

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 01-10-2024

Mødedato	Tirsdag d. 01. oktober 2024 kl. 17:00
Mødested	Møderum M1.14
Mødedeltagere	Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo Brøndum Pedersen, Ole B. Hovøre, Ellen Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde - endelig vedtagelse - beslutning.....	4
Igangsættelse af kommuneplantillæg og lokalplan for Svestrup vandværk - beslutning.....	6
Deklaration af regnvandsanlæg ved Kildesøerne - beslutning.....	8
Plejecenter Hyrdevænget - skema C - beslutning.....	9
Salg af arealer til skovrejsning i Veksø - beslutning.....	11
Sager til orientering.....	13

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 01-10-2024

Godkendt.

Punkt 2: Udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde - endelig vedtagelse - beslutning

24/7219

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring skal det besluttes, om Udviklingsplanen for Ølstykke Fritidsområde kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.
Kultur-, Fritid- og Erhvervsudvalget til orientering.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Udviklingsplanen for Ølstykke fritidsområde vedtages endeligt med de få ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

Arbejdet med udviklingsplanen for Ølstykke Fritidsområde blev igangsat af Byrådet august 2022. Udviklingsplanen er efterfølgende udarbejdet på baggrund af en række tekniske for-analyser og længerevarende dialog med områdets brugere.

Forslaget til udviklingsplan blev godkendt på byrådsmødet den 19. juni 2024. Planen har efterfølgende været i 8 ugers høring fra 1. juli til 27. august 2024.

9 høringssvar

Der er kommet 9 høringssvar. Bilag 1 indeholder en oversigt over høringssvarene samt administrationens bemærkninger til disse. Bilag 2 indeholder alle høringssvar. Bilag 3 indeholder Udviklingsplanen med forslag til ændringer som følge af høringssvarene. Høringssvarene omhandler navnlig:

- Trafiksikkerhed og tilgængelighed: Mange høringssvar fokuserer på trafiksikkerheden både i dag og fremadrettet, især ved overgange og parkering.
- Fællesskab og faciliteter: Flere foreninger støtter op om aktivitetsramblaen og idéen om at styrke fællesskabet på tværs af aktiviteter i området. Samtidig er der ønsker om bedre faciliteter som depotrum, opbevaring af materialer og muligheden for opstilling af mindre bygninger som skure eller terrasser.
- Udvikling og realisering: Flere høringssvar peger på, at planen i sin nuværende form mangler anvisninger af konkrete skridt til realisering.

Ændringer af udviklingsplanen

Efter høringsperioden er følgende mindre ændringer indarbejdet:

- Der er indtegnet mulighed for ny vej fra ny parkering P6 til hytterne på spejderengen for at sikre tilgængelighed til hytterne den dag parkeringspladsen flyttes, og området ved regnvandsbassinerne udvikles til et mere åbent rekreativt område.
- Byggefeltet B4 og B5, som er beregnet til mødesteder, er udvidet, for at understøtte mulighederne for at optimere og udvikle disse centrale placeringer i området.
- Der er indarbejdet to scenarier for placeringen af tennisbaner ved den nuværende tennishal. Det gøres for at sikre flere alternative placeringer i den etablering af tennisbaner der igangsættes primo 2025.
- Afsnittet "Aktiviteter for de mange" er tilføjet et afsnit om opbevaring og depotløsninger, hvor det fremgår, at dialogen om de bedste løsninger og placeringer kobles til det videre samarbejde om udviklingen af området
- Afsnittet "Nem adgang for bløde trafikanter" er tilføjet en beskrivelse af, hvordan bevægelsesramblaen kan forgrene sig ind over de planlagte byggefelter, der hvor det sikrer en god sammenhæng mellem faciliteter i takt med at byggefelterne udnyttes til konkrete initiativer.

Høringssvar om trafiksikkerhed har ikke givet anledning til justeringer af udviklingsplanen. Flere af er taget til efterretning og vil indgå i den fremadrettede mere detaljerede planlægning af området. Ønsker om at implementere midlertidige løsninger på nuværende tidspunkt er også taget til efterretning og behandles i forbindelse med fremtidig prioriteringen af midler til trafiksikkerhed.

Administrationen vurderer samlet, at ændringerne er så begrænsede, at der ikke er behov for supplerende høring.

Konsekvenser for budgettet

En udviklingsplan er ikke bindende planlægning og sagen har derfor i sig selv ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Budget til etablering af tennisbaner og forbedring af p-pladsen ved tennishallen blev prioriteret i forbindelsen med Budgetforliget for 2024.

I de kommende år vil Byrådet sammen med områdets foreninger og andre interessenter skulle vurdere, om og hvordan der kan tilvejebringes yderligere økonomi til relatering af udviklingsplanens delelementer.

Borgerdialog

Der har i høringsperioden været afholdt høringsmøde om planforslaget, hvor ca. 50 personer deltog. Bemærkninger fra høringsmødet har sammen med de indsendte høringssvar indgået i overvejelserne om tilretning af udviklingsplanen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-10-2024

Anbefalet, idet høringssvar fra DDS Ølstykke spejderne indarbejdes i sagsmaterialet, inden sagens behandling i Økonomiudvalget.

Bilag

Oversigt over høringssvar med administrative bemærkninger

Hvidbog med høringssvar

Udviklingsplan til politisk godkendelse

Punkt 3: Igangsættelse af kommuneplantillæg og lokalplan for Svestrup vandværk - beslutning

24/9273

Beslutningstema

På baggrund af en ansøgning fra Novafos skal det besluttet, om arbejdet med et kommuneplantillæg og en lokalplan for nyt vandværk på Svestrupvej skal igangsættes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at arbejdet med et kommuneplantillæg og en lokalplan for et nyt vandværk på Svestrupvej igangsættes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Novafos ønsker at opføre et nyt vandværk på Svestrupvej 19, da det eksisterende vandværk er utidssvarende. Det eksisterende vandværk bliver nedrevet, når det nye vandværk er i drift. Det nye vandværk kræver et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Projektet

Planområdet vil udover det eksisterende vandværk omfatte en del af Svestrupvej 21, hvor Novafos i dag har en lagerbygning, i alt ca. 2,5 ha (se bilag 1). Lokalplanen vil udlægge et byggefelt på i alt ca. 3.400 m² inklusiv nedgravede tanke, hvoraf ca. 1.700 m² er over jorden. Desuden udlægges en arealreservation til en mulig fremtidig udvidelse på ca. 1.000 m². Novafos ønsker at vandværket kan opføres i op til 12 meters højde på det højeste punkt. Det skrånende terræn udnyttes til delvist at sænke bygningen (se bilag 2).

Vandtanke og kælder skal dækkes med overskudsjord fra byggeriet som en del af den landskabelige bearbejdning. Ubebyggede arealer, ud over veje og parkering, skal fremstå som natur med fokus på biodiversitet. Vandværket ønskes opført i fx tegl, cortenstål og træbeklædning.

Når vandværket er opført, vil den daglige trafik være meget begrænset.

Eksisterende ejendom

Det eksisterende vandværk er opført i 1966 og har et areal på 1.456 m². Lagerhallen, som ønskes bevaret, er på 167 m². Arealet, hvor det nye vandværk ønskes opført, fremstår som kuperet landbrugsjord.

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje, der afkastes af skoven på den anden side af Svestrupvej. Det ansøgte kræver derfor dispensation fra skovbyggelinjen.

Ejendommen ligger indenfor kystnærhedszonen.

Vurdering, herunder ift. Byrådets kvalitets- og bæredygtighedsprincipper

Administrationen vurderer, at der er driftsmæssige fordele ved at vandværket bygges ved det eksisterende vandværk. Ejendommen vil fremstå åben med funktioner delvist nedgravet og med beplantning med fokus på biodiversitet, hvorved vandværket delvist vil indgå i det samlede landskabsbillede.

Administrationen vurderer, at især følgende forhold skal undersøges nærmere ved udarbejdelsen af lokalplanen og kan få indflydelse på både udformningen af lokalplanen og hastigheden på lokalplanarbejdet:

- Arkitektonisk kvalitet og variation. Herunder modellering af landskabet samt undersøgelse af mulig reduktion af bygningshøjde og tagformer. En del af bygningen vil således blive relativt synlig i landskabet.
- Bæredygtighedstiltag i bebyggelsen, herunder fx brug af permeabel belægning, opsamling af regnvand, materialevalg og etablering af solceller og/eller grønne tage.

Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil ansøger, i samarbejde med administrationen, igangsætte arbejdet med at udarbejde lokalplan. Når arbejdet er afsluttet, forelægges planforslaget for udvalget og Byrådet, der tager stilling til, om forslaget kan sendes i offentlig høring. Efter offentlig høring forelægges planerne sammen med de indkomne bemærkninger og administrationens eventuelle forslag til ændringer, med henblik på endelig vedtagelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Planforslaget sendes i offentlig høring. Ved den politiske behandling af planforslagene tages der stilling til, om der skal afholdes borgermøde.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-10-2024

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Terrænsnit

Punkt 4: Deklaration af regnvandsanlæg ved Kildesøerne - beslutning

23/12909

Beslutningstema

På baggrund af dialog med Grundejerforeningen Kildesø og Novafos skal det besluttes, om regnvandsanlægget ved Kildesøerne skal deklareres, så det ligger på gæsteprincippet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at regnvandsanlægget beliggende på matr.nr. 12sn og 12so, Ølstykke By, Ølstykke, deklareres på ejendommen som liggende på gæsteprincippet.

Sagsfremstilling

På baggrund af en henvendelse fra G/F Kildesø er kommunen blevet opmærksom på, at de to søer/regnvandsbassiner beliggende på matr.nr. 12sn og 12so, Ølstykke By, Ølstykke, ved en fejl ikke er blevet overdraget til grundejerforeningen, som oprindeligt besluttet med lokalplan 36, Boligområde Kildesø, fra 1987-1988. Kort over matr.nr. 12sn og 12so, Ølstykke By, Ølstykke, er vedlagt som bilag 1.

Denne fejl vil administrationen nu afhjælpe ved at indlede den formelle overdragelse af Kildesøerne til grundejerforeningen.

I forbindelse med overdragelsen har Novafos henvendt sig til kommunen med ønske om en deklaration, så deres regnvandsanlæg på matriklerne ligger på bedre vilkår end gæsteprincippet.

Gæsteprincippet betyder kort fortalt, at et anlæg, f.eks. fra Novafos, gratis kan ligge på grunden, så længe anlægget ikke er til gene for grundejer, og grundejeren bevarer retten til at ændre anvendelsen af grunden, også selvom det betyder, at anlægget skal flyttes og omkostningerne til flytning af ledningen skal betales af anlægsejer.

Hvis anlægget derimod ligger på bedre vilkår end gæsteprincippet, vil ejeren ikke kunne ændre anvendelsen af sin ejendom uden anlægsejerens tilladelse og ejeren af ejendommen vil i så fald også skulle afholde udgifterne til flytning af anlægget.

Hvis kommunen overdrager Kildesøerne til grundejerforeningen med en deklaration om, at regnvandsanlægget ligger på bedre vilkår end gæsteprincippet, vil kommunen påføre grundejerforeningen en byrde, som denne ellers ikke ville have haft, hvis overdragelsen var sket umiddelbart efter lokalplanens vedtagelse.

Administrationen anbefaler derfor, at Kildesøerne overdrages til grundejerforeningen med deklaration om, at Novafos' regnvandsanlæg er beliggende på gæsteprincippet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerrettede initiativer i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-10-2024

Sagen blev sendt tilbage til administrationen for at få sagen bedre belyst, bl.a. ift. Grundejerforeningens henvendelse.

Bilag

Kort over matr.nr. 12sn og 12so, Ølstykke By, Ølstykke

Punkt 5: Plejecenter Hyrdevænget - skema C - beslutning

24/11261

Beslutningstema

Som afslutning på opførelse af Plejecenter Hyrdevænget skal Byrådet godkende det endelige anlægsregnskab for opførelsen af de 78 plejeboliger med tilhørende servicearealer.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Skema C for plejeboligerne godkendes med en endelig anskaffelsessum på 174.673.000 kr. inkl. moms.
2. Skema C for servicearealerne godkendes med en endelig anskaffelsessum på 17.584.000 kr. inkl. moms.
3. Huslejen for plejeboligerne godkendes med 8.555 kr./bolig.
4. Der godkendes en positiv tillægsbevilling på 339.267 kr., som tilgår kassen.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 29. januar 2020 godkendt opførelsen af 78 almene plejeboliger med tilhørende servicearealer (skema A). Bygherre og ejer er Ølstykke almennyttige Boligselskab (ØaB). Den 24. februar 2021 godkendte Byrådet den forventede anskaffelsessum for boligerne og servicearealer (skema B). ØaB har nu fremsendt det endelige anlægsregnskab (skema C) til godkendelse, jf. bilag 1.

Anskaffelsessummen

Den samlede anskaffelsessum for plejecenteret fordeles mellem plejeboliger og serviceareal, som godkendt ved skema A. Som det fremgår, er anskaffelsessummen steget fra skema B til skema C. Årsagen er almindelige prisstigninger samt forskellige tilkøb knyttet til servicearealerne.

Herefter udgør den endelige anskaffelsessum ca. 174,7 mio. kr. for plejeboligerne og 17,6 mio. kr. for servicearealerne, svarende til en samlet anskaffelsessum på i alt ca. 192,3 mio. kr. Ifølge lovgivningen må anskaffelsessummen ikke overstige et maksimumsbeløb på 195 mio. kr.

Den er hermed indenfor maksimumsbeløbet og skal derfor godkendes.

Huslejen

Huslejen er omkostningsbestemt og styres derfor af anskaffelsessummen samt de løbende driftsudgifter. ØaB har beregnet huslejen til i alt 8.555 kr./bolig inkl. forbrugsudgifter, hvilket er et fald på 345 kr. i forhold til den forventede husleje, jf. det godkendte skema B.

ØaB oplyser, at faldet i husleje, trods den højere anskaffelsessum, skyldes mindre driftsudgifter end forventet.

Finansiering

Finansieringen af den samlede anskaffelsessum består af:

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

Administrationsgebyr til kommunen samt det kommunale grundkapitallån

ØaB skal betale et administrationsgebyr til Egedal Kommune på 417.467,00 kr. eksklusive moms til dækning af kommunens udgifter forbundet med behandlingen af skema A, B og C. Gebyret er fordelt med 381.763 kr. for boligarealerne og 35.704 kr. for servicearealerne.

Stigningen i anskaffelsessummen medfører en stigning i det kommunale grundkapitallån på 78.200 kr., som foreslås finansieret af administrationsgebyret. Samlet set medfører dette en indtægt på 339.267 kr., som tilgår kommunekassen.

Samlet set skal administrationen derfor anbefale, at skema C godkendes.

Konsekvenser for budgettet

ØaB skal betale et administrationsgebyr på 417.467 kr. forbundet med sagsbehandlingen til kommunen, samtidig med betyder en stigning i anskaffelsessummen, at kommunen skal betale 78.200 kr. til grundkapitallånet. Denne udgift finansieres ved modregning i administrationsgebyret, så der samlet set tilgår 339.267 kr. til kommunekassen.

Borgerdialog

Ikke relevant.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-10-2024

Anbefalet.

Bilag

Skema C ansøgning samt revisorerklæring

Skema C - Plejeboliger

Skema C - Serviceareal

Punkt 6: Salg af arealer til skovrejsning i Veksø - beslutning

24/2535

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra Naturstyrelsen, skal det besluttes, hvorvidt kommunen ønsker at sælge arealer til skovrejsning uden forudgående udbud.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. Ejendommene matr.nr. 6eæ og 4C, Veksø By, Veksø sælges til Naturstyrelsen uden offentligt udbud
2. Ejendommen matr.nr. 7B, Veksø By, Veksø sælges til Naturstyrelsen uden offentligt udbud efter vedtagelsen af Kommuneplan 2025 og forudsat, at matriklen i Kommuneplan 2025 udpeges til ”ønsket skovrejsning”
3. Administrationen udarbejder salgsaftale med henblik på et salg for 200.000 kr. pr. ha. svarende til en samlet salgssum på ca. 3.400.000 kr.
4. Der reserveres 20 % af salgssummen til plantning af flere træer i kommunen
5. Der gives en bevilling på 2 % af salgssummen til kunstpuljen

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 20. december 2023 at indstille fire kommunale matrikler som mulige arealer til skovrejsning med henblik på dialog med Naturstyrelsen. Naturstyrelsen har efterfølgende oplyst, at de er interesseret i de tre matrikler på ca. 17,2 ha.

Kommunens salg af fast ejendom er reguleret af Udbudsbekendtgørelsen, der bl.a. fastslår, at salg som hovedregel, skal ske efter et offentligt udbud. Bekendtgørelsen indeholder dog en række undtagelser for udbudspligten, f.eks. ved salg til staten. Naturstyrelsen er en del af staten og salget kan derfor ske uden offentligt udbud.

Naturstyrelsen har informeret om, at alle hovedstadskommunerne vil få samme pris for jorden på 200.000 kr. pr. ha, hvilket giver en samlet forventet salgssum på ca. 3,4 mio. kr.

Matr.nr. 6 eæ - Det bemærkes, at skovrejsning på dele af matriklen forudsætter dispensation fra lokalplanens bestemmelser. Naturstyrelsen forudsætter, at Egedal Kommune tilvejebringer denne dispensation forud for et køb. Dette vil administrationen sikre forud for salg af matriklen.

Matr.nr. 4c - På matriklen ligger en vendeplads, der bl.a. bruges af renovationen og skønnes vigtig af hensyn til trafiksikkerheden. Såfremt Byrådet beslutter at sælge matriklen til skovrejsning, vil administrationen sørge for udmatrikulering af vendepladsen, så denne bliver en del af vejarealet. Udgiften til udmatrikulering på ca. 30.000 kr. vil blive finansieret af salgssummen.

Matr.nr. 7b - Det bemærkes, at matriklen i den gældende kommuneplan, ikke er udpeget som et område til skovrejsning. Naturstyrelsen forudsætter her, at matriklen inden et køb bliver udpeget til et område med ønsket skovrejsning. Dette kræver enten, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som formentlig kan vedtages endeligt i foråret 2025 eller at arealet udpeges til ønsket skovrejsning i kommuneplan 2025, som forventes vedtaget i sommeren 2025.

Hvis Byrådet godkender indstillingen, vil administrationen udarbejde salgsaftale med henblik på Naturstyrelsens køb af arealerne i 2025. Da prisen er fastlagt i indstillingen forventes det ikke, at der efterfølgende fremlægges en særskilt salgssag.

Forpagtningsaftaler - De tre matrikler er i dag bortforpagtet og kontrakterne udløber den 31. december 2031. Den årlige indtægt udgør ca. 61.000 kr., der bortfalder ved et salg. Mindreindtægten afholdes indenfor rammen.

Skovrejsning – I forbindelse med budgetforliget for 2025 er der truffet aftale om, at kommunen reserverer 20 % af salgssummen til plantning af flere træer i kommunen svarende til ca. 680.000 kr.

Kunstpuljen - Byrådet har besluttet, at kommunens pulje til indkøb af kunst skal have 2 % af salgssummerne i forbindelse med salg af kommunale grunde, svarende til ca. 68.000 kr.

Konsekvenser for budgettet

Accept af tilbuddet medfører en nettosalgsindtægt på ca. 2,6 mio. kr. i 2025, som tilgår kassen. Af disse indtægter reserveres 680.000 kr. til plantning af flere træer og 68.000 kr. til indkøb af kunst.

Borgerdialog

Der har ikke været afholdt borgerrettede møder om salget af grundene.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-10-2024

Anbefalet.

Punkt 7: Sager til orientering

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Formand og administration orienterer om verserende sager, herunder:

- 1) Orienteringer på klager, påbud, afgørelser fra Klagenævn, mm
- 2) Byrådet vil i denne måned tage stilling til sag om
 - henvendelse til minister om bedre togforbindelser i den nordlige del af hovedstadsregionen
 - Skovrejsning på private arealer.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-10-2024

Taget til efterretning.