

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 10-01-2023

Mødedato Tirsdag d. 10. januar 2023 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

Mødedeltagere Ellen Hvidt Thelle, Ole B. Hovøre, Bo Brøndum Pedersen, Charlotte
Haagendrup, Christine Søbjerg, Ulrik John Nielsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Allonge til udviklingsaftale med DLF Seeds A/S - beslutning.....	4
Lokalplan 71 for et område til erhverv og institution på Kildedal Bakke - forslag til offentlig høring	5
Udbud af erhvervsgrund Kildedal Bakke - beslutning.....	7
Godkendelse af boligindflytningsplan 2023-2034 - beslutning.....	9
Prioritering af lokalplaner - orientering.....	12
Forkøbsret til areal til brug for opførelse af privat daginstitution i Ølstykke (Engparken) - beslutning	15
Udbud af areal til brug for opførelse af privat daginstitution i Ølstykke (Engparken) - beslutning.....	17
Ansøgning om etablering af køkkenmodernisering i Ølstykke Almennyttige Boligselskab, afdeling	19
Ansøgning om låneoptagelse til badmodernisering i Ledøje-Smørum almennyttige boligselskab, af	20
Ansøgning om låneoptagelse til badmodernisering i Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, af	21
Vederlagsfri overtagelse af jord fra Vejdirektoratet - beslutning.....	22
Overdragelse af fælles- og friarealer til en G/F - beslutning.....	23
Vederlagsfri overdragelse af fællesareal og intern privat fællesvej til Grundejerforeningen Galaksen	24
Frigivelse af anlægsbevilling til prioriteret vedligehold af kommunale ejendomme 2023 - beslutning	25
Orienteringspunkter.....	27

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 10-01-2023

Godkendt.

Punkt 2: Lukket: Allonge til udviklingsaftale med DLF Seeds A/S - beslutning

21/16240

Punkt 3: Lokalplan 71 for et område til erhverv og institution på Kildedal Bakke - forslag til offentlig høring - beslutning

22/2856

Beslutningstema

På baggrund af Plan- og Byudviklingsudvalgets beslutning i april 2022 om igangsætning af lokalplanlægning for byudviklingsområdet Kildedal Bakke, skal det besluttes, om forslag til lokalplan 71 for et område til erhverv og daginstitution på Kildedal Bakke skal vedtages som forslag

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 71 med tilhørende miljøvurdering vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. Der afholdes borgermøde den 21 marts, kl. 18.00 i Byrådssalen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet besluttede den 24. november 2021 at indgå en udviklingsaftale med virksomheden DLF Seeds A/S om, at virksomheden fik en forkøbsret til et kommunalt ejet areal i byudviklingsområdet Kildedal Bakke mod at bidrage med lokalplanarbejdet for området.

Plan- og byudviklingsudvalget besluttede den 5. april 2022 at igangsætte lokalplanlægning for Kildedal bakke. Udvalget besluttede, at lokalplanen skulle fastlægge rammebestemmelser for det samlede byudviklingsområde og byggeretsgivende bestemmelser for 1. etape af udbygningen, der som minimum skulle omfatte den påtænkte erhvervsvirksomhed samt en ny daginstitution. Ligeledes vedtog udvalget en række overordnede principper for lokalplanen.

Administrationen og DLF Seeds A/S's rådgivere har igangsat arbejdet med en helhedsplan samt en mere detaljeret lokalplan for områdets 1. etape. Helhedsplanen for resten af området er ikke færdig, bl.a. udestår der stadig løsninger med regnvandshåndtering, terræn og støj, men det har ikke betydning for det mindre område, hvor DLF Seeds A/S's hovedkontor og den kommunale daginstitution skal være, der begge er planlagt til at stå klar i 2024.

Administrationen er i dialog med Ballerup kommune om håndtering af vand, som udvalget blev orienteret om i december, samt planlægning af stier, mm i området.

Forslag til lokalplan 71 for erhverv og daginstitution på Kildedal Bakke

Forslag til Lokalplan 71 omfatter 1. etape af byudviklingsområdet Kildedal Bakke og har til formål at give mulighed for etablering af en erhvervsvirksomhed og en daginstitution samt tilhørende veje, stier, parkering og grønne arealer.

Lokalplanen fastlægger, at Kongeåsen skal forbindes med Kongebakken og danne stamvej i Kildedal Bakke. Nord for vejen gives mulighed for placering af en ny erhvervsbebyggelse i op til 3 etager med hovedform som kuber, der skyder sig ind i hinanden og ind i det skrånende terræn. I tilknytning til bebyggelsen kan anlægges et mindre parkeringsareal samt demonstrations- og forskningshaver.

Syd for vejen gives mulighed for etablering af en daginstitution med tilhørende friarealer samt et større parkeringsareal til daginstitutionen og erhvervsvirksomheden. Der stilles krav om, at der til erhvervsvirksomheden skal etableres 4 delebilpladser, og at såfremt der etableres mere end 1 p-plads pr. 75 m² etageareal, skal disse p-pladser holdes offentligt tilgængelige. De ekstra p-pladser forventes at kunne dobbeltudnyttes i forbindelse med senere boligbyggeri i området.

Det gamle haveareal, hvor gården "Alpegården" tidligere har ligget, udlægges til offentligt grønt område med mulighed for etablering af bålhytte og shelters – dog først når arealet er sikret i forhold til eventuel jordforurening og fortidsminder i jorden. En beplantning af store gamle træer bevares, og der gives mulighed for, at en tidligere havedam kan genskabes som regnvandssø.

De grønne, offentlige friarealer omkring Kong Svends Høj fastholdes uændret, dog med mulighed for etablering af mindre sti og beplantningsklynger uden for den eksisterende cirkelformede hæk.

Forslag til lokalplan 071 er vedlagt som bilag og kan desuden tilgås digitalt ved at følge dette link:
<https://egedal.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=301>

Miljøvurdering

Det er udarbejdet miljøvurdering af planen. Miljøvurderingen omhandler tilgængelighed og trafik, arkæologisk arv og visuel påvirkning. Det vurderes:

- at de nye vej-og stiforbindelser vil have en væsentlig positiv påvirkning, idet de giver en væsentlig øget tilgængelighed for områdets beboere og andre
- at den øgede trafik i området under og efter anlægsfasen vil være begrænset
- at den nye bebyggelses visuelle påvirkning af landskabet vil være moderat
- at påvirkningen af indsyn og udkig til og fra Kong Svends høj vil være moderat.

Der foreslås ingen afværgeforanstaltninger eller overvågningsprogram, da lokalplanen ikke vurderes at medføre væsentlig negativ påvirkning af miljøet.

Miljøvurderingsrapporten er vedlagt som bilag.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgerdialog

Der har været afholdt borgermøde om Kildedal Bakke både 23. september 2021 og 29. marts 2022. Det foreslås, at der afholdes nyt borgermøde i forbindelse med høring af lokalplan 71.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet.

Bilag

Miljørapport.pdf

Bilagsrapport.pdf

Lokalplanforslag 071 til politisk behandling.pdf

Punkt 4: Udbud af erhvervsgrund Kildedal Bakke - beslutning

21/14266

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om udbudsvilkår for salg af erhvervsgrund på Kildedal Bakke.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Erhvervsgrund på Kildedal Bakke udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.
2. I vilkårene for udbuddet bestemmes, at kommunen har tilbagekøbsret til grunden, såfremt der ikke inden for et år fra overtagelsesdagen foreligger en byggetilladelse, og at der inden for fire år foreligger en foreløbig ibrugtagningstilladelse. I udbudsvilkåret vil der blive givet køber mulighed for, at ansøge om forlængelse af fristerne med 6 måneder.
3. I vilkårene for udbuddet bestemmes endvidere, at en eventuel tilbageskødning sker til samme pris uden forrentning og med et fradrag i den erlagte købesum på 3 % p.a.
4. Valg af tilbudsgiver sker på baggrund af højeste tilbudte pris.
5. Ejendommen udbydes med mindstepris på 500 kr. pr. m² areal jf. udviklingsaftalen (bilag 1).
6. Udbuddet gennemføres med en udbudsperiode på 10 uger. Indkomne bud vil herefter blive fremlagt for Byrådet.
7. Ejendommen udbydes til salg i henhold til lokalplansforslag nr. 71, der giver mulighed for etablering af et erhvervsbyggeri.
8. Salget er betinget af, at lokalplansforslaget vedtages endeligt uden væsentlige ændringer.
9. Udbuddet gennemføres med en forkøbsret til DLF Seeds A/S, cvr. nr. 62556013 eller hvem de lader indtræde i deres ret, jf. udviklingsaftalen (bilag 1).
10. Ved salget stilles der krav om bebyggelse i DGNB Guld og etablering af delebilspadser. Taget skal endvidere opføres som ”grønne tage” med beplantning, alternativt skal der opføres anlæg til opsamling af regnvand til brug for toiletskyl, tøjvask, havevanding m.v.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i november 2021 at indgå udviklingsaftale med DLF Seeds A/S angående erhvervsareal på Kildedal Bakke. Udviklingsaftalen er vedlagt som bilag 1.

For at sikre en hurtig proces med realiseringen af områdets udvikling, foreslås det vedtaget, at Egedal Kommune igangsætter udbuddet efter Byrådets godkendelse af lokalplansforslag for området.

Ejendommen udbydes til salg i henhold til lokalplansforslag nr. 71, Smørum, der giver mulighed for etablering af en større erhvervsjendom på det udbudte område. Idet udbuddet sker på baggrund af et lokalplansforslag, gøres salget betinget af, at lokalplansforslaget vedtages endeligt uden væsentlige ændringer.

Ejendommen udbydes til salg til højstbydende med en fastsat mindstepris jf. bilag 1. Mindstepris er fastsat til kr. 500 pr. m² areal.

Det udbudte område fremgår af kortbilag over projektområdet, bilag 2.

For at sikre at et kommende byggeri lever op til kommunes ønske om at være en grøn kommune, vil der i udbuddet i overensstemmelse med Økonomiudvalget beslutning om bæredygtighedskrav fra april 2022 blive stillet krav om, at køber bygger i henhold til DGNB Guld, etablerer delebilsparkering og ”grønne tage” til håndtering af regnvand. Da ”grønne tage” ikke kan kombineres med solceller på taget, foreslås det, at der er mulighed for at vælge en løsning, hvor tagflader, der ikke helt eller delvist anlægges som grønne tage, skal tilkobles anlæg til opsamling af regnvand til brug ved toiletskyl, tøjvask, havevanding, m.v.

Udbudsperioden foreslås fastsat til 10 uger. Udbudslængdens varighed er fastsat på baggrund af kommunens almindelige praksis for udbud af erhvervsarealer med tillæg for at sikre, at andre budgivere kan opnå den samme viden som DLF Seeds A/S forud for afgivelse af bud.

Udbuddet gennemføres jf. bilag 1 med en forkøbsret til DLF Seeds A/S eller hvem de lader indtræde i deres ret, hvorefter selskabet inden 4 uger efter tilbudsfristens udløb kan indtræde i det bedste købstilbud i stedet for den bydende, dog som minimum til den fastsatte mindstepris.

Med henblik på at sikre at der sker den ønskede byudvikling i forlængelse af et salg anbefales det, at salget sker på betingelse af byggepligt på ejendommen. Byggepligten sikres ved tinglysning af deklaration på ejendommen, hvorefter Kommunen har tilbagekøbsret til grunden, såfremt betingelsen ikke overholdes jf. pkt. 2. og 3. ovenfor.

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 10-01-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 Udviklingsaftale.pdf

Bilag 2, kortbilag over projektområdet .pdf

Punkt 5: Godkendelse af boligindflytningsplan 2023-2034 - beslutning

22/15385

Beslutningstema

Der skal tages stilling til, om boligindflytningsplanen 2023-2034 kan godkendes, og om den kan bruges som grundlag for udarbejdelse af boligprognosen.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at boligindflytningsplan 2023-2034 godkendes, som udgangspunkt for udarbejdelse af befolkningsprognosen.

Sagsfremstilling

Som baggrund for udarbejdelse af en ny befolkningsprognose for Egedal Kommune fremlægges hermed oplæg til boligindflytningsplan 2023-2034 til godkendelse.

Boligindflytningsplanen er en opgørelse over de forventede nye boliger i kommunen. I befolkningsprognosen indarbejdes disse nye boliger og deres forventede beboersammensætning sammen med den forventede demografiske udvikling i de allerede eksisterende områder baseret på statistiske data og erfaringer.

Boligindflytningsplanen er administrationens bedste bud på den forventede udvikling med boligbyggeri i Egedal kommune, med udgangspunkt i de igangsatte og planlagte boligbyggerier, og med henblik på at kunne lave den bedst mulige befolkningsprognose.

De angivne boligantal i boligindflytningsplanen er fastlagt ud fra oplysninger fra bygherrer, modtagne byggeansøgninger og registrerede indflytninger samt administrationens skøn. Ved fastlæggelsen af den skønnede udvikling er der bl.a. taget hensyn til, at der erfaringsmæssigt er en grænse for, hvor mange nye boliger der kan sælges om året.

Erfaringsmæssigt sker der hvert år mange forskydninger imellem årene, som følge af ændringer og forsinkelser i de enkelte projekter. Det kan for eksempel skyldes ændret prioritering af projekter fra bygherres side, forsinkelser i byggeriet, langsommere salg end forventet eller langsommere lokalplan- og udbudsprocesser end forventet. Boligudbygningen er ligeledes meget følsom overfor konjunkturmæssige udsving. Hvor tallene for 2023 er ret præcise, bliver de angivne boligantal derfor mere usikre i de efterfølgende år.

Når mange boliger færdiggøres samtidigt, kan der i nogle tilfælde observeres nogle måneders tomgang. Da en del indflytninger forventes fra eksisterende boliger i kommunen, kan der i den forbindelse ligeledes forekomme tomgang i de eksisterende boliger. Begge forhold påvirker befolkningsprognosen. På den baggrund er der lavet et grundlag for befolkningsprognosen, hvor boligindflytningsplanens tal forskydes med 6 måneder.

Der er fortsat en høj aktivitet på boligmarkedet med interesse for både parcelhuse, rækkehusbyggeri, almene boliger og private etageboliger. I 2022 har der været et ekstraordinært højt antal nye boliger – det skyldes ophobning af en række byggerier, primært i Egedal by, som har været længere undervejs end oprindeligt forventet, men dog kun 61 boliger mere end forudsat i sidste års plan.

De største ændringer

De største ændringer i forhold til sidste års plan, som blev godkendt af Byrådet den 26. januar 2022, er følgende:

- Boligantallet i Egedal By er ændret og omfordelt på baggrund af revideret projekt for Landskabsbyen
- Boligantallet i Kildedal Bakke er nedjusteret på baggrund af de begrænsninger som støjkortlægningen fra Tværvej har vist.
- Veksø Syd er udskudt med 5 år, svarende områdets prioritering i kommuneplanen.
- Kildedal Nord er indtil videre fastholdt med samme udbygningstal og tidshorisont som i sidste års plan, baseret på den hidtidige plan om at udarbejde helhedsplan i 2023. Arbejdet er dog ikke pt. igangsat.
- Dertil kommer en lang række mindre ændringer og forskydninger i de enkelte områder, både med hensyn til antal og år.

Ændringer siden sidste års plan er gennemgået i kolonnen til højre i den vedhæftede boligindflytningsplan og fremhævet med gul markering. Det er desuden markeret med grønt i kolonnen til venstre, hvilke områder hvor vi har mulighed for at justere i indhold og tidsplan for udbygning via prioriteringen af udbud og/eller lokalplanudarbejdelse.

Den nye boligindflytningsplan

Et samlet overblik over boligindflytningsplan 2022-2033 fordelt på boligtyper kan ses i følgende skema:

Ny boligindflytningsplan 2023-2034 - overblik														
Typer	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	I alt
Parcel	10	5	0	15	0	15	16	0	15	15	15	0	0	106
Tæt/lav	133	39	38	107	131	147	41	105	50	80	65	110	20	1.066
Etagebolig	212	18	130	154	159	131	47	120	165	90	80	95	0	1.401
Ældrebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plejebolig	0	43	7	7	7	7	7	0	0	0	0	0	0	78
Små fleksible	40	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58
Seniorbolig	22	69	0	22	22	13	0	0	0	0	0	0	0	148
Rehabilite- ringsbolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	417	192	175	305	319	313	111	225	230	185	160	205	20	2.857

Siden 2005 har der i gennemsnit været indflyttet ca. 179 nye boliger årligt i kommunen, men der har været store udsving som følge af skiftende konjunkturer fra kun 57 boliger i 2011 til 346 boliger i 2007 og 458 boliger i 2021.

Som det fremgår af skemaet, forventes der en fortsat vækst i boligantallet i hele planperioden med i alt 2.857 boliger (inkl. de nye boliger fra 2022), svarende til ca. 219 boliger årligt i gennemsnit i de 13 år, som indgår i opgørelsen. Det er et relativt højt antal i forhold til den hidtidige udbygningstakt, set over en længere periode. Dette hænger sammen med, at der nu og i de kommende år er planlagt og forberedt en række store byudviklingsprojekter, samt at der i planen er forudsat uændrede markedsvilkår ift. den nuværende højkonjunktur.

Det er i god overensstemmelse med kommunens overordnede strategi om fortsat fokus på byudvikling, herunder med boligtyper der kan supplere den eksisterende boligmasse med boliger til alle faser i livet og tiltrække yngre aldersgrupper, så der også fortsat er en god balance i aldersfordelingen i kommunen. Udviklingen må vise, hvor hurtigt og hvorvidt markedet kan rumme alle disse boliger.

Udviklingen i Egedal By, Kildedal-området og andre udvalgte områder, hvor der forventes større udbygninger indenfor en kort årrække, vil blive fulgt tæt, med henblik på at sikre koordinering i forhold til kapaciteten på skole-, dagtilbuds- og ældreområdet. Frem imod 2031 forventes i stort set alle år et færre antal boliger, og som helhed forventes 123 færre boliger i perioden end i sidste års plan.

Det skal samtidig bemærkes, at det ikke alene er byudviklingen som definerer behovet for bl.a. skole og dagsinstitutioner. Det er i lige så høj grad omsætningen i den eksisterende boligmasse, som kan være svær at forudsige, hvis den ikke følger den hidtidige udvikling.

Administrationen vil udarbejde en befolkningsprognose på baggrund af boligindflytningsplanen. Byrådet vil i foråret tage stilling til planstrategien og byudviklingen i Egedal kommune, og det kan medføre en ændring i antallet af boliger og hastigheden for boligbyggeriet i Egedal kommune.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgerdialog

Der er ikke planlagt borgerdialog i forbindelse med boligindflytningsplanen

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Ole B. Hovøre (V) stillede følgende ændringsforslag: Boligprognosen vedr. Veksø Syd fastholdes, som besluttet af Byrådet i 2022.

Der blev stemt om ændringsforslaget:

For stemte Ole B. Hovøre (V) med i alt 1 stemme.

Imod stemte Ulrik John Nielsen (L), Charlotte Haagendrup, Christine Søbjerg (C) og Bo Brøndum Pedersen (A) med i alt 4 stemmer.

Ændringsforslaget faldt.

Der blev stemt om indstillingen:

For stemte Ulrik John Nielsen (L), Charlotte Haagendrup, Christine Søbjerg (C) og Bo Brøndum Pedersen (A) med i alt 4 stemmer.

Imod stemte Ole B. Hovøre (V) med i alt 1 stemme.

Indstillingen anbefalet.

Bilag

Boligindflytningsplan 2023-2034.pdf

Oversigtskort boligindflytningsplan 2023.pdf

Punkt 6: Prioritering af lokalplaner - orientering

22/15145

Beslutningstema

Udvalget orienteres om igangværende planarbejde og prioriteringsoversigten af udarbejdelse af lokalplaner og øvrig planlægning frem til begyndelsen af 2024.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget tager prioriteringsoversigten til efterretning.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 20. januar 2021 hvilke lokalplaner, der skulle prioriteres i 2021 og 2022.

Status siden januar 2022

Følgende planer er vedtaget:

- Lokalplantillæg 02 Ølstykke Skyttehal
- Lokalplan 66 for daginstitution Engparken
- Lokalplan 68 for Balsmoseskolen og Sødalen
- Lokalplan 69 for Liselund
- Masteplan

Følgende planer og strategier er sat i gang:

- Planstrategi 2025
- Ølstykke Idrætsområde - udviklingsplan
- Kildedal Nord – Helhedsplan
- Masterplan for Landskabsbyen
- Lokalplan for Stengårdsskolen
- Lokalplan 70 Egedal by
- Lokalplan 71 - Kildedal Bakke
- Lokalplan 72 - Jagtgårdsvej 1 Ganløse
- Lokalplan for Søagergrunden i Smørumnede

Nye lokalplansønsker

Administrationen har modtaget en række ønsker til nye lokalplaner, som er i overensstemmelse med kommuneplanen. Derudover er der ønsker til ændringen af kommuneplanen, som er indsendt i forbindelse med planstrategi processen. Ønsker om nye lokalplaner skal ses i forhold til afdelingens ressourcer, som p.t. er under pres.

Der er flg. ønsker til nye lokalplaner:

- Daginstitution - Langekær

Byrådet har drøftet daginstitutionskapaciteten i kommunen og i den forbindelse har familieudvalget og Byrådet drøftet mulighederne for udvidelsen af daginstitutionen Langekær. Udvidelsen af daginstitutionen vil forudsætte, at der laves en ny lokalplan for området.

- Kildedal Bakke – etape 2 – lokalplan(er) for det resterende areal

Oprindeligt var det planlagt at udarbejde en rammelokalplan for hele området og en byggeretsgivende lokalplan for en del af området, men der er i første omgang kun lavet lokalplan for en mindre del. Den resterende del er ejet af hhv. Egedal

Kommune og en privat ejer, der ønsker at udvikle området til boligbyggeri og evt. erhverv.

Derudover har administrationen modtaget følgende ønsker til nye lokalplaner, der kan prioriteres efterhånden som der måtte være mulighed for det:

- Smørum Idrætsanlæg – ny tennishal

Administrationen er i dialog med Smørum Tennisklub, som i samarbejde med en privat aktør ønsker at opføre en ny hal tæt ved de øvrige idrætsanlæg, som vil give brugerne bedre faciliteter, men også mindske presset på øvrige haller i området. Administrationen er i god dialog om løsning af regnvand og parkeringsbehovet.

- Lokalplan for Ølstykke Idrætsanlæg

Udarbejdelse af ny lokalplan på baggrund af den udarbejdede helhedsplan og/eller til muliggørelse af en initiativgruppes ønske om at etablere en hal i Ølstykke Idrætsområde.

- Ganløse - byafgrunding

Opførelse af op til 22 seniorboliger ved Måløvvej i Ganløse som en byafgrunding. Det er i overensstemmelse med kommuneplanen.

- Krogholmvej - byafgrunding

En bygherre ønsker at etablere op til 40 boliger i Stenløse, som en byafgrunding. Det er i overensstemmelse med kommuneplanen.

- Stenløse Syd (5 etape) kommuneplanramme B4-2

En bygherre ønsker at opføre op til 114 boliger indenfor kommuneplanens rammeområde B4-2, til færdiggørelse af udbygningen af Stenløse Syd.

- Kirkestræde 6- Veksø

En bygherre ønsker at indrette boliger i eksisterende gårdanlæg.

- Lokalplan for Landskabsbyen i Egedal By

Administrationen forventer at fremlægge en masterplan for Landskabsbyen inden sommerferien 2023. Derefter skal der udarbejdes en eller flere lokalplaner, der i alt giver mulighed for at bygge op til 600 boliger i Landskabsbyen.

- Dagligvareforretning v. Egedalcenteret

En dagligvarekæde vil gerne bygge en ny dagligvareforretning og seniorboliger tæt ved Egedal centeret.

- Lokalplan for Erhvervsområdet Maglevad

Erhvervsområdet Maglevad har i en årrække været peget på, som et område, hvor gældende lokalplangrundlag med fordel kunne opdateres. Der er ønsker til justering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser og anvendelsesmuligheder fra mindst en af de erhvervsdrivende i området. Administrationen har desuden fået en henvendelse fra ejendommens ejer, som gerne vil bruge bygningen til et neurorehabiliteringscenter på Gymnasievej og have udarbejdet en projektlokalplan for denne ene ejendom. Samtidig har administrationen fået henvendelse fra bygherre, som vil etablere et friplejehjem i området.

- Råbrovej 17 i Smørum

Ejeren er i dialog med kommunen om muligheden for at etablere boliger og udvidelse af eksisterende erhverv

- Barnekæret – salg til boligformål

I forbindelse med planstrategien har administrationen fået en række ønsker til byudvikling, som vil forudsætte ændring af kommuneplanen.

Administrationen har vedlagt en kort beskrivelse af lokalplanønskerne i bilag 1.

Desuden kan en lokalplan og kommuneplantillæg til udvidelse af Ølstykke vandværk eventuelt blive aktuel.

Administrationen fremlægger ny prioritering af lokalplaner i løbet af året, hvis der kommer nye ønsker til lokalplaner.

Følgende planer prioriteres indtil videre ikke;

- Lokalplanarbejde for Boesagerskolen tages for nu ud af prioriteringen, idet de ombygninger, der er påkrævet de kommende år ikke kræver ændringer af lokalplanen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgerdialog

Der er borgerdialog i forbindelse med de enkelte lokalplaner.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet med bemærkning om, at en Lokalplan for Veksø Syd medtages i prioriteringen af lokalplaner. Udvalget var positive overfor, at lokalplaner, hvor developere bidrager til udarbejdelsen af lokalplanen, fremmes.

Bilag

lokalplanoversigt

Punkt 7: Forkøbsret til areal til brug for opførelse af privat daginstitution i Ølstykke (Engparken) - beslutning

22/14222

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om salg af en forkøbsret til Scandinavian Property Development A/S.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Salg af forkøbsret til areal i Engparken til opførelse af daginstitution for 190.000 kr. i henhold til aftale om forkøbsret, bilag 1 godkendes.
2. Der gives en tillægsbevilling til indtægter på anlægsbudgettet i 2023 på 190.000 kr. samt frigivelse af rådighedsbeløb på samme beløb.
3. Der afsættes 3.800 kr. til kunstpuljen.
4. Nettosalgsindtægten på 186.200 kr. tilgår kassebeholdningen.

Sagsfremstilling

I budgetaftale 2021 blev det besluttet at afsætte midler til opførelse af en ny daginstitution i Ølstykke (Engparken) til dækning af det forventede øgede kapacitetsbehov med otte børnegrupper fra januar 2025. Byrådet besluttede i april 2022, at daginstitutionen skulle opføres i kommunalt regi. Planlægning og projektering heraf er pågået.

Byrådet besluttede i september 2022, at administrationen skulle færdiggøre arbejdet med projektgrundlag i kommunalt regi for etablering af ny daginstitution i Ølstykke (Engparken). Dog arbejdes der sideløbende med afklaring af, hvordan en privat aktør kan etablere samt drive en privat daginstitution på den grund, der er reserveret til opførelse af ny daginstitution i Ølstykke (Engparken).

Byrådet har i december 2022 besluttet, at den planlagte daginstitution i Engparken skal opføres og drives af privat aktør. Arealet udbydes til salg i henhold til lokalplan nr. 66, som giver mulighed for opførelse af en daginstitution.

Egedal Kommune er blevet kontaktet af Scandinavian Property Development A/S (herefter SPD), som ønsker at købe et areal samt opføre og drive daginstitution i Engparken. Selskabet ønsker indledningsvist at købe en forkøbsret til arealet, som er udlagt i Lokalplan 66, Engparken til daginstitution. Arealet vurderes at være ca. 5.938 m² stort. Da arealet ikke er selvstændigt udstykket, kendes den præcise størrelse ikke.

På baggrund af kommunens ønske om, at daginstitutionen skal stå færdig januar 2025, ønsker SPD af tidsmæssige hensyn, at erhverve en forkøbsret til arealet. Med erhvervelse af forkøbsretten vil SPD kunne påbegynde projektering daginstitutionen forud for, at der bliver gennemført et udbud af arealet, da de vil have mulighed for at indtræde i højeste tilbud.

En kommune kan tildele en forkøbsret, uden at der bliver gennemført en forudgående udbud. Egedal Kommune har ikke tradition for at tildele en forkøbsret uden at fortage et forudgående open call invitation.

Da Egedal Kommunes ønsker, at den kommende daginstitution skal stå færdig januar 2025, vil der ikke være tid til at gennemføre et forudgående open call. For at kunne imødekomme Egedal Kommunes fastsatte tidsfrist, anbefales det i den konkrete sag fraviger praksis om open call.

En kommune skal opkræve en pris svarende til ca. 10 % af arealets værdi ved salg af en forkøbsret. Forkøbsretten skal være gældende i max to år eller til salg er sket. Forkøbsretten bortfalder, hvis ikke SPD vælger at byde på arealet eller ikke vælger at udnytte sin forkøbsret ved et udbud af arealet. Vælger SPD ikke at byde på arealet, er kommunen således fri til at udbyde arealet på ny uden en forkøbsret. Forkøbsretten medfører, at SPD vil have mulighed for at indtræde i det højeste bud på arealet i op til 14 dage efter endt tilbudsfrist.

Aftalen om forkøbsret indeholder også et punkt om mindstepris, som er den mindste pris, SPD vil kunne erhverve arealet for. Mindsteprisen for hele arealet er fastsat til 1.900.000 kr., svarende til den forventede salgspris på arealet. Salgsprisen er beregnet på baggrund af en mægler vurdering fra Nordicals Erhvervsmægler, bilag 2, med korrektion for arealets natur, og de bindinger der vil blive pålagt ejendommen ved et udbud.

Ud fra denne prisfastsætning, anbefales det, at SPD betaler 190.000 kr. for køb af forkøbsretten, svarende til 10 % af den forventede salgspris. Betalingen for forkøbsretten modregnes ikke i en evt. købesummen for arealet. Betalingen for forkøbsretten refunderes, hvis SPD ikke køber arealet.

På baggrund af, at salget af forkøbsretten øger muligheden for, at der kan gennemføres en privat daginstitution til januar 2025, anbefales det, at Byrådet godkender salg af forkøbsret til SPD.

Konsekvenser for budgettet

Salget af forkøbsretten vil medføre en nettosalgsindtægt på 186.200 kr. i 2023, som tilgår kassen.

Der er afsat beløb til kunstpuljen svarende til 2 % af købesummen.

Borgerdialog

Der har ikke været afholdt borgermøder i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 AFTALE OM FORKØBSRET

Bilag 2 Vurdering

Punkt 8: Udbud af areal til brug for opførelse af privat daginstitution i Ølstykke (Engparken) - beslutning

22/14222

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om udbudsvilkår for salg af areal til brug for opførelse af privat daginstitution i Ølstykke (Engparken).

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Areal til brug for opførelse af privat daginstitution i Ølstykke (Engparken) udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.
2. I vilkårene for udbuddet bestemmes, at kommunen har tilbagekøbsret til grunden, såfremt der ikke inden for et år fra overtagelsesdagen foreligger en byggetilladelse til den første etape, og at der inden for tre år foreligger en foreløbig ibrugtagningstilladelse.
3. I vilkårene for udbuddet bestemmes, at køber har mulighed for, at ansøge om forlængelse af fristerne under punkt 2 med 6 måneder.
4. I vilkårene for udbuddet bestemmes endvidere, at en eventuel tilbageskødning sker til samme pris uden forrentning og med et fradrag i den erlagte købesum på 3 % p.a.
5. Valg af tilbudsgiver sker på baggrund af højeste tilbudte pris.
6. Ejendommen udbydes med en mindstepris på 1.900.000 kr., jf. aftale om forkøbsret (bilag 1).
7. Udbuddet gennemføres med en udbudsperiode på 8 uger. Indkomne bud vil herefter blive fremlagt for Byrådet.
8. Ejendommen udbydes til salg i henhold til lokalplan nr. 66, der giver mulighed for etablering af en daginstitution.
9. Udbuddet gennemføres med en forkøbsret til Scandinavian Property Development A/S, cvr. nr. 29539421 eller ordre, jf. aftale om forkøbsret (bilag 1).
10. Der stilles i overensstemmelse med Økonomiudvalgets beslutning om bæredygtighedskrav fra april 2022 krav om bebyggelse i DGNB Guld og med ”grønne tage”.

Sagsfremstilling

I budgetaftale 2021 blev det besluttet at afsætte midler til opførelse af en ny daginstitution i Ølstykke (Engparken) til dækning af det forventede øgede kapacitetsbehov med otte børnegrupper fra januar 2025. Byrådet besluttede i april 2022, at daginstitutionen skulle opføres i kommunalt regi. Planlægning og projektering heraf er pågået.

Byrådet besluttede i september 2022, at administrationen skulle færdiggøre arbejdet med projektgrundlag i kommunalt regi for etablering af ny daginstitution i Ølstykke (Engparken). Dog arbejdes der sideløbende med afklaring af, hvordan en privat aktør kan etablere samt drive en privat daginstitution på den grund, der er reserveret til opførelse af ny daginstitution i Ølstykke (Engparken).

Byrådet har i december 2022 besluttet, at den planlagte daginstitution i Engparken skal opføres og drives af privat aktør. Arealet udbydes til salg i henhold til lokalplan nr. 66, som giver mulighed for opførelse af en daginstitution.

Arealet udbydes til salg til højstbydende med en mindstepris på 1.900.000 kr. jf. bilag 1. Mindsteprisen er fastlagt på baggrund af en mæglervurdering indhentet af kommunen. Det udbudte areal fremgår af kortbilaget, bilag 2, og vurderes til at være ca. 5.938 m². Da arealet ikke er selvstændigt udstykket, kendes den præcise størrelse ikke.

For at sikre at et kommende byggeri lever op til kommunes ønske om at være en grøn kommune, vil der i udbuddet i overensstemmelse med Økonomiudvalgets beslutning om bæredygtighedskrav fra april 2022 blive stillet krav om, at køber bygger i henhold til DGNB Guld og opfører ”grønne tage” til håndtering af regnvand. Da er tale om en daginstitution, vil der ikke blive stillet krav om opførelse af delebilsparkeering.

Udbudsperioden foreslås fastsat til 8 uger, som er standard for udbud af erhvervsarealer i Egedal Kommune.

Udbuddet gennemføres jf. bilag 1 med en forkøbsret til Scandinavian Property Development A/S eller ordre, hvorefter selskabet inden 14 dage efter tilbudsfristens udløb kan indtræde i det bedste købstilbud i stedet for den bydende, dog som minimum til den fastsatte mindstepris.

Med henblik på at sikre at der sker den ønskede byudvikling i forlængelse af et salg, anbefales det, at salget sker på betingelse af byggepligt på ejendommen. Byggepligten sikres ved tinglysning af deklaration på ejendommen, hvorefter kommunen har tilbagekøbsret til grunden, såfremt betingelsen ikke overholdes.

Konsekvenser for budgettet

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

Borgerdialog

Der har ikke været afholdt borgermøder i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 AFTALE OM FORKØBSRET

Kortbilag 2 - Delområde A

Punkt 9: Ansøgning om etablering af køkkenmodernisering i Ølstykke Almennyttige Boligselskab, afdeling Toftehøjvænge - beslutning

22/12019

Beslutningstema

Ølstykke Almennyttige Boligselskab, afdeling Toftehøjvænge søger Byrådets godkendelse af en potentiel huslejestigning på baggrund af køkkenmodernisering.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at potentiel huslejestigning på mellem 6,7% og 8,6% godkendes.

Sagsfremstilling

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Toftehøjvænge søger Byrådets godkendelse af en potentiel huslejestigning på baggrund af frivillig køkkenmodernisering. Ansøgning vedlagt som bilag 1.

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afdeling Toftehøjvænge har fremsat et forslag til beboerne i afdelingen om køkkenmodernisering med betaling over huslejen. Der afsættes en pulje på 700.000 kr. af afdelingens midler. Det maksimale beløb en beboer kan anmode om er 50.000 kr., hvilket tilbagebetales over 10 år af den anmodende lejer, som følge af en huslejestigning. Ved anmodning om det maksimale beløb på 50.000 kr., vil det medføre et lejetillæg på 456 kr. om måneden for den enkelte.

For budgetåret 2023 er den gennemsnitlige husleje pr. kvadratmeter på 1.060 kr., De der anmoder om en køkkenmodernisering på op de maksimale 50.000 kr. skal til huslejen lægge et tillæg på 456 kr. pr. måned pr. boligenhed.

Da boligerne har forskellige størrelser, men tillægget vil være det samme uanset størrelse på den enkelte bolig, vil den procentvise stigning afhænge af boligens størrelse. Desto større boligen er, desto mindre vil stigningen være i procent.

For en bolig på:

- 56 m2 vil huslejen stige fra 5.273 kr. til 5.729 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 8,6 %.
- 80 m2 vil huslejen stige fra 6.742 kr. til 7.198 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 6,7 %.

Beboerne i Toftehøjvænge har på afdelingsmøde d. 11. august 2022 godkendt projektet med huslejestigning til følge.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender projektet om køkkenmodernisering, med den konsekvens at huslejen potentielt kan stige med mellem 6,7 og 8,6 %, da der er tale om en mindre stigning, og da ordningen er frivillig for den enkelte

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1

Punkt 10: Ansøgning om låneoptagelse til badmodernisering i Ledøje-Smørum almennyttige boligselskab, afdeling Hindbærvangen - beslutning

22/15216

Beslutningstema

Ledøje-Smørum almennyttige boligselskab, afdeling Hindbærvangen, søger Byrådets godkendelse til låneoptagelse til individuel badmodernisering med potentiel huslejestigning til følge.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse på 2.000.000 kr. inkl. moms til brug for finansiering af individuel badmodernisering godkendes.
2. Huslejestigninger på 8% til 11 % som følge af individuel badmodernisering godkendes.

Sagsfremstilling

Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Hindbærvangen søger Byrådets godkendelse af låneoptagelse til individuel badmodernisering med potentiel huslejestigning. Ansøgning vedlagt som bilag 1.

På Hindbærvangens afdelingsmøde den 22. august 2022 blev godkendt en pulje på 2.000.000 kr. til modernisering af afdelingens badeværelser finansieret med et 15-årigt realkreditlån.

I 2022 er den gennemsnitlige husleje pr. kvadratmeter på 1.071 kr.

Det maksimale beløb en beboer kan anmode om er 113.150 kr., som tilbagebetales over 15 år af den anmodende lejer.

Vælger en lejer at anmode om det maksimale beløb på 113.150 kr., vil det medføre et lejetillæg på ca. 725 kr. om måneden for den enkelte.

Da boligerne har forskellige størrelser, men tillægget vil være det samme uanset størrelse på den enkelte bolig, vil den procentvise stigning afhænge af boligens størrelse. Desto større boligen er, desto mindre vil stigningen være i procent.

For en bolig på:

- 70 m2 vil huslejen stige fra 6.329 kr. til 7.054 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 11 %.
- 85 m2 vil huslejen stige fra 7.440 kr. til 8.165 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 10 %.
- 109 m2 vil huslejen stige fra 9.336 kr. til 10.061 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 8 %.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender låneoptagelsen til brug for individuelle badmoderniseringer, med den konsekvens at huslejen potentielt kan stige med mellem 8 og 11 %, da ordningen er frivillig og den enkelte beboer har mulighed for at fravælge ordningen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 Ansøgning

Punkt 11: Ansøgning om låneoptagelse til badmodernisering i Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Kærhavegård - beslutning

22/15214

Beslutningstema

Ledøje-Smørum almennyttige boligselskab, afdeling Kærhavegård søger Byrådets godkendelse til låneoptagelse til individuel badmodernisering med potentiel huslejestigning til følge og 100 % kommunal lånegaranti til finansiering af realkreditbelåning.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse på 1.500.000 kr. inkl. moms til brug for finansiering af individuel badmodernisering godkendes.
2. Huslejestigninger på 8% til 12 % som følge af individuel badmodernisering godkendes.
3. Egedal Kommune yder 100 % kommunal lånegaranti for låneoptagelsen på 1.500.000 kr. inkl. moms godkendes.

Sagsfremstilling

Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Kærhavegård søger Byrådets godkendelse af låneoptagelse til individuel badmodernisering med potentiel huslejestigning. Ansøgning vedlagt som bilag 1.

På Kærhavegårds afdelingsmøde den 24. august 2022 blev godkendt en pulje på 1.500.000 kr. til modernisering af afdelingens badeværelser finansieret med et 15-årigt realkreditlån. Projektet blev godkendt af bestyrelsen i Ledøje-Smørum almennyttige boligselskab, afdeling Kærhavegård på bestyrelsesmøde den 8. september 2022.

I 2022 er den gennemsnitlige husleje pr. kvadratmeter på 1.135 kr.

Det maksimale beløb en beboer kan anmode om er 113.150 kr., som tilbagebetales over 15 år af den anmodende lejer.

Vælger en lejer at anmode om det maksimale beløb på 113.150 kr., vil det medføre et lejetillæg på ca. 725 kr. om måneden for den enkelte.

Da boligerne har forskellige størrelser, men tillægget vil være det samme uanset størrelse på den enkelte bolig, vil den procentvise stigning afhænge af boligens størrelse. Desto større boligen er, desto mindre vil stigningen være i procent.

For en bolig på:

- 65 m2 vil huslejen stige fra 5.958 kr. til 6.683 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 12 %.
- 85 m2 vil huslejen stige fra 7.745 kr. til 8.470 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 9 %.
- 96 m2 vil huslejen stige fra 8.622 kr. til 9.347 kr. pr. måned, svarende til en stigning på 8 %.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender låneoptagelsen til brug for individuelle badmoderniseringer, med den konsekvens at huslejen potentielt kan stige med mellem 8 og 12 %, da den enkelte beboer har mulighed for at fravælge den frivillige ordning. Endelig anbefaler administrationen, at der ydes en 100 % kommunal garanti for låneoptagelsen, da afdelingen ikke vil kunne opnå den nødvendige belåning uden en kommunallånegaranti.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1

Punkt 12: Vederlagsfri overtagelse af jord fra Vejdirektoratet - beslutning

22/3213

Beslutningstema

I forbindelse med opførelse af en støjvold langs Frederikssundsvej er Egedal Kommune af Vejdirektoratet blevet tilbudt at erhverve et mindre areal langs med volden til kr. 0. Byrådet skal derfor beslutte, om Egedal Kommune ønsker at overtage det tilbudte areal.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at tilbuddet fra Vejdirektoratet om at erhverve ca. 548 m² jord langs støjvolden på Frederikssundsvej til kr. 0, jf. bilag 1 ændringskort, accepteres.

Sagsfremstilling

I forbindelse med byggemodning af Engparken er der anlagt en stor støjvold langs Frederikssundsvej. Dette er sket i samarbejde med Vejdirektoratet.

Egedal Kommune fik tilladelse fra Vejdirektoratet til at anlægge støjvolden. Et vilkår i tilladelsen var, at volden skulle ligge minimum 1 meter fra Vejdirektoratets skel for at sikre, at placeringen ikke var i konflikt med vejbyggelinjen.

Efter anlæg af jordvolden er der steder, hvor der kun er ca. 60 cm. til skel. For at løse denne problematik foreslår Egedal Kommune og Vejdirektoratet, at den eksisterende skelgrænse flyttes ca. 40-50 cm. mod Vejdirektoratets cykelsti, og at Egedal Kommunen erhverver et areal fra Vejdirektoratet på ca. 548 m², som lægges til Egedal Kommunes matrikel.

Vejdirektoratet har tilbudt at overdrage arealet til Egedal Kommune for en købesum på kr. 0.

Egedal Kommune har ingen udgifter til købesum, men påtager sig ved denne sag vedligeholdelsesforpligtelsen til det erhvervede areal. Vedligeholdelsesforpligtelsen vil blive håndteret inden for det almindelige driftsbudget.

På baggrund af, at den erhvervede jord skal danne rammen for kantzonen om Egedal Kommunes støjvold ud mod Vejdirektoratets cykelsti, og da kommunen kan erhverve arealet for 0 kr., anbefaler administrationen at Vejdirektoratets tilbud accepteres.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerrettede initiativer i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1, Ændringskort.pdf

Punkt 13: Overdragelse af fælles- og friarealer til en G/F - beslutning

22/15437

Beslutningstema

I flere lokalplaner og kontrakter har Byrådet vedtaget, at der skal ske en overdragelse af fælles- og friarealer til en grundejerforening. Byrådet skal beslutte om denne type områder generelt skal overdrages vederlagsfrit.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet beslutter, at alle nuværende og fremtidige overdragelser af fælles- og friarealer til en grundejerforening, hvor byrådet ikke selvstændigt har taget stilling til en overdragelsespris, skal ske vederlagsfrit.

Sagsfremstilling

I flere lokalplaner og nogle kontrakter har Byrådet taget stilling til, at fælles- og friarealer skal overdrages til en grundejerforening, uden herved at tage stilling til vilkårene og prisen for arealet. Det kan ikke reguleres i en lokalplan.

Landskatteretten har i afgørelse af 26. november 2001 fastsat, at fælles- og friarealer ikke har en selvstændig værdi. Landskatteretten satte ejendomsværdi for et fælles- og friareal til 0 kr.

Egedal Kommune har tidligere overdraget fælles- og friarealer til grundejerforeninger vederlagsfrit, f.eks. med overdragelsen af fællesarealer til Grundejerforeningen Enghøjvej.

Administrationen indstiller på den baggrund, at Byrådet godkender, at alle nuværende og fremtidige overdragelser af fælles- og friarealer til en grundejerforening, hvor byrådet ikke har taget selvstændig stilling til en overdragelsespris sker vederlagsfrit.

I de konkrete overdragelsesaftaler kan der tilknyttes vilkår, om f.eks. om offentlig adgang til arealet for andre borgere, respekt af ledninger ligger på arealet på ”gæsteprincippet” samt evt. krav til biodivers drift af arealet.

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

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet med bemærkning om, at der som udgangspunkt stilles krav om mere biodivers drift på arealer, der overdrages, at der er offentlig adgang til arealerne og at ledninger ligger på bedre vilkår end gæsteprincippet på arealerne.

Punkt 14: Vederlagsfri overdragelse af fællesareal og intern privat fællesvej til Grundejerforeningen Galaksen - beslutning

22/10672

Beslutningstema

Det skal beslattes, om Grundejerforeningen Galaksen (herefter "G/F Galaksen") skal overtage fællesareal og intern privat fællesvej vederlagsfrit på de vilkår administrationen stiller.

Kompetence til afgørelse

Plan- og byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller følgende:

1. At ca. 3.500 m² fælles areal samt ca. 2.500 m² vejareal, jf. bilag 1, overdrages vederlagsfrit til G/F Galaksen.

Sagsfremstilling

I forbindelse med tidligere byggemodning af området for "Lokalplan 100 – Galaksen" er der anlagt et fællesareal samt en intern privat fællesvej. Området var tiltænkt overdraget til G/F Galaksen.

Administrationen foreslår, at overdragelsen medfører, at G/F Galaksen påtager sig det fulde drifts- og vedligeholdelsesansvar for det offentligt tilgængelige fællesareal, herunder den på arealet beliggende sti, som fremadrettet vil blive registreret som privat fællessti. Den omtalte sti fremgår af bilag 1 som stiple linje.

Endeligt medfører overdragelsen, at G/F Galaksen overtager ejerskabet for den interne private fællesvej, som G/F Galaksen har drevet siden anlæg.

Det overdragede areal estimeres til samlet at udgøre ca. 6.000 m². Det endelige areal fastlægges ved opmåling fra landinspektør, da arealet endnu ikke er selvstændigt udstykket. Områdets størrelse vil derfor kunne blive korrigeret på baggrund af landinspektørens endelige opmåling.

Det er fast kutyme, at overdragelsen af sådanne arealer til en grundejerforening til fri offentlig benyttelse gennemføres vederlagsfrit. Landsskatteretten tidligere har vurderet, at offentlige tilgængelige fællesarealer skal værdiansættes til 0 kr.

Administration anbefaler, at byrådet godkender overdragelse af fællesarealer samt intern privat fællesvej vederlagsfrit til G/F Galaksen.

Administrationen vil stille relevante vilkår, herunder at G/F Galaksen påtager sig vedligeholdelsesforpligtelsen, respekterer eksisterende ledninger ligger på arealet på "gæsteprincippet", mm.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der har ikke været borgerrettede initiativer i denne sag.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 ændringskort.pdf

Punkt 15: Frigivelse af anlægsbevilling til prioriteret vedligehold af kommunale ejendomme 2023 - beslutning

22/12674

Beslutningstema

Det skal beslattes om anlægsbevillinger til prioriteret vedligehold af de kommunale ejendomme 2023 kan frigives.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der godkendes anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb for 2023) på i alt 12,6 mio. kr. til prioriteret vedligehold af kommunens ejendomme og energioptimering.

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelse af budgettet for 2023-2026 og revidering af kommunens anlægsprogram blev der afsat rådighedsbeløb på samlet 12,6 mio. kr. i 2023 til prioriteret vedligehold af kommunens ejendomme. De 12,6 mio. kr. består af 10,2 mio. kr. til nedbringelse af vedligeholdelsesefterslæb og 2,4 mio. kr. til energioptimering.

Målsætningen for anvendelse af midlerne er at løfte de kommunale ejendommers tilstand, for på sigt at kunne tilrettelægge mere forebyggende vedligehold end afhjælpende/akut vedligehold.

Prioriteringen af projekter sker på baggrund af forholdende på og kendskab til de kommunale ejendommers vedligeholdsmæssige stand på navnlig klimaskærm og de tekniske installationer, herunder en vurdering af risici for fordyrende følgeskader, såfremt vedligeholdelsesarbejder ikke igangsættes inden for en kortere tidshorisont.

Principperne for prioritering af bygningsprojekterne er følgende:

1. Projekter, som sikrer sikkerhed og/eller sundhed og/eller lovlighed.
2. Projekter, som forebygger følgeskader/nedbrud.
3. Projekter, som udnytter synergieffekt og stordriftsfordele sammen med aktuelle projekter.
4. Projekter, som løfter bygningsstanden og/eller energimærke
5. Projekter, som reducere driftsudgifter.
6. Projekter, med brugsmæssig og æstetisk værdi.

Datagrundlaget for prioriteringen beror på de bygningssyn, som er gennemført for daginstitutioner, vurderinger af vedligeholdelsesniveauet, som er foretaget af kommunens fagpersoner samt ønsker fra kommunens forskellige fagområder ift. hvad de tænker ville være relevant.

Der foretages en vurdering på tværs af ejendommene, hvor der kan samles nødvendige, ensartede opgaver i større projekter og samtidig støttes op om planlagte anlægsopgaver, herunder renovering og modernisering af skolerne, således at der kan opnås stordriftsfordele og synergieffekt ved udbud, gennemførelse og efterfølgende drift mv.

Der etableres følgende puljer til brug af midlerne:

- Pulje til renovering af tagkonstruktioner, eksempelvis renovering af tagkonstruktionen på Maglehøjsskolen, Ganløse skole og Ungdomsskolen Ung Egedal.
- Pulje til renovering af køkkenventilationer i daginstitutionskøkkener, eksempelvis Børnehuset Boelholm, Børnehuset Jordbærvangen, børnehuset Hampland og Børnehuset Basthøj.
- Pulje til renovering af El-tavler, eksempelvis på Børnehuset Vandfaldet, Børnehuset Marienlyst og Børnehuset Stjernehuset.
- En generel energipulje til udførelse af vedligeholdelsesopgaver, som reducerer energiforbruget.

Der afsættes desuden midler til renovering af tagkonstruktion og varmepumpe på Viggatorp samt springgrav i Smørum Idrætscenter. Der afsættes også midler til en akutpulje.

Der kan endelig være brug for en omprioritering af midlerne for at finansiere udvidelse af tandplejekapaciteten. Der forelægges separat sag herom i ældre- og sundhedsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Administrationen vil i videst muligt omfang forsøge at få lokale virksomheder til at løse opgaverne, mens Plan- og Byudviklingsudvalget løbende vil modtage status for delprojekternes udførelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for budgettet, da rådighedsbeløbene på i alt 12,6 mio. kr. til prioriteret vedligehold er afsat i investeringsoversigten og budgettet for 2023-2026.

Anlægsbevillingerne vedrører således frigivelse af de allerede afsatte rådighedsbeløb på anlægsprojektet ”Nedbringelse af efterslæb på kommunale bygninger” samt ”Energioptimering 2 – Parat til fremtiden”.

Borgerdialog

Hvor renoverings- og energiprojekter vil påvirke brugerens gang i bygningerne, vil brugerne blive inddraget omkring tidsplan og udførsel. Derudover vil forældre løbende blive orienteret om renoveringerne af dagtilbud.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Anbefalet.

Punkt 16: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og formand orienterer udvalget.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 10-01-2023

Taget til efterretning.