

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 15-08-2023

Mødedato Tirsdag d. 15. august 2023 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.9

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
Kommuneplantillæg nr. 1 - Justering af kommuneplanramme R3-6 rekreativt område - endelig vedt	4
Lokalplan 075 for Langekær - offentlige formål - endelig vedtagelse - beslutning.....	5
Lokalplan 074 for Søagerhusene - endelig vedtagelse - beslutning.....	7
Igangsætning af lokalplan for Kirkestræde 6, Veksø - beslutning.....	9
Igangsætning af lokalplan for område på Krogholmvej, Stenløse - beslutning.....	11
Ansøgning om låneoptagelse til renoveringsarbejde i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling St	13
Ansøgning om låneoptagelse til renoveringsarbejde i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Ve	15
Tilsyn med bygning af parkeringshus - beslutning.....	17
Udvidelse af Egedal Ungehus - beslutning.....	18
Udbud af kommunal ejendom i Kong Svends Park - beslutning.....	20
Orienteringspunkter.....	22

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 15-08-2023

Anbefalet.

Punkt 2: Kommuneplantillæg nr. 1 - Justering af kommuneplanramme R3-6 rekreativt område - endelig vedtagelse - beslutning

22/12303

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring skal det besluttet, om kommuneplantillæg nr. 1 – Justering af kommuneplanramme R3-6 rekreativt område – kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Kommuneplantillæg nr. 1 – Justering af kommuneplanramme R3-6 rekreativt område samt miljøscreening vedtages endeligt og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 – Justering af kommuneplanramme R3-6 rekreativt område – blev behandlet på Byrådet den 29. marts 2023 og har været i offentlig høring i perioden 30. marts-25. maj 2023. Der er ikke kommet høringssvar. Der er heller ikke indgivet klage over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering. Det skal på den baggrund besluttet, om planforslaget kan vedtages endeligt.

Baggrund

Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 justerer afgrænsningen af kommuneplanramme R3-6 rekreativt område, så ejendommen Damvadvej 19, 3660 Stenløse, tages ud af rammen (se bilag 1).

Ejendommen huser det tidligere Damvad Mejeri, der blev nedlagt i 1967. Da hovedbygningen fremadrettet skal indrettes til boliger, er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der tager ejendommen ud af rammeområdet til rekreative formål.

Ejendommen er i landzone og fremtidige ændringer, herunder mulighed for at indrette boliger i den eksisterende hovedbygning, kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 10. Formålet med denne planlovsbestemmelse er at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver. Således indrettes den gamle mejerihal som fællesrum for beboerne, ligesom de fleste udendørs friarealer bliver fælles.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at kommuneplantillægget åbner mulighed for at indrette boliger samt fællesfaciliteter, der kan bidrage til en forskønnelse og en bedre udnyttelse af den gamle mejeriejendom på Damvadvej 19.

Der er, som anført, ikke kommet høringssvar. Høringen har derfor ikke givet anledning til ændringer af planforslaget.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Kommuneplantillæg nr. 1 har været i offentlig høring.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Anbefalet.

Bilag

Kommuneplan Tillæg 1 - Justering af ramme R3-6

Punkt 3: Lokalplan 075 for Langekær - offentlige formål - endelig vedtagelse - beslutning

23/5138

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring skal det besluttes, om forslag til lokalplan 075 for Langekær – offentlige formål, kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Forslag til lokalplan 075 for Langekær – offentlige formål, vedtages endeligt med de nedenfor anførte ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.
2. At administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 075 Langekær – offentlige formål, blev behandlet af Byrådet den 29. marts 2023. Forslaget har efterfølgende været i offentlig høring fra d. 3. april til 8. maj 2023. Der er kommet 4 høringssvar. Endvidere blev der afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 24. april med ca. 15 deltagere. Der er ikke klaget over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering. På den baggrund skal der tages stilling til, om planforslaget kan vedtages endeligt. Planforslaget er vedlagt som bilag 1. De foreslåede ændringer er markeret med rødt. Se den digitale plan her:

<https://egedal.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=308>

Baggrund

Lokalplanforslaget skal navnlig muliggøre en større bebyggelse og flere anvendelsesmuligheder for den kommunale ejendom, der ligger på adressen Vægten 30 i Ølstykke og i dag anvendes til daginstitutionen Langekær.

Alle høringssvar til lokalplanforslaget og administrations bemærkninger hertil er vedlagt (se bilag 2). Høringssvarene vedrører hovedsageligt:

- Den bygningshøjde (8,5 m), som planforslaget § 7.3 muliggør. Der er bekymringer for indbliksgener og for at et eventuelt højere byggeri ikke vil passe ind i området.
- Den bredere anvendelse end daginstitution - fx ungdomsklub – som planforslagets giver mulighed for. Der er bekymringer for, at en eventuel etablering af eksempelvis en ungdomsklub kan give anledning til støj, øget trafik mv.

Administrationens forslag til ændringer af lokalplanen

Administrationen foreslår følgende ændringer af lokalplanen i forhold til det forslag, der har været i høring:

- I § 6.7 tilføjes, at synlige, udendørs tekniske anlæg ikke må have en overflade, der kan blænde.

En tilsvarende bestemmelse indgår i andre, nyere lokalplaner for bl.a. bygninger til offentlige formål. Temaet blændende overflader var også et tema på borgermødet.

- I § 7.2 ændres etagehøjden fra 2 etager til følgende: Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 etage.

- I § 7.3 nedsættes højden fra 8,5 m til 4,5 m, og bestemmelsen præciseres med nedenfor nævnte af hensyn til administrationen af planen:

Bebyggelsens højde skal overholde følgende højdegrænsebestemmelser:

1. Primær bebyggelse fastlægges en højdegrænse på 4,5 m inklusive eventuelle ovenlys, kviste eller teknik på tage.
2. Skure mv. må maks. have en højde på 3 m.

Jf. i øvrigt Kortbilag 2.

- § 8.8 udgår som følge af ændringerne i § 7.2 og § 7.3. § 8.9 bliver til § 8.8.

Disse ændringer betyder, at fremtidig ny bebyggelse og ombygninger lægger sig tæt op ad den eksisterende bebyggelses højde på 3,5 m. Den mulige bygningshøjde fastsættes til maksimalt 4,5 m., dvs. op til 1 meter højere end den eksisterende bebyggelse. Dette sker for at muliggøre, at der eksempelvis kan ske tagudskiftninger til skrå tage, og at teknik kan indbygges/inddækkes, samt at der kan placeres solceller mv.

Ønsker til ny lokalplan for det tilgrænsende boligområde

Grundejerforeningen Langekær har i sit høringssvar udtrykt ønske om en ny lokalplan for det boligområde, der ligger omkring institutionen. Den ønskede lokalplan skal fremtidssikre boligerne med skråtage og energioptimeringstiltag. Administrationen vil i august invitere grundejerforeningen til et møde for at få afklaret, om grundejerforeningens ønsker kan rummes inden for den gældende plan eller det kræver en ny. Hvis der er behov for en ny lokalplan, vil Plan- og Byudviklingsudvalget få forelagt en sag herom.

Vurdering

Administrationen vurderer, at lokalplanforslaget med de foreslåede ændringer fortsat opfylder Byrådets ønske om at muliggøre en større bebyggelse og flere anvendelsesmuligheder for den kommunale ejendom. Samtidig imødekommer de foreslåede ændringer de fleste af de bekymringer, der er rejst i høringssvar.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der er gennemført høring og borgermøde om lokalplanforslaget. Administrationen vurderer, at de foreslåede ændringer af lokalplanen har en sådan karakter, at der ikke er behov for en supplerende høring.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Anbefalet.

Bilag

LP075_Langekær-til-endelig-vedtagelse-210723

Hvidbog-05072023

Punkt 4: Lokalplan 074 for Søagerhusene - endelig vedtagelse - beslutning

23/6625

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Lokalplan 074 for Søagerhusene, kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalg – Økonomiudvalg – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 074 for Søagerhusene, vedtages endeligt med de nedenfor anførte ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Lokalplan 074 for Søagergrunden i Smørum erstatter lokalplan 64, som blev vedtaget i 2021. Lokalplan 074 følger op på Byrådets beslutning i 2022 om at ændre de planmæssige rammer for Søagergrunden. Lokalplanforslaget blev behandlet på kommunalbestyrelsesmøde den 26. april 2023. Efterfølgende har det været i offentlig høring i perioden 3. til 31. maj 2023, hvor der er kommet 5 høringssvar. Endvidere blev der den 23. maj afholdt et borgermøde med ca. 20 deltagere. Der er ikke klaget over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering. På den baggrund skal der tages stilling til, om planforslaget kan vedtages endeligt.

Baggrund

Med lokalplanforslaget, der er vedlagt som bilag 1, lægges der navnlig op til at udlægge et areal til offentlige formål og ved maksimalt at give mulighed for at bygge i to plan.

Alle høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 2. Høringssvarene vedrører hovedsageligt følgende temaer: (Administrationens bemærkninger til temaerne er skrevet i kursiv)

- I to høringssvar ønskes byggefelter langs Dyvelåsen udlagt med større afstand til skel. Ønsket foreslås efterkommet ved at byggefelterne flyttes 8 meter fra skel.
- I ét høringssvar er der ønske om, at der ikke opføres boliger i to plan ved Dyvelåsen 50. Ønsket foreslås imødekommet ved at flytte byggefeltet længere væk fra skel.
- I to høringssvar gøres der indsigelse mod, at der planlægges for boliger i to etager af hensyn til den øvrige lave bebyggelse i området, mulighed for kig til det åbne land mv. Det er Administrationens vurdering, at boliger i 2 plan stemmer overens med områdets øvrige karakter. Nabobebyggelsen Nøddelunden er eksempelvis også en blanding af 1- og 2 plansboliger. Det vurderes desuden, at boliger i to plan er med til at skabe variation i bebyggelsen inden for lokalplanområdet.
- I ét høringssvar stilles spørgsmålstejn ved beregningsgrundlaget for trafik- og støjanalyserne, der bl.a. ligger til grund for afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering og det bemærkes, at der dagligt er kø på Skebjergvej. I forbindelse med lokalplan 64 er der udarbejdet en trafik- og støjanalyse i 2020. Ud fra Vejregulrådets såkaldte ”tur-rate-katalog” er det beregnet, at den kommende bebyggelse vil forårsage færre bilture, end skolen gjorde. Det vurderes derfor, at den trafik- og støjmæssige påvirkning af området ikke er væsentlig. Lokalplan 74 vil samtidig skabe mindre trafik end lokalplan 64, da der gives byggeret til omkring 50 færre boliger. Kommunens afgørelse om, at lokalplan 64 ikke krævede miljøvurdering, er prøvet i Planklagenævnet og stadfæstet.

- I ét høringssvar påpeges, at lokalplanen vil medføre væsentlig støjpåvirkning af omkringliggende boligområder under anlægsfasen og efter ibrugtagning. Der er ønske om regulering af støj under anlægsfasen. Støj i forbindelse med byggeri kan ikke reguleres i en lokalplan. I forbindelse med byggetilladelsen kan kommunen stille krav til arbejdstider og støjniveau til entreprenøren. Støj fra almindelige boliger og institution vurderes ikke som støj, der påvirker miljøet.
- I ét høringssvar udtrykkes bekymring over det lave antal parkeringspladser, især hvis der fx skal være aktiviteter på de offentlige arealer. Lokalplanen er udarbejdet i henhold til kommuneplanens retningslinjer for forholdet mellem parkering og boliger, hvor der lægges vægt på at indrette byområder med henblik på både at skabe gode parkeringsmuligheder og friholde plads til andre formål.

Administrationens forslag til ændringer af lokalplanen

Administrationen foreslår følgende ændringer af lokalplanen:

- I kortbilag 2 justeres byggefelt 1a og 2a så de ligger 8 meter fra skel mod Dyvelåsen.
- Bestemmelserne i § 4 angående udstykning ændres, for at sikre at lokalplanen bliver administrerbar ved udbygning i etaper.

Vurdering

Administrationen vurderer, at lokalplanforslaget med de foreslåede ændringer fortsat opfylder Byrådets ønske om at muliggøre en udvikling af et grønt, attraktivt byområde på Søagergrunden.

Konsekvenser for budgettet

Beslutningen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for budgettet.

Borgerdialog

Der er gennemført høring og borgermøde om lokalplanforslaget. Administrationen vurderer, at de foreslåede ændringer af lokalplanen har en sådan karakter, at der ikke er behov for en supplerende høring.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 074 - Søagerhusene

Bilag 2 - Hvidbog til lokalplan 074 - Søagerhusene

Punkt 5: Igangsætning af lokalplan for Kirkestræde 6, Veksø - beslutning

21/21900

Beslutningstema

På baggrund af et ønske fra ejeren af Kirkestræde 6, Veksø, skal det besluttes, om administrationen skal igangsætte arbejdet med en lokalplan for indretning af seks boliger på ejendommen.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at arbejdet med en ny lokalplan for boliger på Kirkestræde 6, Veksø igangsættes.

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Kirkestræde 6, Veksø, ønsker at indrette 6 ejerboliger i eksisterende udlænger på ejendommen. Ønsket vurderes at kræve en ny lokalplan og har i en længere periode været med på lokalplan-prioriteringslisten. Udvalget skal beslutte, om arbejdet med lokalplanen skal igangsættes.

Baggrund

Ejendommen er en tidligere gård, Veksølund, som består af stuehus og tre sammenbyggede udlænger.



Ejeren har for nyligt tilkøbt matrikel 51 Veksø By, Veksø, hvor kommunens materielgård tidligere havde et mindre depot. Dette areal ønskes indrettet til fælles parkeringsareal til bebyggelsen.

Det er ejerens tanke, at ejendommens ydre i alt væsentligt bevares. Haveanlægget, der tidligere har været skulpturpark og rummer mange store, gamle træer, fastholdes ligeledes med sin nuværende karakter.

Ejendommen, der ligger i byzone, er i dag omfattet af Lokalplan 1 Veksø By vedtaget 19. maj 1978, delområde 1. Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af åben lav bebyggelse, samt børneinstitutioner, pensionistboliger eller andre almennyttige institutioner, som kan indpasses.

Vurdering

Ønsket om at indrette flere boliger på ejendommen med en karakter som tæt-lav boligbebyggelse, samt at de skal kunne udstykkes, er en så væsentlig afvigelse fra den gældende lokalplan, at der ikke kan dispenseres til det. Projektet vurderes derfor at forudsætte, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Administrationen vurderer, at især følgende forhold skal undersøges nærmere ved udarbejdelsen af en ny lokalplan og kan få indflydelse på udformningen af boligbebyggelsen, hastigheden på lokalplanarbejdet mv.:

- Egedal Kommunes kvalitetskrav til ny byudvikling, der fremgår af kommuneplanen.
- Byrådets fokus på bæredygtigt byggeri og udlæg til anvendelser, der kommer fællesskaber til gode, fx fælles friarealer, fælleshuse og bynatur.
- Sikring af bygningens og områdets kulturhistoriske bevaringsværdier.
- Friarealer.
- Vejadgang og parkeringsforhold.

Veksø Bylaug er positivt indstillet ift. projektet (se bilag 2 – udtalelse fra bylaug).

Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil administrationen igangsætte arbejdet med at udarbejde et forslag til lokalplan. Når arbejdet er afsluttet, forelægges planforslaget for udvalg og Byråd, der tager stilling til, om forslagene kan sendes i offentlig høring. Efter den offentlige høring forelægges lokalplanen igen, sammen med de indkomne bemærkninger og administrationens eventuelle forslag til ændringer, til endelig vedtagelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der vil blive gennemført høring og borgermøder om et eventuelt planforslag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Skitseprojekt

Bilag 2- Referat fra bestyrelsesmøde

Punkt 6: Igangsætning af lokalplan for område på Krogholmvej, Stenløse - beslutning

23/6722

Beslutningstema

På baggrund af et ønske fra LRK Bolig ApS skal det besluttet, om arbejdet med et kommuneplantillæg og en lokalplan for boliger ved Krogholmvej igangsættes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at arbejdet med kommuneplantillæg og lokalplan for boliger ved Krogholmvej igangsættes.

Sagsfremstilling

Ejendomsudvikleren LRK Bolig ApS har købt to ejendomme ved Krogholmvej, hvor udvikleren ønsker at opføre rækkehuse og parcelhuse. Området er i kommuneplanen udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, hvilket ikke omfatter parcelhuse. Derfor er det nødvendigt med både et tillæg til kommuneplanen, der giver mulighed for parcelhuse, og en lokalplan. Ønsket har i en længere periode været med på lokalplan-prioriteringslisten, og udvalget skal beslutte, om arbejdet med plangrundlaget kan igangsættes.

Baggrund

Området, som er på ca. 17.000 m², ligger i udkanten af gammel Ølstykke ved Krogholmvej (se nedenstående luftfoto). I dag er der på området en bolig, en hestefold og en have. I 2021 blev området i Kommuneplanen udlagt til tæt-lav boligbebyggelse for at muliggøre etablering af et seniorbofællesskab.

Efter en nærmere undersøgelse af mulighederne for at aflede regnvand fra området, har det været nødvendigt at reducere bebyggelsesprocenten. På den baggrund har LRK Bolig ApS foreslået at udlægge området til ca. 14 parcelgrunde med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30 og ca. 15 rækkehuse i 1 plan med en bebyggelsesprocent på 40 (se nedenstående skitseplan og luftfoto af området fra 2022). Der sigtes som udgangspunkt efter en lokalplan, som bl.a. indebærer følgende:

- At boligområdet kommer til at fremstå som en samlet helhed, hvor tagform, boligbebyggelsernes farver og begrønning udgør det sammenbindende element.
- At tagene udføres som mørke saddeltage.
- At adgangsvejen til boligerne anlægges via Stråmosevej.
- Regnvand nedsives på den enkelte ejendom, jf. nedenfor.



Vurdering

På det foreliggende grundlag vurderes der at være tale om en bebyggelse med parcelhuse, der formentlig primært henvender sig til børnefamilier, og med rækkehuse, der nok især appellerer til ældre, enlige og par uden børn.

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

- Egedal Kommunes kvalitetskrav til byudvikling, der fremgår af kommuneplanen.
- Byrådets fokus på bæredygtigt byggeri og udlæg til anvendelser, der kommer fællesskaber til gode, fx fælles friarealer, fælleshuse og bynatur.
- Regnvandshåndtering og afværgeforanstaltninger ift. oversvømmelse.
- Vejadgang.
- Håndtering af vejstøj.

Videre proces

Hvis udvalget godkender sagen, vil administrationen igangsætte arbejdet med at udarbejde et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Når arbejdet er afsluttet, forelægges planforslagene for udvalget og Byrådet, der tager stilling til, om forslagene kan sendes i offentlig høring. Efter den offentlige 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

Der vil blive gennemført høring og borgermøder om et eventuelt planforslag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Godkendt.

Punkt 7: Ansøgning om låneoptagelse til renoveringsarbejde i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Stengården - beslutning

23/6753

Beslutningstema

Stenløse-Ølstykke Boligselskab, afdeling Stengården, søger Byrådets godkendelse til låneoptagelse til budgetudvidelse i forbindelse med udskiftning af tag med huslejestigninger til følge og 100 % kommunal lånegaranti til finansiering af realkreditbelåning.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse i forbindelse med budgetudvidelse på 5.249.445 kr. inkl. moms til brug for finansiering af udskiftning af tag, godkendes.
2. Huslejestigninger på 4,07- 7,63 %, som følge af budgetudvidelse i forbindelse med udskiftning af tag, godkendes.
3. Egedal Kommune yder 100 % kommunal lånegaranti for budgetudvidelsen på låneoptagelsen på 5.249.445 kr. inkl. moms.

Sagsfremstilling

Med henvisning til Byrådets godkendelse af den 31. august 2022, hvor Byrådet godkendte Stenløse-Ølstykke Boligselskab, afdeling Stengårdens ansøgning om låneoptagelse til brug for udskiftning af tag, ansøger Stenløse-Ølstykke Boligselskab, afdeling Stengården om budgetudvidelse på 5.249.445 kr.

Stenløse-Ølstykke Boligselskab, afdeling Stengården har haft projektet i licitation og ved asbestholdige tagkonstruktioner skal der opsættes lukket stilladsoverdækning, når isoleringen skal skiftes og tagkonstruktionen skal asbestrenøres. Dette medfører en merudgift på 5.249.445 kr.

Der har været afholdt ekstra ordinært afdelingsmøde den 20. april 2023, hvor budgetudvidelsen blev godkendt.

Den samlede udgift til tagprojektet er efter udvidelsen på 18.190.253 kr.

Finansieringen af det samlede projekt sker ved tilskud fra dispositionsfonden på 2.500.000 kr., egenfinansiering på 800.000 kr. og ved optagelse af realkreditlån på 14.890.253 kr. Med henblik på at kunne opnå låneoptagelse af realkreditlånet, anmoder boligforeningen om 100% lånegaranti.

Budgetudvidelsen medfører en yderligere månedlig huslejestigning på 4,03 – 7,63% svarende til 142 – 526 kr., den samlede huslejestigning vil herefter være på mellem 11,6 – 15,2%, svarende til 348 – 1.291 kr. afhængig af boligstørrelsen, som angivet i næste afsnit.

Gennemførelse af udskiftningen af tagbelægningerne inkl. budgetudvidelsen vil medføre huslejestigninger, hvilket kan konkretiseres som følger:

For en bolig på:

- 28 m2 vil huslejen stige fra 2.994 kr. til 3.342 kr. pr. måned svarende til 11,62%
- 54 m2 vil huslejen stige fra 5.822 kr. til 6.512 kr. pr. måned svarende til 11,85%
- 79 m2 vil huslejen stige fra 7.232 kr. til 8.238 kr. pr. måned svarende til 13,91%
- 93 m2 vil huslejen stige fra 7.996 kr. til 9.173 kr. pr. måned svarende til 14,72%
- 102 m2 vil huslejen stige fra 8.506 kr. til 9.797 kr. pr. måned svarende til 15,18%.

Administrationen anbefaler, at byrådet godkender udvidelsen af låneoptagelsen på 5.249.445 kr. til brug for finansiering af budgetudvidelsen i forbindelse med udskiftning af tag og brugsvandrør, med den konsekvens at huslejen stiger med 4,03-7,63%. Dette på baggrund af, at Byrådet tidligere har vurderet, at renoveringsarbejdet var nødvendigt for at sikre bygningen mod utætheder.

Endelig anbefaler administrationen, at der ydes en 100% kommunal garanti for låneoptagelsen i forbindelse med budgetudvidelsen, da afdelingen ikke vil kunne opnå den nødvendige belåning uden en kommunal garanti.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Beboerne har på et afdelingsmøde drøftet budgetudvidelsen i forbindelse med renoveringen, som blev godkendt.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning - Stengården

Punkt 8: Ansøgning om låneoptagelse til renoveringsarbejde i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Vestervang - beslutning

23/6266

Beslutningstema

Stenløse-Ølstykke Boligselskab, afdeling Vestervang, søger Byrådets godkendelse til låneoptagelse til budgetudvidelse i forbindelse med udskiftning af tag og brugsvandsrør med huslejestigninger til følge og 100 % kommunal lånegaranti til finansiering af realkreditbelåning.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse i forbindelse med budgetudvidelse på 586.026 kr. inkl. moms til brug for finansiering af udskiftning af tag og brugsvandsrør godkendes.
2. Huslejestigninger på 12%, som følge af budgetudvidelse i forbindelse med udskiftning af tag, godkendes.
3. Egedal Kommune yder 100 % kommunal lånegaranti for budgetudvidelsen på låneoptagelsen på 586.026 kr. inkl. moms.

Sagsfremstilling

Med henvisning til Byrådets godkendelse af den 29. september 2022, hvor Byrådet godkendte Stenløse-Ølstykke Boligselskab, afdeling Vestervangs ansøgning om låneoptagelse til brug for udskiftning af tag og brugsvandsrør, ansøger Stenløse-Ølstykke Boligselskab, afdeling Vestervang om budgetudvidelse på 586.026 kr.

Stenløse-Ølstykke Boligselskab, afdeling Vestervang har haft projektet i licitation og ved asbestholdige tagkonstruktioner skal der opsættes lukket stilladsoverdækning, isoleringen skal skiftes og tagkonstruktionen skal asbestrengøres. Dette betyder en merudgift på 586.026 kr.

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 18. april 2023, hvor budgetudvidelsen blev nedstemt. Det har resulteret i, at Stenløse-Ølstykke boligselskabs organisationsbestyrelse har besluttet at gøre brug af call-in bestemmelsen, så renoveringssagen kan gennemføres. Tagbelægningen er nedslidt med afskalninger, revner og utætheder, og brugsvandsrør ses med rustskader og tæring.

Call-inn bestemmelsen kan komme i spil i helt særlige tilfælde hvor det ikke er muligt at nå til enighed om iværksættelse af arbejder og aktiviteter, som efter øverste myndighed vurderes er nødvendige. Her kan øverste myndighed beslutte at gennemføre disse uden afdelingens samtykke.

I den aktuelle sag har man ikke kunne nå til enighed om budgetudvidelsen i forbindelse med udskiftningen af taget og på den baggrund er organisationsbestyrelsen gået ind i sagen, da driften vurderer at tagudskiftningen og skiftning af brugsvandrør er nødvendig

På organisationsbestyrelsesmøde den 8. maj 2023 og på repræsentantskabsmødet den 22. maj 2023 blev det besluttet at bruge call-in bestemmelsen.

Den samlede udgift til tagprojektet er inklusiv udvidelse på 9.976.481 kr.

Finansieringen af det samlede projekt sker ved tilskud fra dispositionsfonden 3.000.000 kr., egenfinansiering 460.000 kr. og ved optagelse af realkreditlån på 6.516.481 kr. Med henblik på at kunne opnå låneoptagelse af realkreditlånet, anmoder boligforeningen om 100% lånegaranti.

Budgetudvidelsen medfører en yderligere huslejestigning på 12 % svarende til 726 kr. pr måned, den samlede huslejestigning er 40%, svarende til 2.412 kr. Alle boligerne er familieboliger på 81 m2.

For boligerne på:

- 81 m2 vil huslejen stige fra 6.060 kr. til 8.472 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 40%.

Administrationen anbefaler, at byrådet godkender udvidelsen af låneoptagelsen på 586.026 til brug for finansiering af budgetudvidelsen i forbindelse med udskiftning af tag og brugsvandrør, med den konsekvens at huslejen for det samlede projekt og budgetudvidelsen stiger med 43%. Dette på baggrund af, at renoveringsarbejdet vurderes at være nødvendigt for at sikre bygningen mod utætheder.

Endelig anbefaler administrationen, at der ydes en 100% kommunal garanti for låneoptagelsen i forbindelse med budgetudvidelsen, da afdelingen ikke vil kunne opnå den nødvendige belåning uden en kommunal garanti.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgerdialog

Beboerne har på et afdelingsmøde drøftet budgetudvidelsen i forbindelse med renoveringen, som efter afstemning blev nedstemt.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning - Vestervang

Punkt 9: Tilsyn med bygning af parkeringshus - beslutning

23/6490

Beslutningstema

På baggrund af, at 2E skal bygge videre på Egedal Kommunes parkeringshus ved siden af Føtex i Egedal by (A23), skal det besluttes, om Egedal Kommune ønsker at indgå en aftale med en byggerådgiver til at efterse 2E's arbejde på parkeringshuset.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. Der gives en tillægsbevilling på kr. 300.000 til indgåelse af en aftale med en byggerådgiver til at gennemføre byggeteknisk kontrol med udbygningen af parkeringshuset ved Føtex i Egedal By (A23). Bevillingen frigives med denne sag og finansieres fra kassen.

Sagsfremstilling

I juni 2021 vedtog Byrådet at sælge A16-A19 til 2E for en pris af 44.450.000 kr.

Udbudsmaterialet indeholdt en forpligtende aftale, som tvang køber af A16-A19 til at anlægge sine p-pladser oven på Egedal Kommunes eksisterende parkeringshus ved Føtex i Egedal by (A23).

I udbudsmaterialet stod der ” Køber er derfor forpligtet til at udbygge det nuværende parkeringshus, således at al parkering afledt af Ejendommen kan ske i parkeringshuset. Der henvises i sin helhed til den forpligtende aftale med bilag 1 og 2, hvoraf det er beskrevet, hvorledes parkeringshuset skal bygges såvel arkitektonisk og byggeteknisk.”

Da udbudsmaterialet blev gennemført, havde administrationen desværre ikke medindtænkt, at der evt. skulle ske en byggeteknisk kontrol af det byggeri, som 2E skulle gennemføre på kommunens bygning.

På baggrund af, at udbygningen kan medføre skade på kommunens bygning, hvis ikke arbejdet bliver gennemført byggeteknisk korrekt, anbefaler administrationen, at Egedal Kommune antager en byggerådgiver til at gennemføre en løbende byggeteknisk kontrol med projektet.

Idet behovet for en byggerådgiver er forbundet med salget af A16-A19, hvor anlægsregnskabet blev afsluttet og godkendt af Byrådet i november 2022, anbefales det, at udgiften finansieres fra kassen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører en tillægsbevilling på anlægsrammen i 2023 på 300.000 kr., som finansieres fra kassen.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerdialog i forbindelse med denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Anbefalet.

Punkt 10: Udvidelse af Egedal Ungehus - beslutning

23/1430

Beslutningstema

På baggrund af en tidligere Byrådsbeslutning i januar 2023 om udvidelse af Egedal Ungehus, skal det besluttet, hvorvidt udvidelsen af Egedal Ungehus skal ske gennem modulbyggeri inden for nuværende bevilling på 3,96 mio. kr.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Social- og Arbejdsmarkedsudvalget til orientering.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvidelsen af Egedal Ungehus holdes inden for den afsatte bevilling på 3,96 mio. kr., hvorved udvidelsen sker gennem modulbyggeri.

Sagsfremstilling

Som led i den økonomiske genopretningsplan og strategien om at hjemtage fra eksterne pladser, dels for at opnå en merværdi for borgerne ved at fastholde tilknytning til nærmiljøet og dels for at nedbringe udgiften på området, er der set på muligheden for at etablere yderligere pladser til målgruppen på Egedal Ungehus. I den forbindelse blev det på byrådsmødet d. 25. januar 2023 besluttet at godkende en bevilling på 3,96 mio. kr. i 2023 til en udvidelse af Egedal Ungehus med fire pladser. Bevillingen var på daværende tidspunkt baseret på et indledende pristemat.

Målgruppen i Ungehuset er unge fra 14 år til 23 år, som ofte har komplekse problemer, fx alvorlige psykosociale vanskeligheder, psykiatriske lidelser, personlighedsforstyrrelser og gennemgribende personlighedsforstyrrelser. Gennemsnittet for hvor længe de unge er tilknyttet huset er omkring 1 ½ år til 2 år.

Efterfølgende har administrationen indhentet et prisoverslag fra et lokalt byggefirma samt justeret overslagsprisen med et rådgiverhonorar relateret til brand og statik. Dette prisoverslag viser, at priserne på byggemarkedet stadig er stigende og at de samlede udgifter herefter udgør ca. 5 mio. kr.

Administrationen indstiller på den baggrund, at der indkøbes færdigbyggede moduler, der opføres som en sambygning til eksisterende byggeri. Modulbyggeriet blive leveret som tre moduler, der tilsammen svarer til 120 m² med mulighed for rumdeling. Det samlede pristemat for modulbyggeriet inkl. rådgivning, tilslutninger og inventar vurderes at blive knap 4,0 mio. kr.

De færdigbyggede moduler er en billigere løsning end en udvidelse af det eksisterende byggeri, og kan afholdes indenfor den tildelte bevilling på 3,96 mio. kr. Løsningen er desuden hurtigere at eksekvere og forstyrrelsen for målgruppen vil være kortere. Byggeperioden vil i dette forslag være op til 8 måneder.

Et alternativ kunne ellers have været at fastholde Egedal Ungehus arkitektoniske udtryk, ved at udvidelsen integreres som en naturlig del af eksisterende bygning med i alt 120 m². Både indvendig og udvendig vil bygningen være lig den eksisterende bygning og vil dermed kunne anvendes i flere år end et modulbyggeri, samt bedre isolering, mere energivenlig samt nemmere og billigere at vedligeholde.

Ulempen ved denne løsning er, at det kræver en yderligere belastning på anlægsbudgettet på 1 mio. kr., samt byggeperioden vil være op til 12 måneder.

Der har været dialog med Socialtilsynet om udvidelse af Egedal Ungehus og der vil ligeledes være dialog, når byrådet har besluttet hvilket forslag der arbejdes videre med. Afslutningsvis vil socialtilsynet godkende udvidelsen, så snart denne er færdiggjort.

Konsekvenser for budgettet

Såfremt indstillingen godkendes, medfører det ingen konsekvenser for budgettet.

Hvis man vælger alternativet med at udvide, ved at fastholde det arkitektoniske udtryk kræver det, at der gives en tillægsbevilling og frigøres et rådighedsbeløb på 1,0 mio. kr. i 2023, som finansieres fra kassen.

Borgerdialog

Både medarbejdere i Egedal Ungehus, rådgivere og de unge beboere vil blive inddraget i den konkrete planlægning af udvidelsen, både i forhold til de fysiske og pædagogiske rammer samt indretning af den kommende udvidelse.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Udvalget stiller et ændringsforslag, hvor der frem mod sagens behandling i Økonomiudvalget foreligger en belysning af afledte omkostninger ved begge præsenterede løsninger.

Beslutning i Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 15-08-2023

Taget til efterretning.

Punkt 11: Udbud af kommunal ejendom i Kong Svends Park - beslutning

19/1843

Beslutningstema

På baggrund af konkrete henvendelser vedrørende køb af den kommunale ejendom i Kong Svends Erhvervspark (matr. nr. 13bx, Smørumnedre By, Smørum), skal der træffes beslutning om genudbud af ejendommen samt vilkår for genudbuddet.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Til orientering i Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der vælges mellem:

1. Ejendommen matr.nr. 13bx i Kong Svends Erhvervspark genudbydes til salg som projektudbud med frist for indlevering af bud, hvor tildelingskriterierne vil være pris, arkitektonisk helhed og kvalitet i projektet, som bliver vurderet af et bedømmelsesudvalg, bestående af Plan- og Byudviklingsudvalget og Borgmesteren, eller
2. Ejendommen matr.nr. 13bx i Kong Svends Erhvervspark genudbydes til salg i en ren priskonkurrence uden udbudsfrist, hvorefter indkomne bud vil blive fremlagt for Byrådet, efterhånden som de indkommer.

Sagsfremstilling

Kong Svends Erhvervspark er et erhvervsområde beliggende på Kongebakken i Smørum. Ejendommen matr. Nr. 13bx Smørumnedre By, Smørum udgør ca. 76.000 m2 og grænser op til Ballerup Kommune, jf. Bilag 1a og 1b Kortbilag. Området er et erhvervsområde som reguleres af lokalplan nr. 052801 fra december 1991. Af lokalplanens anvendelsesbestemmelse ses, at området reserveres til særligt præsentable byggerier. Dette kan være kontor, engroshandels-, forsknings-, laboratorie, udstillings, hotel, og kursusvirksomhed, som ikke eller kun i ringe grad har produktion eller oplag.

Ejendommen blev første gang udbudt under Smørum Kommune i 2011 og har efterfølgende været genudbudt af flere omgange, senest i 2019. I de sidste 3 genudbud har ejendommen været udbudt i en ren priskonkurrence uden frist.

Da der ikke kan ske salg på grundlag af et offentligt udbud, når der er forløbet mere end et år efter udbuddets start, har ejendommen derfor været genudbudt flere gange. På trods af, at udbuddet er uden frist, kan udbuddet således maks. vare et år, før der skal ske et genudbud. Da vandhåndteringsstrategien nu er afklaret, og der er kommet konkret interesse for ejendommen, genudbydes den på ny.

Det er i overensstemmelse med de strategiske pejlemærker for Egedal Kommunes erhvervsindsats at sætte fokus på at udvikle erhvervsområder, der kan være med til styrke forholdene for de nuværende virksomheder og tiltrække flere virksomheder, samt at skabe lokale arbejdspladser og opbygge et stærkt lokalmiljø i erhvervsområderne.

Den nye ejer af ejendommen skal overholde den gældende lokalplan. Ejendommen bliver udbudt med en byggepligt og med krav om bæredygtighed. Ved det kommende udbud vil administrationen i videst muligt omfang i forbindelse med regnvandshåndteringen på grunden sikre den størst mulige håndtering af vand på egen grund, og at topografien skal udnyttes til samskabelsesprojekter med eventuel skybrudshåndtering.

Når byrådet har valgt hvilken udbudsform ejendommen skal udbydes efter, vil administrationen lægge en ny særskilt sag op om de konkrete udbudsvilkår, herunder evt. præmiering.

Det er administrationens vurdering, at erhvervstrafikken til og fra ejendommen primært vil ske via Kongebakken og Frederikssundsvejen og ikke vil påvirke boligerne på Kongeåsen. Dette er også tilfældet for naboejendommen Oticon. Administrationen forventer ikke, at dette vil ændres væsentligt med forlængelse af Kongeåsen, da det kun vil være attraktivt for borgere i Smørum at bruge vejadgangen fra Kongeåsen, mens andre medarbejdere vil bruge Kongebakken. Administrationen vil løbende måle trafikken på Kongeåsen.

Ejendommen kan udbydes i en af flg. typer udbud:

1) Projektudbud

Ved et projektudbud udarbejder tilbudsgiver et skitseprojekt, som beskriver det forventede byggeri. Et bedømmelsesudvalg vælger mellem de indkommende projekter på baggrund af de valgte kriterier. Et projektudbud skal

have en fast tilbudsfrist og skal angå et bestemt areal, da tilbuddene ellers ikke er sammenlignelige. Tilbudsgiver skal således købe hele det udbudte område.

Fordelen ved denne projektmodel er, at Byrådet kan lægge vægt på andet end prisen og kan medinddrage, hvad tilbudsgiver tilbyder at bygge. Udfordringen med denne udbudsmodel er, at tilbudsgiverne skal beskrive projektet, og afhængig af krav til beskrivelse af projektet kan det være dyrt at lave skitseprojekter for en ejendom og tilbudsgivere skal være længere med deres projekt, da der ikke kan ændres nævneværdigt på det valgte projekt efter salget. Endeligt vil der skulle være en lang udbudsfrist, da potentielle tilbudsgivere skal have tid til at udarbejde deres skitseprojekt. Byrådet har tidligere brugt denne udbudsform i forbindelse med udbud af grundene i Egedal Bys stationsområdet mellem parkeringshuset og de grønne porte og bofællesskabsgrunden i Engparken ved siden af plejecentret Hyrdevænget. Her blev alle tilbudsgivere honoreret med en præmie på mellem 75-150.000 kr., som kompensation for deres omkostninger ved at lave et skitseprojekt.

2) Prisudbud

Ved et prisudbud vil den højeste pris vinde udbuddet. Her vil en budgiver kunne byde på en del af området frem for hele området. Solgte dele skal dog overholde udstykningsplanen i den vedtagne lokalplan. Såfremt Byrådet ikke finder det højeste tilbud attraktivt, kan alle indkomne tilbud forkastes og udbuddet annulleres. Prisudbud er den mest almindelige form for udbud, og den som Egedal Kommune oftest har benyttet sig af.

Fordelen ved udbudsformen er, at byrådet kan tage imod tilbud frem til et år efter udbuddets offentliggørelse, og at salg kunne gennemføres hurtigere, da tilbud vil blive fremlagt for byrådet efterhånden som de indkommer. Køber behøver ikke at have et færdigt projekt ved tilbudsafgivelse, og skal ikke bruge penge på udarbejdelse af projektmateriale, hvilket kan medføre flere og højere tilbud.

Udfordringen med denne projektmodel er, at byrådet ikke har nogen styring over, hvilket projekt som bliver gennemført, men må nøjes med at henholde sig til lokalplanens rammer for byggeri.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv. Udgifter til en evt. præmiering vil først blive besluttet ved en kommende sag.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerdialog i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Indstillingens punkt 1 blev anbefalet.

Bilag

Bilag 1a - Kortbilag.pdf

Bilag 1b - Kortbilag.pdf

Punkt 12: Orienteringspunkter

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:

- Påklager, afgørelser fra Klagenævn mm.
- Opfølgning på borgermøder siden sidste udvalgs møde
- Orientering om dialogen med Initiativgruppen omkring ønsket til en Multiarena i Ølstykke
- Ældre- og Sundhedsudvalget behandler scenarier for udvidelse af Ølstykke Tandklinik. Sagen vedrører sammenlægning af Ølstykke Tandklinik og Smørum Tandklinik for den nye patientgruppe på 18-21 år.
- Forsinkelse af færdiggørelse af parkeringshuset i Egedal by. Sagen er programsat til september mødet hvor handlemuligheder vil blive belyst.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 15-08-2023

Taget til efterretning.