsnitlige boligareal er 99 m2. Derudover er der fælleslokale på 82 m2.

ØAB v./DAB har fremsendt byggeregnskabet (skema C) med revisionspåtegning til godkendelse hos Byrådet, jf. bilag 1 (Ansøgning om godkendelse af skema C). Det fremgår af regnskabet, at den endelige anskaffelsessum er på 112.851.482 kr., dvs. en besparelse på i alt 452.518 kr. for opførelse af byggeriet i forhold til skema B.

Huslejen er beregnet til at være 1.059 kr. pr. m2 eksklusiv forbrugsudgifter, hvilket er 10 kr. mere end den ved skema B godkendte husleje. Ifølge ØAB skyldes stigningen forhøjede udgifter til renovation.

Til betaling af omkostninger som forfalder efter endt byggesag er der afsat 1.475.404 kr. Disse omkostninger omfatter blandt andet rådgiverhonorar, revision, stempelomkostninger, støttesagsgebyr m.v. ØAB aflægger senere særskilt regnskab herfor, og denne post vil blive administrativt godkendt. Fremkommer ØAB ikke med dokumentation for afholdelse af ovenstående udgifter nedskrives anskaffelsessummen tilsvarende.

Ud fra skema C, jf. bilag 2 (Skema C for afdeling Stenvænge), fordeler den endelige anskaffelsessum sig således:

	Skema A	Skema B	Skema C
Grundudgifter	18,662 mio. kr.	17,777 mio. kr.	17,973 mio. kr.
Entrepriseudgifter	80,416 mio. kr.	81,127 mio. kr.	80,816 mio. kr.
Omkostninger	10,677 mio. kr.	12,557 mio. kr.	12,403 mio. kr.
Gebyrer	1,715 mio. kr.	1,843 mio. kr.	1,660 mio. kr.
I alt	111,470 mio. kr.	113,304 mio. kr.	112,852 mio. kr.

Indeksregulering af entreprisensummen efter fastprisperiodens udløb kan medtages i anskaffelsessummen udover maksimumsbeløbet, og derfor er der foretaget en regulering i skema C ift. skema B, jf. støttebekendtgørelsens § 13, stk. 3.

I skema B var der budgetteret med 820.000 kr. til indeksregulering, men ved skema C er beløbet angivet til 367.721 kr., hvilket medfører en besparelse på 452.297 kr. Derudover har der været andre besparelser i regnskabet på 239 kr., hvilket betyder en besparelse på i alt 452.518 kr. på projektet.

Byggeriet finansieres således:

Finansiering	Skema B	Skema C
Realkreditlån (88 %)	99.707.520 kr.	99.309.304 kr.
Kommunal grundkapitallån (10 %)	11.330.400 kr.	11.285.148 kr.
Beboerindskud (2 %)	2.266.080 kr.	2.257.030 kr.
I alt	113.304.000 kr.	112.851.482 kr.

Udover det kommunale grundkapitallån, skal Egedal Kommune give en regaranti for den del af realkreditlånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 127. Regarantien udgør 44,32 % svarende til et beløb på 44.193.540 kr.

Konsekvenser for budgettet

Grundet en besparelse på 452.815 kr. på projektet er der en afvigelse på det kommunale grundkapitallån fra skema B til skema C, således at 45.252 kr. skal tilbagebetales til Egedal Kommune.

Til dækning af kommunens udgifter for behandling af støttesagsbehandlingen skal boligselskabet betale et gebyr, jf. almenboliglovens § 107. Beløbet udgør 283.260 kr. og tilgår kommunekassen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Anbefalet.

Bilag

Ansøgning om godkendelse af skema C

Skema C for afdeling Stenvænge

Punkt 8: Ansøgning om renoveringsprojekt i Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvænge - beslutning

22/1338

Beslutningstema

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvænge søger Byrådets godkendelse til et renoveringsprojekt med huslejestigning til følge samt 100 % kommunal garanti for låneoptagelse til projektet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse på 20.557.000 kr. til brug for finansiering af renoveringsprojektet godkendes.
2. Huslejestigning på 15,99 % som konsekvens af det nødvendige renoveringsarbejde godkendes.
3. Egedal Kommune yder en 100 % kommunal garanti for låneoptagelsen på 20.557.000 kr.

Sagsfremstilling

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvænge har den 28. januar 2022 ansøgt Egedal Kommune om gennemførelse af et renoveringsprojekt, der indebærer udskiftning af tag, vinduer og døre, jf. ansøgning vedlagt i bilag 1.

Der er tale om nødvendige, ekstraordinære renoveringsarbejde, som ikke kan gennemføres med almindelig vedligeholdelse. Særligt er taget i dårlig stand, og der har været flere tilfælde af vandindtrængen.

Finansieringen skal ske ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån på 20.557.000 kr. Derudover vil afdelingen bidrage med 1 mio. kr. fra afdelingens henlæggelser, jf. finansieringsoverslag vedlagt i bilag 2.

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Svanholmvænge har som følge af renoveringsprojektet nedskrevet budgettet for den fremtidig vedligehold af afdelingens vinduer med 170.000 kr. årligt.

Projektet vil dog fortsat medføre en huslejestigning på 15,99 %. Dette betyder følgende:

- Månedssleje for en bolig på 32 m2 stiger med 320 kr. (fra 2.033 til 2.352 kr.)
- Månedsslejen for en bolig på 92 m2 stiger med 1.136 kr. (fra 7.224 til 8.360 kr.)
- Månedsslejen for en bolig på 110 m2 stiger med 1.312 kr. (fra 8.342 til 9.654 kr.).

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 2. december 2021 godkendt projektet og finansiering. Organisationsbestyrelsen har godkendt projektet og finansieringsforslaget den 20. januar 2022.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender låneoptagelsen med den konsekvens til følge, at der vil være en huslejestigning på 15,99 %, idet der er tale om nødvendige renoveringsarbejde i afdeling Svanholmvænge.

Administrationen anbefaler yderligere at der ydes en 100 % kommunal garanti for låneoptagelsen, da afdelingen ellers ikke vil kunne opnå den nødvendige belåning uden en kommunal lånegaranti for det fulde beløb. Den samlede oversigt over kommunalt stillede garantier fremgår af kommunens årsregnskab og kan findes i regnskab 2020, bog 2 side 107. Regnskabet kan findes på kommunens hjemmeside.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Forslaget er godkendt af afdelingens beboer på et afdelingsmøde.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Anbefalet.

Bilag

Ansøgning

Finansieringsoverslag

Punkt 9: Høring af forslag til Lokalplan 066 - Daginstitution i Engparken - beslutning

22/2446

Beslutningstema

På baggrund af Planudvalgets beslutning den 10. juni 2021, om placering af ny daginstitution i Engparken, skal det besluttes, om forslag til Lokalplan 066 – Daginstitution i Engparken, kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til Lokalplan 066 godkendes til fremlæggelse i offentlig høring i otte uger.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.
3. Der ikke udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen.
4. Der planlægges borgermøde i juni.

Sagsfremstilling

Planudvalget godkendte den 10. juni 2021 placering for en ny daginstitution i Engparken. Før der kan opføres en daginstitution på den valgte placering, kræver det en ny lokalplan for området.

Forslag til Lokalplan

Forslaget er igangsat på baggrund af ønske om ny daginstitution og på grund af den manglende kapacitet på dagtilbudsområdet.

Lokalplanen giver mulighed for, at der opføres en daginstitution i to etager, der i sit udtryk vil harmonere med den omkringliggende bebyggelse. Området der udlægges til daginstitution er på ca. 6000 m² og bebyggelsesprocenten er fastsat til 40.

Den midlertidige græsarmerings-parkeringsplads vil blive nedlagt i forbindelse med etablering af daginstitutionen.

For at kunne vejbetjene daginstitutionen, vil Bæksager og Rådhus Stræde blive forbundet. De parkeringspladser, der bliver fjernet i den proces, vil blive genetableret ved daginstitutionen.

Lokalplanen giver mulighed for, at der fra Egedal Station og hen til den grønne fletning, laves en stiforbindelse for cyklister og gående – omtalt i lokalplanforslaget som ”Shared Space”. Dette for at skabe en tryk og sikker krydsning for de bløde trafikanter og for at skabe sammenhæng mellem områderne. Lokalplanen giver mulighed for at denne stiforbindelse etableres med et grønt udtryk i form af beplantning, for at styrke sammenhængen til den grønne fletning.

Forslag til Lokalplan 066 kan ses digitalt på Lokalplanportalen på følgende link:

<https://egedal.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/295>

Eller som PDF – se bilag 1

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af planens påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen, vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for budgettet.

Borgerdialog

Det foreslås, at der afholdes borgermøde den 9. juni kl. 17-18 i Byrådssalen på Egedal Rådhus.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Anbefalet.

Bilag

Forslag til Lokalplan 066 - Daginstitution i Engparken

Punkt 10: Forslag til landsplandirektiv for nye grønne kiler og bygninger til almen rekreative formål i de grønne kiler - orientering

21/17383

Beslutningstema

På baggrund af, at Bolig- og Planstyrelsen har sendt forslag til landsplandirektiv for nye grønne kiler og bygninger til almene rekreative formål i de grønne kiler i Fingerplan 2019, i offentlig høring i perioden 14. februar 2022 – 19. april 2022 orienteres Byrådet om landsplandirektivets indhold og administrationens forslag til indgivelse af administrativt høringssvar.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om landsplandirektivets indhold og administrationens forslag til indgivelse af administrativt høringssvar tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Forslag til landsplandirektiv for nye grønne kiler og bygninger til almene rekreative formål i de grønne kiler indeholder dels udpegninger af nye grønne kiler tre steder i Egedal og dels forslag til lempede bestemmelser i forhold til etablering af bygninger til almene rekreative formål i de grønne kiler.

Baggrunden for forslaget om afgrænsning af nye grønne kiler er, at skove og lysåbne naturområder indeholder stor rekreativ værdi for mange mennesker, og at adgangen til naturen kan gøres nemmere ved i højere grad at binde bynære naturområder og skove sammen med de grønne kiler i og omkring hovedstaden.

Baggrunden for forslaget om de nye muligheder for bygninger er, at etablering af baser for almene rekreative formål som f.eks. naturskoler og skovbørnehaver i de grønne kiler er efterspurgt i hovedstadsområdet.

Der gennemføres med forslaget ikke øvrig revision af Fingerplan 2019.

Se forslag til landsplandirektiv i bilag 1.

Nye grønne kiler

De nye udpegninger omfatter bynære skove (fredsskov) og naturområder, der ligger i tilknytning til eksisterende grønne kiler. Der udlægges ikke nye grønne kiler på arealer, der ikke i forvejen er omfattede af restriktioner og beskyttelsesinteresser.

Lokalt i Egedal er der udpeget tre nye områder, to mindre arealer dels ved Nybøllevej i den sydlige del af kommunen (område 1) og dels ved Ravnsbjergvej nord for Veksø (område 2) samt et større område ved Buresø, der blandt andet omfatter Ganløse Ore, Buresø sø, Slagslundslev (område 3). De udpegede arealer fremgår af bilag 2.

Administrationen vurderer, at afgrænsningen og udvidelsen af de to mindre områder vil resultere i, at de grønne kiler får en ujævn afgrænsning og vurderer samtidig ikke, at udvidelserne vil give en væsentligt øget rekreativ værdi.

Det er administrationens vurdering, at udvidelsen omkring Buresø er fint i tråd med områdets rekreative anvendelse og administrationen har ikke bemærkninger til den udvidelse.

Administrationen vil på baggrund af ovenstående indgive høringssvar for så vidt angår de udlæg af to mindre områder til grøn kile.

Bygninger til almene rekreative formål i de grønne kiler

Der åbnes mulighed for, at der under en række forudsætninger kan opføres nye bygninger til almene rekreative formål i de grønne kiler.

Administrationen bakker op om de nye lempelser, der vil give mulighed for øget almen adgang til de grønne kiler og samtidig kunne bidrage til en udskiftning af nedslidte bygningsmasser i de grønne kiler.

Administrationen er opmærksom på, hvordan det fremadrettet skal sikres, at nye bygninger opført til almen rekreativ brug ikke på sigt kan overgå til boliger med hertil hørende havearealer eller omdannes til virksomhed og efterfølgende tilbygges med 500 m², der kan afstedkomme en øget trafik jf. Planlovens 37 stk. 2 og § 36 stk. 1 nr. 20. Dette kan ikke nødvendigvis forhindres ved servitutter, da det er umiddelbare rettigheder jf. Planlovens § 37 stk. 2 og § 36 stk. 1 nr. 20.

Det kan endvidere påpeges, at det samtidig vil blive lettere at opføre de nævnte bygninger i de grønne kiler end udenfor kilerne.

Administrationen vil på baggrund af ovenstående indgive høringssvar, der påpeger problematikken omkring overflødiggjorde bygninger.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Taget til efterretning.

Bilag

Forslag til Landsplandirektiv for nye grønne kiler

Forslag til nye grønne kiler i Egedal

Punkt 11: Boligplacering af flygtninge - orientering

22/4141

Beslutningstema

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres om status for indkvartering af ukrainske flygtninge.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om status for indkvartering af ukrainske flygtninge tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Som følge af krigen i Ukraine står Danmark – og dermed også Egedal - over for at skulle modtage et meget stort antal flygtninge.

Udlændingestyrelsen har den 17. marts 2022 udmeldt kvoter til landets kommuner ud fra det forventede antal ukrainske flygtninge, der samlet forventes at ankomme til Danmark. Som det ser ud nu, skal Egedal Kommune tage imod 87 borgere ved modtagelse af 10.000 ukrainske flygtninge på landsplan, mens det tilsvarende antal for 20.000 ukrainske flygtninge på landsplan er 174 borgere.

Det bemærkes, at dette tal er usikkert, idet Regeringen senest har oplyst, at Danmark potentielt set skal forberede sig på at modtage op til 100.000 flygtninge, hvilket vil medføre, at Egedal Kommunes kvote vil stige tilsvarende.

For at forberede Egedal Kommune på at modtage de mange flygtninge, er der allerede nu igangsat en række initiativer på området og udarbejdet et estimat over den budgetmæssige påvirkning, som blev behandlet på møde i Byrådet den 30. marts 2022.

Der vil på mødet blive givet en mundtlig status – herunder om emner af særlig relevans for udvalget, som fx processen omkring indkvartering af de ukrainske flygtninge.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Taget til efterretning.

Punkt 12: Årets 1. budgetopfølgning (PBU) - beslutning

22/3696

Beslutningstema

På baggrund af årets 1. politiske budgetopfølgning skal det besluttes, om budgetopfølgningen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet under Plan- og Byudviklingsudvalgets område godkender:

1. omplaceringer af 0,1 mio. kr. til Center for By, Kultur og Borgerservice.
2. omplacering af 0,547 mio. kr. til Center for Ejendomme og Intern Service.
3. den fremlagte statusmåling på udmøntning af tiltag i budgetaftalen for 2022-25, jf. bilag 1.

Sagsfremstilling

Årets første budgetopfølgning er gennemført i kommunens nye økonomisystem. Det betyder, at resultatet af budgetopfølgningen præsenteres i en ny form, med nye tabeller og bilag.

Den samlede konsekvens af budgetopfølgningen er en tillægsbevilling – og dermed forværring af driftsbalancen – på 1,5 mio. kr. Det dækker over, at driftsudgifterne øges med 5,5 mio. kr., mens kommunens finansielle konti forbedres med merindtægter for 4 mio. kr.

Hovedårsagen til budgetforværringen på de 1,5 mio. kr. skal findes i folkeafstemningen den 1. juni, der har afledte omkostninger for knap 1 mio. kr. Hertil kommer eftervederlag med videre efter kommunalvalget på tilsvarende ca. 1 mio. kr. Herudover er indarbejdet en række omplaceringer, hvor der særligt er omplaceret mellem demografidepotet på i alt 7,5 mio. kr. og henholdsvis dagtilbudsområdet og skoleområdet i lyset af den demografiske udvikling, og de afledte konsekvenser for antallet af dagtilbuds- og skolebørn. Med denne budgetopfølgning nedskrives demografidepotet med i alt 5,8 mio. kr. Ved næstkommende budgetopfølgning forventes yderligere nedskrivning af demografidepotet i lyset af en forventning til fortsat stigende børnetal på dagtilbudsområdet.

Serviceudgifterne stiger med budgetopfølgningen her i alt 2,7 mio. kr. Servicerammen for 2022 svarer til oprindeligt budget og udgør 2.066 mio. kr. Med stigningen i serviceudgifterne på 2,7 mio. kr. kombineret med de overførte midler fra 2021 vil der være behov for opmærksomhed på serviceudgifterne i resten af 2022 – særligt set i lyset af en række usikkerhedsmomenter, der aktuelt påvirker økonomien.

Mens COVID-19 ikke længere fylder så markant, har situationen omkring Ukraine således medført en ny usikkerhed, der skal navigeres i – det handler om stigende energi- og brændselspriser, et generelt pres på priserne, samt usikkerheden omkring flygtningesituationen, og de afledte effekter, der kan følge af modtagelsen af børn og voksne flygtninge. Disse risici er ikke indregnet i budgetopfølgningen, men administrationen følger områderne nøje, og der forventes behov for budgettilpasninger senere på året.

Særligt om bevillinger under udvalget

Center for By, Kultur og Borgerservice søger tilført 0,1 mio. kr. fra Center for Administrativ Service vedr. projektet om færdiggørelse af byggesagsarkiv.

Center for Ejendomme og Intern Service søger en budgetændring på 0,547 mio. kr. Dette dækker en omplacering fra Center for Skole og Dagtilbud til leje af pavillon i Område Ganløse.

Der forventes pres på udgifterne til energi i 2022, hvor især udgifterne til el vil blive fulgt tæt frem mod 2. budgetopfølgning.

Udmøntning af prioriteringer til budget 2022-25

Som led i budgetopfølgningen er foretaget en statusmåling på udmøntning af de politiske initiativer, som er indeholdt i budget 2022-25 for de enkelte udvalg, jf. sagens bilag 1.

Budgettet indeholder 2 politiske initiativer under udvalget, der fortsat er under implementering.

Konsekvenser for budgettet

Som resultat af Kommunens samlede budgetopfølgning falder overskuddet på driftsbalancen og kassebeholdningen begge med 1,5 mio. kr. Serviceudgifterne stiger med 2,7 mio. kr.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Anbefalet.

Bilag

PBU Implementering af budget 2022-25

Budgetopfølgning Plan- og Byudviklingsudvalget

Punkt 13: Sager til orientering

21/22452

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og formand orienterer udvalget.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 05-04-2022

Taget til efterretning.