

REFERAT Planudvalget d. 04-02-2021

Mødedato	Torsdag d. 04. februar 2021 kl. 17:00
Mødested	Møderum M1.14
Mødedeltagere	Ib Sørensen, Ole B. Hovøre, Hamad Mahmoud, Ulrik John Nielsen, Niels Lindhardt Johansen, Katrine Buhl Møller, Mette Mylin, Sune Schou

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Bemyndigelse til at Egedal Boligforening kan give dispensationer til hegning - beslutning.....	4
Handleplan til Ejendomsstrategi 2020-2024 - beslutning.....	6
Godkendelse af Skema B (endelig anskaffelsessum) for Plejecenter Hyrdevænget - Beslutning.....	8
Byudviklingskatalog Status - Orientering.....	10
Lukket: Salg af parcelhusgrunde i Smørum.....	12
Sager til orientering.....	13

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/447

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 04-02-2021

Godkendt.

Punkt 2: Bemyndigelse til at Egedal Boligforening kan give dispensationer til hegning - beslutning

18/17669

Beslutningstema

På baggrund af en dispensationsansøgning fra Egedal Boligforening skal det besluttes, om beboerforeningerne Kløveren og Dyvelåsen skal bemyndiges til selv at dispensere fra lokalplanens bestemmelser om hegning.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at afdelingens beboerforening bemyndiges til at kunne dispensere fra Lokalplan nr. 050910 – Dyvelåsen, Boligområde og lokalcenter ved Søgerskolen, i forhold til mindre lempelser om hegning, der ikke antages at have en negativ påvirkning på området.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune modtog i november 2018 en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 050910- Dyvelåsen, Boligområde og lokalcenter ved Søgerskolen, fra Egedal Boligselskab. Egedal Boligselskab ejer boligområdet Dyvelåsen, der er opdelt i afdelingerne Kløveren og Dyvelåsen. Ansøger ønskede at etablere faste hegn mellem boligerne, nogle steder internt i havearealet, samt mod parkeringspladsen. Beboerne i området begrundede etablering af faste hegn med behov for afskærmning mod støj og vind. I lokalplan nr. 050910 – Dyvelåsen, Boligområde og lokalcenter ved Søgerskolen, som vedtaget den 29. maj 2001, § 9.4 står der:

”Hegning må kun etableres som levende hegn. Ved indhegning mod veje, stier, og grønne områder skal hække placeres mindst 0,4 m bag skel, så hegning ved klipping og beskæring kan holdes fri af vej-, sti- og fællesarealer...”

Da en del faste hegn allerede er etableret, vil det kræve, at forholdene skal lovgiggøres ved enten; at de faste hegn fjernes, at der gives dispensationer, eller alternativt at der udarbejdes en ny lokalplan for området, idet der kan argumenteres for, at noget hegning vil stride mod lokalplanens principper. Dog anser administrationen den nu ønskede hegning for at være af mindre betydning, såfremt det placeres bagved levende hegn (hæk), og at formålet med lokalplanen derfor kan overholdes.

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

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

Administrationen har været på besigtigelse i området samt været i dialog med KAB og beboerforeningerne om de etablerede hegn og de fremtidigt ønskede hegn. De har i samarbejde udarbejdet et sæt retningslinjer (se bilag 1: Hegnsreglement) for etablering af hegn i Dyvelåsen. Dokumentet udstikker meget præcise retningslinjer for, hvad man kan få dispensation til samt procedure for, hvordan en beboer opnår en dispensation. Med administration efter Hegnsreglementet vil hegningen ikke ændre karakteren af de kvaliteter og kvarterer, som lokalplanen søger at fastholde. Ved godkendt bemyndigelse af boligforeningen vil boligforeningen skulle fysisk lovgiggøre noget af det hegning, som beboerne har sat op, samt fjerne andet for at bevare et boligmiljø, der er præget af grønne elementer.

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

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Administrationen foretog en naboorientering i lokalplanområdet fra den 12. juni 2020 til og med den 26. juni 2020. Administrationen har vurderet, at en naboorientering er nødvendig af forvaltningsretslige principper. Dette begrundes i, at beboerne i afdelingerne samt de resterende ejere i lokalplanområdet, skal have mulighed for at gøre indsigelse mod bemyndigelsen af Egedal Boligselskab. Bemyndigelsen er en ny procedure Egedal Kommune er begyndt at praktisere ved dispensationer af mindre karakter, og dette bør de berørte parter orienteres om. Derudover har administrationen været i løbende dialog med bestyrelsen i Egedal Boligselskab og KAB for at efterkomme de ønsker om hegning, som beboerne måtte have, i Hegnsreglementet. Efter beslutning på Planudvalget den 13. august 2020 om ikke at godkende trykimprægneret træ, er Egedal Boligforening i dialog med Administrationen kommet frem til et ønske om, at alt fast hegning skal være af sibirisk lærk.

Beslutning i Planudvalget den 04-02-2021

1. Godkendt med tilføjelse om, at afdelingens beboerforening bemyndiges i henhold til det vedlagte hegnsreglement.

Bilag

Hegnsreglement

Punkt 3: Handleplan til Ejendomsstrategi 2020-2024 - beslutning

19/14875

Beslutningstema

I forbindelse med revision af Egedal Kommunes Ejendomsstrategi 2018-22 i juni 2020 foreligger handleplan med indsatser og aktiviteter til udmøntning af strategien til godkendelse.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at Handleplan 2021-2025 – fra strategi til handling for Egedal Kommunes Ejendomsstrategi godkendes.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i juni 2020 en revision af Egedal Kommunes Ejendomsstrategi, som sætter de overordnede rammer for forvaltning af kommunens ejendomsportefølje med følgende vision:

I Egedal skal kommunens ejendomme danne en fleksibel, multifunktionel og bæredygtig ramme omkring kerneopgaver som læring, omsorg, pleje, sundhed, fritidsaktiviteter, foreningsliv og administration. Det er en fælles opgave at tage vare på disse bygninger.

Ejendomsstrategi 2020-24 udpeger følgende fire fokusområder, hvor arbejdet med funktion, drift, udvikling og afvikling af ejendomsporteføljen skal fokuseres, for at sikre udmøntning af strategien:

1. Optimering af anvendelse af lokaler.
2. Samskabelse og dialog.
3. Multifunktionelle og fleksibilitet i nybyggeri og tilpasning af eksisterende bygninger.
4. Effektiv og bæredygtig drift, renovering og byggeri.

Ejendomsstrategi 2020-24 bygger desuden på følgende overordnede syv principper:

1. Udgangspunkt i kommunens kerneydelser
2. Danne rammerne for et sundt og tidssvarende læringsmiljø, arbejdsmiljø og fritidsliv samt et trygt liv med høj livskvalitet for borgere på botilbud og plejecentre
3. Fleksible bygninger og multifunktionalitet skal optimere anvendelsen
4. Æstetiske, velholdte og imødekommende ude- og indemiljøer skal gøre et aktivt liv attraktivt for borgere og medarbejdere
5. Bæredygtig drift, renovering og byggeri med fokus på godt indeklima og mindst mulig miljøbelastning
6. Opførsel og indretning, der sikrer mulighed for ny teknologi og digitale løsninger
7. Fokus på dialog og brugernes behov i udvikling af nye løsninger

Ejendomsstrategi 2020-24 omsættes til praktisk handling gennem Handleplan 2021-2025 (vedlagt som bilag) med implementer-, mål- og evaluerbare indsatser, der skaber synlighed om hvordan Ejendomsstrategiens vision udledes samtidig med, at Egedal Kommune er med til at udvikle ejendomsbranchen ved at efterspørge og understøtte nye løsninger.

I forbindelse med vedtagelse af den reviderede ejendomsstrategi var der enighed om, at indsatserne skal udvikles og implementeres i samarbejde mellem de der bruger, drifter og bygger ejendommene. Handleplanen skal desuden indeholde initiativer til, hvordan der i fællesskab skabes imødekommende og multifunktionelle bygninger samt initiativer, der udmønter ambitionen om bæredygtighed og aktiv brug. Endelig skal handleplanen angive initiativer til, hvordan prognosearbejde såvel som køb og salg af fast ejendom varetages professionelt.

Konsekvenser for budgettet

På nuværende tidspunkt er der ingen økonomiske konsekvenser. Efterfølgende oplæg om beslutninger af konkrete handlinger vil kunne indeholde både direkte og afledet økonomiske konsekvenser.

Borgerdialog

Handleplan 2021-2025 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside og interne såvel som eksterne brugere og interessenter vil løbende blive inddraget i forbindelse med realisering af handleplanens konkrete handlinger og initiativer.

Beslutning i Planudvalget den 04-02-2021

Anbefalet.

Bilag

Handleplan 2021-2025 – fra strategi til handling for Egedal Kommunes Ejendomsstrategi

Punkt 4: Godkendelse af Skema B (endelig anskaffelsessum) for Plejecenter Hyrdevænget - Beslutning

19/22513

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning (Skema B) fra Ølstykke almennyttige Boligselskab på vegne af Boligselskabet vedr. 78 almene plejeboliger og Egedal Kommune vedr. serviceareal, som tilsammen udgør det nye Plejecenter Hyrdevænget, skal det besluttet, om den endelige anskaffelsessum kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Ølstykke almennyttige Boligselskabs ansøgning, skema B, for plejeboliger med en anskaffelsessum på 166.853.000 kr. til Plejecenter Hyrdevænget godkendes
2. Egedal Kommunes ansøgning, skema B, for servicearealerne, med en anskaffelsessum på 15.746.000 kr. til Plejecenter Hyrdevænget godkendes
3. den foreløbige husleje for plejeboligerne godkendes
4. de foreløbige driftsudgifter for servicearealerne godkendes

Sagsfremstilling

Der er ikke ændret i projektet for det nye plejecenter, hverken i forhold til dispositionsforslaget som blev godkendt i forbindelse med skema A eller det senere af Styregruppen godkendte projektforslag.

Følgende overordnede nøgletal er gældende for skema-B ansøgningen:

	Plejeboliger		Serviceareal	
	Skema A	Skema B	Skema A	Skema B
Samlet etageareal (BBR)	5.304 m2	5.304 m2	500 m2	500 m2
Antal Plejeboliger	78	78		
Anskaffelsessum inkl. moms	Kr. 166.147.000	Kr. 166.853.000	Kr. 15.661.000	Kr. 15.746.000
Anskaffelssum ekskl. moms			Kr.12.600.000	Kr.12.715.000
Kommunal grundkapital	Kr. 16.523.000	Kr. 16.685.000		
Husleje/m2, foreløbigt inkl. rengøring, forbrug af el, vand og varme	Kr. 1.661	Kr. 1.718	Kr. 684	Kr. 742

I forhold til skema A er der ikke i skema B indregnet merinvesteringer for lavenergibyggeri da licitationsresultatet har vist, at disse udgifter kan indeholdes i maksimumbeløbet.

Stigning i anskaffelsessummen skyldes indeksering af maksimumbeløbet fra 2020 (skema A) til 2021.

Den samlede anskaffelsessum for plejecenteret fordeles mellem plejeboliger og serviceareal som godkendt ved skema A. Efter kommunens ønske, og godkendt ved skema A, indgår der i huslejberegningen udgifter til udskiftning af inventar i fællesboligarealer. Ligeledes efter kommunens ønske, indgår udgifter til rengøring af fællesadgangs- og fællesboligarealer. Den månedlige husleje eksklusive forbrug af vand, varme og el bliver herefter kr. 8.375/bolig, og inklusive anslået forbrug kr. 9.710/bolig.

Servicearealernes driftsudgifter er en forholdsvis andel af Plejecentrets samlede driftsudgifter, og er budgetteret til kr. 251.000 pr. år eksklusive forbrug, og kr. 369.000 inkl. anslået forbrug.

Finansieringen af den samlede anskaffelsessum består af:

- 88 % støttede realkreditlån, hvor kommunen skal yde garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed udover 60 % af ejendommens værdi.
- 10 % kommunal grundkapital
- 2 % beboerindskud.

Konsekvenser for budgettet

Byrådet har i forbindelse med budgetvedtagelsen 2020 og beslutningssag nr. 7 fra den 30. oktober 2019 om Udvidelse af boligareal til nyt plejecenter i Egedal By Syd, godkendt en finansiell udgiftspost til kommunal grundkapital samt en tillægsbevilling på ca. kr. – 410.000 til administrationsgebyr (støttesagsgebyr) i 2024, som påvirker servicerammen. Beløbet tilgår kassen.

Beslutning i Planudvalget den 04-02-2021

Anbefalet.

Punkt 5: Byudviklingskatalog Status - Orientering

19/3847

Beslutningstema

Byrådet skal orienteres om ændringer i byudviklingsprojekterne siden byudviklingskatalogets godkendelse i juni 2020

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 26. juni 2019 Egedal Kommunes byudviklingskatalog, og er siden halvårligt blevet orienteret om status og ændringer, senest den 24. juni 2020.

Byudviklingskataloget indeholder en samlet oversigt over byudviklingsområderne, og skal sammen med kommende strategier for byudvikling, bosætning og bæredygtighed udgøre det samlede byudviklingsprogram.

Byudviklingskataloget skal revideres løbende. Af beslutningen af den 26. juni 2019 fremgik det, at der fremover orienteres om status for byudviklingskataloget hvert halve år, med henholdsvis et statusnotat og en årlig gennemskrivning.

Fremadrettet vil byudviklingskataloget blive forelagt Byrådet årligt, i forbindelse med den årlige gennemskrivning, og Planudvalget halvårligt.

Ændringerne siden juni 2020 er beskrevet i vedhæftede notat. De væsentligste ændringer er følgende:

Egedal By - Stationsområdet: Boligantal og status på en række igangværende byggerier og udbud i Stationsområdet er opdateret i henhold til deres aktuelle status. Beslutning om åben invitation med henblik på indgåelse af projektudviklingsaftale for byggefelt A21/22, vest for Egedal Station, er medtaget.

Egedal By – Syd: Opdateret ift. tidshorisont for etablering af plejecenter, og salg af parcel B2 samt status på byggemodning.

Egedal By – den grønne fletning: Udbygget med afsnit om arbejdet med en helhedsløsning for regnvandshåndtering.

Stenløse Syd: Opdateret med hensyn til status på udbud og byggerier på storparcel 96, 90 og Barnekæret.

Værebros Erhvervsområde: opdateret med hensyn til status på byggemodning og salg.

Dyvelåsen: Opdateret med hensyn til status på grundsalg.

Smørum Vest: Opdateret med hensyn til status på område A1, A4, samt etableringen af daginstitutionen Fantasihaven og adgangsvej.

Kildedal Nord: Opdateret med hensyn til det igangværende arbejde med udarbejdelse af helhedsplan.

Omdannelse af Søgerskolegrunden: Opdateret med hensyn til status på arbejdet med udviklingsplan.

Omdannelse af Toftehøjsskolegrunden: Opdateret med hensyn til status på arbejdet med udviklingsplan.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Borgerdialog sker i forbindelse med planarbejdet med de enkelte byudviklingsprojekter og den samlede kommuneplan.

Beslutning i Planudvalget den 04-02-2021

Taget til efterretning.

Bilag

Statusnotat februar 2021.docx

Punkt 6: Lukket: Salg af parcelhusgrunde i Smørum

20/2

Punkt 7: Sager til orientering

20/447

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- status omkring gennemførelse af skolerenoveringarbejderne på Søhøjskolen
- Afgørelse i klagesag på dispensation fra lokalplan til ændret opdeling af 2 butikker på Valdemarsvej 5 i Ølstykke. Der gives ikke medhold i klagen.
- Afgørelse i klagesag om at opførelse af tilbygning til enfamiliehus på Frederikssundsvej 108 kræver landzonetilladelse. Der gives ikke medhold i klagen.

Beslutning i Planudvalget den 04-02-2021

Orientering taget til efterretning.