

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 09-01-2024

Mødedato Tirsdag d. 09. januar 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, Jeanette W
Olsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udbudsvilkår for Søgerskolegrunden - beslutning.....	4
Boligprognose 2024 - 2035 - beslutning.....	6
Status på lokalplaner og anden planlægning ultimo 2023 - orientering.....	8
Igangsætning af lokalplan for boliger ved Bauneholmvej i Stenløse Syd - beslutning.....	10
Sager til orientering.....	12

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 09-01-2024

Godkendt.

Punkt 2: Udbudsvilkår for Søgerskolegrunden - beslutning

20/3514

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om udbudsvilkår for salg af Søgerskolegrunden.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Søgerskolegrunden udbydes med forkøbsret til Generous Development ApS eller hvem de lader indtræde i deres ret.
2. Udbuddet sker til en mindstepris på 2.200 kr. pr. m².
3. De overordnede udbudsvilkår (jf. bilag 3) godkendes.
4. Udbudsperioden fastsættes til 12 uger.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 30. august 2023 lokalplan 074 om Søgerhusene for området (bilag 1), som trådte i kraft den 8. september 2023. Lokalplanen skal sikre, at området udvikles som et grønt og attraktivt byområde, med tæt-lav bebyggelse og etageboliger i maksimalt to etager, fællesfaciliteter og servicefunktioner, daginstitution samt offentligt tilgængelige grønne arealer. Området disponeres desuden, så det medvirker til at fremme fællesskaber i lokalområdet.

Det udbudte område fremgår af kortbilag over projektområdet, bilag 2. Med udgangspunkt i Lokalplan 074 har administrationen formuleret de overordnede udbudsvilkår, der fremgår af bilag 3.

Lokalplan 074 fastsætter krav om opførelse/indretning af fælleshusfaciliteter, som forudsætning for ibrugtagning af boligerne i området. En kommende køber vil således ikke kunne tage boligerne i brug forud for, at fælleshusfaciliteterne er etableret. Dette vil der også blive stillet krav om i det kommende udbud.

Kommunen har begrænsede muligheder for at sætte krav til fællesfaciliteternes drift og anvendelse. Det skyldes sale-and-lease back reglerne, hvor detaljerede kommunale krav kan medføre krav om deponering svarende til hallens anlægsomkostning. I stedet vil kommunen kræve en servitut tinglyst på grunden, hvorefter ejeren forpligter sig til at opretholde fællesfaciliteterne samt sikre den offentlige tilgængelighed.

Udbuddet gennemføres til en mindstepris på 2.200 kr. pr. m². Det forhindrer ikke kommunen i at acceptere købstilbud baseret på en højere m²-pris. Såfremt ingen af de indkomne købstilbud ligger på mindsteprisen eller over, skal udbuddet annulleres.

Udbudsperioden fastsættes til 12 uger. Udbudslængdens varighed skal sikre, at alle potentielle tilbudsgivere får mulighed for at sætte sig ind i ejendommen og dennes anvendelsesmuligheder på samme niveau som Generous Development ApS.

Generous Development ApS har en forkøbsret. I praksis afgiver selskabet sit tilbud på samme tid som alle øvrige tilbudsgivere, men har derefter mulighed for at øge deres tilbud, så det svarer til det højeste tilbud. Retten gælder i fire uger og kan i øvrigt overdrages til en anden juridisk person, som i så fald skal kunne godkendes af byrådet ud fra saglige og relevante kriterier.

Kommunen og Generous Development ApS har aftalt, at udbuddet skal igangsættes senest fem måneder efter vedtagelse og ikrafttræden af lokalplanen, hvilket betyder, at udbuddet senest skal være offentliggjort den 8. februar 2024. Hvis denne forpligtelse ikke efterleves, risikerer kommunen at skulle kompensere selskabet med op til 1,4 mio. kr.

I forbindelse med salget vil der komme en række anlægsudgifter relateret til kommunens egen ejendom på området nord for det udbudte areal, bl.a. til realisering af de grønne arealer, evt. parkeringspladser, bæredygtig nedrivning af bygning m.v. De samlede omkostninger er tidligere anslået til 2,8 mio. kr. Prisudviklingen gør det dog usikkert om denne ramme kan holde. Det er forudsat, at anlægsudgifterne finansieres af den endelige salgssum. Et mere præcist overslag forelægges derfor sammen med sagen om godkendelse af Søgerskolegrundens salg.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Ved det endelige salg forventes en indtægt.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerrettede initiativer i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-01-2024

Anbefalet.

Bilag

Lokalplan 074 Søagerhusene

Kortbilag over projektområdet

Vilkår for udbud af Søagerskolen

Punkt 3: Boligprognose 2024 - 2035 - beslutning

23/13643

Beslutningstema

På baggrund af bl.a. den aktuelle kommune- og lokalplanlægning er der udarbejdet en opdateret boligprognose 2024-2035. Der skal tages stilling til, om den kan godkendes og bruges til opdatering af befolkningsprognosen for Egedal Kommune.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at boligprognosen 2024-2035 godkendes og bruges til en opdatering af befolkningsprognosen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Boligprognosen er administrationens bud på den forventede udvikling i boligbyggeriet i Egedal Kommune frem mod 2035.

Prognosen forholder sig ikke til de eksisterende boliger og deres anvendelse. Boligprognosen opdateres én gang årligt. Som det fremgår af nedenstående skema, forventer Administrationen pt. en vækst i boligantallet frem mod 2035 på i alt 2.870 boliger.

Boligprognose 2024-2035 - overblik													
Typer	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	I alt
Parcel	0	3	10	0	1	0	15	15	15	15	15	0	89
Tæt-lav	66	134	194	174	114	40	141	80	128	127	60	68	1.326
Etage	178	173	190	115	114	90	174	84	117	118	0	67	1.420
Pleje	7	7	7	7	7	0	0	0	0	0	0	0	35
I alt	251	317	401	296	236	130	330	179	260	260	75	135	2.870

Prognosen medtager i lighed med tidligere år en række større byudviklingsprojekter – Veksø Syd, Kildedal og Landskabsbyen – hvor der udestår politiske stillingtagen til planlægningen. Boligantallet er derfor grove skøn og behæftet med stor usikkerhed.

Væsentlige ændringer fra sidste års prognose

I forhold til sidste års prognose er der bl.a. følgende væsentlige ændringer:

- På baggrund af den reviderede masterplan for Landskabsbyen, som Byrådet vedtog i november 2023, er antallet af boliger i Landskabsbyen Syd nedjusteret fra 600 til 540 boliger fordelt på årene 2026-2030.
- Landskabsbyen Nord, som også indgår i den reviderede masterplan, var ikke med i sidste års prognose. Den er i overensstemmelse med masterplanen medtaget i dette års prognose med 540 boliger fordelt på årene 2032-2036.
- Veksø Syd er fortsat med i prognosen med 200 boliger. På baggrund af politiske drøftelser om Veksø Syd er indflytningen i disse boliger i prognosen fremrykket fra 2030-2040 til den femårige periode fra 2027-2031.
- Kildedal Nord realiseres i den nye prognose over 5 år i stedet for 7 år. I sidste års prognose var første indflytning sat til 2027. I dette års prognose er første indflytning udskudt til 2030.
- Antallet af boliger i Egedal By, Stationsområdet, er nedjusteret med 13 boliger på baggrund af den nye lokalplan 70, der blev vedtaget af Byrådet i maj 2023.
- Nordbyen i Ølstykke er medtaget i oversigten. Da Nordbyen i den gældende kommuneplans rækkefølgeplan er fastlagt til udbygning fra 2030 eller senere, og der udestår politisk stillingtagen til planlægningen for området, indgår der dog ikke et konkret skøn over antallet af boliger i Nordbyen.

I bilag 1 er projekter, hvor der udestår en politisk stillingtagen til realiseringen, markeret med grøn farve. Ændringer siden sidste års prognose er markeret med gult. Kort over byudviklingsprojekterne kan ses i bilag 2.

Sammenspillet mellem boligprognose, befolkningsprognose og servicetilbud

Hvis Byrådet godkender prognosen, vil den indgå i udarbejdelsen af en opdateret befolkningsprognose. I befolkningsprognosen indgår det forventede antal nye boliger og deres forventede beboersammensætning mv.

Befolkningsprognosen anvendes bl.a. til at forudse behovet for kommunale servicetilbud på fx dagtilbud-, skole- og ældreområdet, hvilket igen bruges til at forberede budgetbeslutninger om nye servicetilbud.

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

Boligtyper

Prognosen omfatter boligtyperne parcelhuse, tæt-lav boliger (dvs. dobbelthuse og rækkehuse) samt etageboliger og plejeboliger. Ser man bort fra plejeboliger, kan alle disse boligtyper som udgangspunkt huse alle typer af beboere, herunder eks. særlige målgrupper som unge og seniorer. Planloven giver ikke mulighed for at stille krav om at der kun kan bygges til en særlig målgruppe i et lokalplanområde. Loven giver kun mulighed for at stille krav til antal etager, boligstørrelse og lign. forhold, der kan have betydning for, om en bolig er egnet for målgruppen som eks. seniorer der ofte kun vil være interesserede i boliger i én etage.

Usikkerhedsmomenter

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

- At det i de politiske drøftelser om Kommuneplan 2025 skal afklares, om, hvornår og i hvilket omfang der skal igangsættes ny lokalplanlægning for boliger i en række større byudviklingsområder (fx Kildedal Nord), som er rammelagt i kommuneplan 2021. Disse områder er regnet med i den aktuelle prognose.
- Prognosen bygger på en antagelse om uændrede markedsvilkår. Markedsudviklingen er dog pt. usikker. Det skyldes bl.a. usikkerhed om renteudviklingen, stigende byggepriser, usikkerhed om konsekvenser af det nye ejendomsskattesystem mv.

Hvis det i kommuneplanprocessen besluttet at sætte udviklingen af større områder i bero eller der sker væsentlige ændringer i markedsvilkårene, vil både bolig- og befolkningsprognosen blive opdateret.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der er ikke planlagt borgerdialog i forbindelse med boligprognosen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-01-2024

Anbefalet.

Bilag

Boligprognose 2024 - 2035

Kort over byudviklingsområder

Punkt 4: Status på lokalplaner og anden planlægning ultimo 2023 - orientering

23/14180

Beslutningstema

På baggrund af tidligere beslutninger om igangsættelse af arbejdet med lokalplaner og anden planlægning forelægges, til orientering, en årsstatus om arbejdet i 2023.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget.

Indstilling

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Lokalplaner vedtaget siden januar 2023

- Lokalplan 70 for Egedal By
- Lokalplan 71 for erhverv og daginstitution på Kildedal Bakke.
- Lokalplan 73 for Stengårdsskolen.
- Lokalplan 74 for Søagerhusene.
- Lokalplan 75 for Langekær.

Anden planlægning vedtaget siden januar 2023

- Ændring af kommuneplanramme R3-6 for Damvad Mejeri – tillæg nr. 1.
- Planstrategi 2023.
- Masterplan for Landskabsbyen.

Lokalplaner og anden planlægning igangsat siden januar 2023

- Lokalplan for nyt boligområde ved Krogholmvej i Stenløse.

Forslag forventes behandlet 1. halvår 2024.

- Lokalplan og kommuneplantillæg for Risbyvej 24 og 28, Ledøje.

Forslag forventes behandlet 1. halvår 2024.

- Lokalplan for 1. etape af Landskabsbyen og rammelokalplan for restområde.

Forslag forventes behandlet 1. halvår 2024.

- Masterplan for Ølstykke Idrætsområde

Forslag forventes behandlet 1. halvår 2024.

- Lokalplan for Maglevad Nord.

Forslag forventes behandlet 2. halvår 2024/1. halvår 2025.

- Lokalplan for Maglevad Syd.

Forslag forventes behandlet 2. halvår 2024/1. halvår 2025.

- Lokalplan for Kirkestræde 6, Veksø.

Efter ønske fra ejeren af ejendommen er lokalplanarbejdet sat i bero frem til sensommeren 2025.

- Kommuneplan 2025.

Forslag forventes behandlet 2. halvår 2024.

- Masterplan for Kildedal Bakke.

Forslag forventes behandlet i kommuneplanprocessen.

Kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen

Byrådet godkendte i oktober en række principper vedr. kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen. Disse principper vil fremadrettet indgå i Administrationens arbejde med lokalplaner og anden planlægning, herunder Administrations fremstilling af konkrete plansager for fagudvalg og Byråd.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen umiddelbare konsekvenser for budgettet.

Borgerdialog

Der vil fortsat typisk være borgerdialog (høringer og borgermøder) i forbindelse med høringer af planforslag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-01-2024

Taget til efterretning.

Punkt 5: Igangsætning af lokalplan for boliger ved Bauneholmvej i Stenløse Syd - beslutning

22/2806

Beslutningstema

På baggrund af et ønske fra HusCompagniet og beslutningen i kommunen om at udbygge Stenløse Syd, skal det besluttet, om arbejdet med en ny lokalplan for boliger ved Bauneholmvej i Stenløse Syd kan igangsættes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at arbejdet med en ny lokalplan for boliger ved Bauneholmvej i Stenløse Syd igangsættes.

Sagsfremstilling

HusCompagniet ønsker at opføre boliger i et område ved Bauneholmvej i Stenløse Syd. Udvalget skal beslutte, om Administrationen skal igangsætte arbejdet med en lokalplan for området.

Baggrund

Området er på ca. 44.000 m² og ligger i forlængelse af Agertoftegårdsvej og Bauneholmvej (se nedenstående luftfoto). Området grænser mod øst op til gården Bauneholm, som ejer arealet. Mod vest grænser området op til Engkær, Kildebækken og Dalhaven. Området er i kommuneplanen udlagt til "blandede boliger" og til udbygning i 1. prioritet, dvs. i indeværende kommuneplanperiode. Der er tale om den sidste del af byudviklingen af Stenløse Syd og en vigtig kobling mellem det nye Stenløse Syd og det oprindelige Stenløse.



HusCompagniet ønsker som udgangspunkt at opføre 116 række- og punkthuse i området, hvoraf en mindre del opføres i 1 plan og en større del i 2 og måske 3 plan, hvilket kommuneplanen også lægger op til. Boligstørrelserne varierer som udgangspunkt i størrelser fra 95 - 125 m². Ifølge den indledende skitseplan vil området bl.a. have følgende karakteristika:

- En bebyggelsesprocent på knap 30 pct. og boligklynger med variation i boligtyper, arkitektur og fælles friarealer med rekreative regnvandselementer.
- At adgangsvejen anlægges via Agertoftegårdsvej med mulighed for videre vejforløb til det resterende byudviklingsområde mod øst og nord.
- En blanding af privat og fælles parkering med 1,5 p-pladser pr. bolig, da området er stationsnært beliggende ca. 650 m fra Stenløse Station.
- At regnvand nedsives på den enkelte ejendom samt i regnvandsbassiner. Kloakeringsformen (spildevand- eller separatkloakering) afklares i lokalplanprocessen.

Vurdering ift. krav til kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen

Administrationen vurderer, at skitseplanen rummer gode elementer, og at en udbygning af området kan bidrage til en afrunding af Stenløse Syd. Administrationen anbefaler imidlertid, at der i lyset af Byrådets principper for kvalitet og bæredygtighed i byudviklingen indledes en dialog med HusCompagniet om projektetændringer, bl.a.:

- Indpasning af både bebyggelse og vejanlæg i områdets kuperede terræn, så det kuperede terræn fastholdes.
- Større variation i det arkitektoniske udtryk og placering af 2 og evt. 3 etages boliger under hensyn til terræn og naboer.

- At veje og stier kobler sig til omkringliggende infrastruktur og sikrer gode forhold for gående og bløde trafikanters færden i området.
- Udlæg og placering af arealer der kommer fællesskaber til gode, fx fælles friarealer med plads til legeplads, bynatur og et eventuelt fælleshus.
- Regnvandshåndtering og etablering af afværgeforanstaltninger ift. oversvømmelse.
- Tilstrækkelig med plads til affaldssortering i 10 fraktioner samt storskrald.

Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil HusCompagniet udarbejde forslag til lokalplan i dialog med Administrationen. Derefter forelægges planforslaget for udvalget og Byrådet, der tager stilling til, om forslaget kan sendes i offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges planen, høringssvar og administrationens forslag til ændringer med henblik på endelig vedtagelse. Hvis Administrationen undervejs i arbejdet vurderer, at der er brug for drøftelser eller retningsgivning, vil udvalget blive involveret.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der vil blive gennemført høring og borgermøder om et eventuelt planforslag. Herudover vil der undervejs efter behov ske inddragelse af naboer m.fl.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-01-2024

Godkendt.

Punkt 6: Sager til orientering

Beslutningstema

Administration og formand orienterer udvalget

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og formand orienterer udvalget:

- 1) Orientering om påklager, afgørelser fra Klagenævn mm.
- 2) Opfølgning på borgermøder o.lign siden sidste udvalgs-møde
- 3) Viggatorp:

På baggrund af henvendelser fra spejdergruppen Ebbe Skjalmssøn har flere udvalgs-medlemmer været i kontakt med spejderne om deres lokalisering i Viggatorp-området. Ligeledes har der været invitation til at besøge området. På mødet orienteres udvalget om status i sagen, samt forventelige videre forløb.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-01-2024

Taget til efterretning.