

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 03-05-2022

Mødedato Tirsdag d. 03. maj 2022 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.2

Mødedeltagere Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo
Brøndum Pedersen, Jana Eger Schrøder, Ole B. Hovøre, Mette
Mylin, Mikkel Solgaard Bojsen-Møller

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Temadrøftelse om Egedal By - drøftelse.....	4
Igangsættelse af Planstrategi 2023 - beslutning.....	6
Lokalplan 68 for Balsmoseskolen og Sødalen - forslag til offentlig høring - beslutning.....	8
Byggeregnskabet (skema C) for Egedal boligselskab, afdeling Amalieparken - beslutning.....	10
Ansøgning om låneoptagelse til etablering af fjernvarme i Ledøje-Smørum almennyttige Boligselsk	12
Byudviklingskatalog - Revision april 2022 - orientering.....	14
Sager til orientering.....	15

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 03-05-2022

Godkendt.

Bo Brøndum Pedersen (A) deltog ikke under behandlingen af punkt 5-8.

Punkt 2: Temadrøftelse om Egedal By - drøftelse

22/3627

Beslutningstema

Som introduktion til det videre arbejde med byudviklingen i Egedal By, præsenteres udvalget for det aktuelle stade i arbejdet, herunder det gennemførte parallelopdrag for Landskabsbyen.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalget drøfter administrationens oplæg.

Sagsfremstilling

Egedal By er med sine 84 hektar kommunens største byudviklingsområde.

Å

Bydelen blev påbegyndt i 2010, og når den engang i 2040-2045 vil være fuldt udbygget, forventes den at rumme godt 3.500 boliger og dermed 7.-8.000 borgere. Det vil bringe Stenløse-Ålsten-området op på ca. 30.000 indbyggere, og dermed være et byområde, der kan sammenlignes med byer som Holbæk, Sønderborg og Svendborg.

Å

Ramme- og lokalplan 20, der blev vedtaget i februar 2012 danner fortsat grundlaget for byens udvikling, herunder opdeling i 5 selvstændige bydele. I takt med udviklingen og de indhæstede erfaringer er lokalplan 20 blevet fulgt op af en række byggeretsgivende lokalplaner i de enkelte delområder.

Å

Nedenfor gennemgås overordnet det aktuelle planlægningsstadium på de enkelte bydele.

Å

Stationsområdet

Her er ca. 650 boliger opført eller under opførelse. Desuden er der solgt en byggegrund (A16-A19), der kan rumme yderligere 220 boliger. Bydelen er dermed godt halvvejs i realiseringen.

Å

I november 2017 vedtog Byrådet lokalplan 46 for Stationsområdet for at præcisere en række krav til området. I juni 2022 forventes forslag til lokalplan 70 fremlagt. Formålet er primært at sikre, at der stilles krav om at kommende boliger skal have en vis størrelse.

Å

Byggemodningen i Stationsområdet har hidtil været udført af kommunen. P.t. er færdiggørelsen af belægninger og pladser planlagt i takt med at bebyggelserne omkring dem bliver færdige.

Å

Ved udbuddet af A16-A19 blev det besluttet at byggemodning fremadrettet skal udføres af grundkøberne. Dermed friholdes kommunens anlægsbudget. Til gengæld gives i et vist omfang afkald på detalstyring af tidsplan og udførelse.

Å

Engparken

I budget 2019 blev det besluttet at opføre et nyt plejehjem i denne bydel, hvilket medførte, at der blev lavet en ny lokalplan nr. 55 for plejehjemmet og naboparcellen, hvor der p.t. opføres et seniorbofællesskab. Resten af bydelen er samtidig blevet rammeplanlagt.

Å

I budget 2022 blev det besluttet, at området skal rumme en ny daginstitution. Der er derfor ved at blive vedtaget en ny lokalplan for dette byggeri.

Å

Landskabsbyen

Byrådet besluttede i oktober 2018, at udviklingen af Landskabsbyen, skal ske i privat regi. Der blev efterfølgende i 2021 indgået en aftale med 2L Projektudvikling og Industriens Pension om at fremrykke Landskabsbyen i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser mod at bygherren anslår gælden af Dam Holme frem mod Ring Nord.

Å

For at sikre en god kvalitet i byens udførelse og byens rum besluttede bygherren samtidig at gennemføre et parallelopdrag mellem tre valgte arkitektvirksomheder, der hver giver et samlet bud på, hvorledes bydelen skal realiseres. På baggrund af de indkomne forslag skal der udarbejdes først en helhedsplan, og derefter en lokalplan for den sydlige del af området.

Å

Bydelen forventes frem til 2040 udbygget med i alt ca. 1.600 boliger.

Å

Håndværkergrundene

Denne mindre bydel kan rumme ca. 30.000 etagem2 erhvervsbyggeri.

Å

Ligesom Landskabsbyen er området i privat eje, hvorfor realiseringen forventes at ske samtidig med den nordlige del af Landskabsbyen og i privat regi.

Å

Den grønne fletning

Egedal Bys succes er nært knyttet til planen om at lade naturen flyde ind i og omkring de enkelte bydele i et samlet grønt strøg, kaldet Den grønne fletning. Det er byens nære naturområde, og skal ud over en biodivers beplantning også give rum til nedsivningsbassiner og vandhuller. Der skal i takt med udbygningen udlægges stier og forbindelser, der sikrer borgernes adgang til naturområdet.

Å

Den første del af Den grønne fletning er afsluttet i Engparken og delvist syd for Stationsområdet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der afholdes et borgermøde om Landskabsbyen den 9. maj 2022 på Rådhuset, hvor forslagene til parallelopdragene samtidig udstilles. I udstillingsperioden vil det være muligt for borgerne at tilkendegive positive og negative elementer i de tre forslag.

Herudover er der planlagt et borgermøde den 9. juni 2022 i forbindelse med høringsperioden for den kommende daginstitution i Engparken.

Å

Der skal endelig afholdes et borgermøde for beboerne i Stationsområdet, som opfølgning på mødet, der blev afholdt i november 2021. Herunder skal der orienteres om status på etablering af parkeringshus, og bydelens videre udbygning. Dette møde forventes afholdt før sommerferien 2022.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-05-2022

Drøftet.

Bilag

Status udvikling Egedal By 2022.03.22

Punkt 3: Igangsættelse af Planstrategi 2023 - beslutning

22/1821

Beslutningstema

På baggrund af det forstående arbejde med Planstrategi 2023 skal det besluttes om tids- og procesplan kan godkendes, således at arbejdet kan igangsættes.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udarbejdelse af Planstrategi 2023 igangsættes.

Sagsfremstilling

Byrådet skal ifølge planlovens § 23a vedtage en Planstrategi, der fastlægger strategien for kommunens fremtidige udvikling i første halvdel af byrådsperioden. Samtidig skal der udarbejdes en Agenda21 strategi, der fastlægger kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling i det 21. århundrede, jf. Planlovens § 33a.

I Egedal Kommune er der tradition for, at Planstrategien også indeholder kommunens Agenda-21 mål for en bæredygtig udvikling, og det anbefales, at denne sammenhæng fastholdes, således at det tværgående perspektiv på bæredygtighed forankres og styrkes på et overordnede strategisk niveau.

Planstrategien skal:

- skabe sammenhæng mellem visionen og den fysiske udvikling,
- sikre en langsigtet, bæredygtig og helhedsorienteret udvikling og sætte retning for den fremtidige udvikling og arealanvendelse,
- fremme dialog med borgerne om udvikling i kommunen.

Temaer og emner

Den fysiske planlægning handler om kommunens overordnede arealudlæg og rammer for byudviklingen, benyttelse og beskyttelse af vores åbne landskaber og naturen samt hvordan vi indretter og bruger vores byer, mindre bysamfund og landsbyer.

På baggrund af opsamling på Kommuneplan 2021 og som forarbejde til Planstrategi 2023 har administrationen udarbejdet en foreløbig oversigt over aktuelle temaer og emner det vil være relevant at tage op i planstrategien. Se oversigten i bilag 1.

Tids- og procesplan

Det foreslås, at arbejdet med Planstrategi 2023 igangsættes i maj 2022 og at der gennemføres en relativ hurtig proces, hvor planen bliver endelig vedtaget i juni 2023. Hermed kan Byrådet og administrationen nå at arbejde med og udfolde strategien i Byrådsperioden.

Det foreslås, at der som optakt til arbejdet afholdes en politisk drøftelse i juni 2022, der blandt andet sætter rammen for borgerdialogen.

I perioden august-oktober 2022 gennemføres der borgerdialog.

I november 2022 afholdes en politisk temadrøftelse, hvor der samles op på borgerdialogen og de store linjer og temaer i Planstrategi 2023 fastlægges.

Forslag til Planstrategi 2023 forventes vedtaget til februar 2023, hvorefter planen sendes i 8 ugers offentlig høring og debat. Efter behandling af høringssvar forventes Planstrategi 2023 at kunne vedtages endeligt i juni 2023.

Se forslag til tids- og procesplan i bilag 2.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Udvikling af vores byer, byområder, landsbyer og det åbne land er et godt udgangspunkt for borgerdialog, da det handler om det nære og konkrete fysiske miljø, der danner rammen om borgernes hverdag. Borgerne har mange ideer, forslag og holdninger til deres lokalområde og ønsker at blive inddraget i udviklingen af deres nærmiljø.

Planstrategien kan derfor med fordel bruges som et aktivt redskab til at komme i en direkte og tidlig dialog med borgerne. Samtidig kan arbejdet med Planstrategi 2023 bruges til at skabe en forankring af visionen hos borgerne, så visionen understøtter borgernes hverdag gennem udvikling af de fysiske rammer.

Der lægges op til en tidlig og fokuseret borgerdialog om den fysiske udvikling, lokalt potentiale, behov og udfordringer, således at borgerdialogen kan danne grundlag for en kvalificering af hvilke temaer og emner, der skal indgå i Planstrategi 2023.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-05-2022

Anbefalet.

Bilag

Oversigt over temaer og emner i Planstrategi 2023

Tids- og procesplan for Planstrategi 2023

Punkt 4: Lokalplan 68 for Balsmoseskolen og Sødalen - forslag til offentlig høring - beslutning

20/23666

Beslutningstema

På baggrund af at Planudvalget den 4. november 2021 igangsatte udarbejdelsen af lokalplanen, skal det besluttet, om Lokalplan 68 vedtages som forslag og sendes ud i høring.

Kompetence til afgørelse

Plan og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 68 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 4 uger
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. Der afholdes borgermøde i juni på Balsmoseskolen.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede den 4. november 2021 at igangsætte udarbejdelsen af lokalplanen. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en mindre udvidelse af Balsmoseskolen inden for skolens matrikel, bevare Sødalen som grønt ubebygget område samt give mulighed for at udvikle Sødalen med flere rekreative kvaliteter.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at bibeholde den midlertidige daginstitution Lille Sødal, som er opført med en midlertidig dispensation fra den gældende lokalplan, som gælder i 3 år fra 2021. Det er begrundet i, at placeringen er særdeles udsat for oversvømmelse ved skybrud, at den inddrager et offentligt tilgængeligt parkområde, som brugere ønsker at bevare, samt at dens placering blokerer for udsigten over området fra syd, hvilket er en af de kvaliteter, som lokalplanen bevarer. Lille Sødals placering har været praktisk for at holde byggeomkostninger nede, fordi der er gode tilkørselsforhold ifm. byggeri samt mulighed for at bruge eksisterende vejadgang og parkering ved fritidscenteret, men vurderes ikke at egne sig ikke til en permanent institution.

Lokalplanen erstatter 3 forskellige plangrundlag på området og samler Balsmoseskolen og Sødalen til ét område, hvor der åbnes for, at anvendelser i højere grad kan blandes, at arealer kan indrettes til flere formål samtidig, og at der kan skabes nye sammenhænge på tværs i området. Området udlægges til offentlige formål, rekreative formål og sports- og fritidsformål, som i dag.

Der udlægges 2 byggefelt i lokalplanen. Byggefelt 1 dækker hele Balsmoseskolen. Her kan opføres maks. 12.400 etagekvadratmeter med et grundplan på maks. 11.000 m², en bygningshøjde på maks. 10 m og etageantal på 2. Her er i dag opført 9200 m² bebyggelse. I byggefelt 1 er planlagt et multihus med bl.a. basislokaler til de yngste klassetrin og faglokaler samt en ny bygning til udskolingsklasserne.

Byggefelt 2 dækker fritidscenteret. Her kan opføres maks. 1.000 m² i maks. 10 m højde og 2 etager. Her er i dag opført 875 m² bebyggelse. På det øvrige areal kan der indpasses et begrænset antal mindre bebyggelser, såsom bålhytter eller skure til idrætsredskaber samlet set på maks. 200 m².

Ny skolebebyggelse skal tilpasses den eksisterende for at fastholde og forstærke skolen som en sammenhængende bebyggelse samt respektere og fortolke de eksisterende bygningers arkitektur og byggestruktur. De eksisterende skolebygningernes modulære principper genbruges og gentænkes i nye bygninger. Ny bebyggelse til fritidscenteret skal opføres i tilknytning til hovedbygningen i materialer, som er tilpasset den eksisterende bygning, også for at fastholde fritidscenteret som en sammenhængende bebyggelse.

De eksisterende stier, brandveje, vejadgange samt parkeringspladser til skolen og fritidscenteret fastholdes.

Lokalplanen sikrer bevaring af de eksisterende grønne kvaliteter i form af kig og beplantning og giver mulighed for, at der i Sødalen kan etableres flere rekreative kvaliteter i idrætsområdet, så opdelingen mellem idrætsformål og rekreative formål fremstår mindre skarp. Der gives mulighed for etablering af nye stier, så brugere inviteres ind i området, fremfor at

skulle færdes langs kanterne. Der gives derudover mulighed for at terrænet kan bearbejdes med overskudsjord fra byggeriet på Balsmoseskolen efter en samlet plan med det formål at skabe flere muligheder for aktivitet og ophold.

Relevante retningslinjer for byudvikling i Kommuneplan 2021 er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer og udformning af stier. Herved understøttes arkitektonisk kvalitet, bedre rekreative kvaliteter og øget tilgængelighed.

Der er udført en miljøscreening af planens påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen, vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkning, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Det planlægges at indkalde til borgermøde om forslag til lokalplanen på Balsmoseskolen den 21. juni kl. 18.00-19.30.

Der blev tidligere afholdt høring fra den 19. november til den 5. december 2021. Invitationen blev sendt til borgere i de boligområder, der grænser op til Sødalen og Balsmoseskolen, og det blev også annonceret på kommunens hjemmeside. Vi modtog 90 høringssvar, der hovedsageligt indeholdt ønsker om at bevare de grønne områder uden bebyggelse. Høringen foregik næsten sideløbende med at kommunen etablerede den midlertidige daginstitution "Lille Sødal", som netop optager en del af det grønne område. Der er samtidig mange ønsker om at indrette Sødalen med flere muligheder for leg, læring, ophold, flere stier samt mere biodiversitet. En del mener, at 10 meter er for høj en bebyggelse at give mulighed for. Der peges på, at mange veje rundt om skolen bruges til parkering, og at der bør planlægges flere p-pladser. Flere udtrykker uforståenhed over for, at Sødalen lukkes og Balsmoseskolen udbygges. Lokalplanen imødekommer høringssvarene ved at holde grøntområdet fri af bebyggelse samt give mulighed for etablering af flere aktiviteter, opholdssteder, småbygninger samt stier i Sødalen

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-05-2022

Anbefalet.

Bilag

Lokalplanforslag 68

Punkt 5: Byggeregnskabet (skema C) for Egedal boligselskab, afdeling Amalieparken - beslutning

21/8762

Beslutningstema

Egedal boligselskab, afdeling Amalieparken v./KAB har fremsendt byggeregnskabet vedrørende opførelsen af 58 almene familieboliger til Byrådetets godkendelse.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget " Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Anskaffelsessum på 136.893.400 kr. i skema C godkendes.
2. Egedal Boligselskab afholder udgifterne for overskridelse af maksimumsbeløb på 4.375.000 kr.
3. Der gives tillægsbevilling på 45.100 kr. til det kommunale grundkapitalfonden, der korrigeres fra 13.251.840 kr. til 13.296.940 kr.
4. Regarantien der udgør 51,36 % svarende til et beløb på 59.892.000 kr. godkendes.
5. Tillægsbevilling på 330.000 kr. til opkrævning af stættelsesgebyr godkendes, og tilgås kommunekassen.
6. Huslejen ved byggeriets ibrugtagning på 1.117 kr. pr. m² godkendes.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 28. september 2016 givet tilsagn (godkendelse af skema A) til opførelse af 58 almene familieboliger i Egedal Stationsby. På denne baggrund har administrationen den 7. februar 2018 godkendt skema B for påbegyndelse af opførelse af boligerne.

Å

Bygherre er Egedal Boligselskab og afdelingens navn er Egedal Stationsby, afdeling 53009 (Amalieparken). Ved skema B blev byggeriet godkendt med et maksimumsbeløb på 132.518.400 kr.

Å

Egedal Boligselskab v./KAB har fremsendt byggeregnskabet (skema C) med revisionspåtegning til godkendelse hos Byrådet, jf. bilag 1. Den endelige anskaffelsessum er på 136.893.400 kr., dvs. en overskridelse af maksimumsbeløb på 4.375.000 kr. i forhold til skema B godkendte maksimumsbeløb. Overskridelsen skal afholdes af Egedal Boligselskab, og må ikke finansieres ved en lejeforhøjelse, jf. stættetbekendtgørelsens § 45, stk. 5.

Egedal Boligselskab oplyser, at årsagen til overskridelsen skyldes uforudsete jordbundsforhold, solceller, ekstra parkeringspladser, vinduer med lydglas og etablering af teknikrum.

Å

Huslejen, der anbefales godkendt, er beregnet til at være 1.117 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, hvilket er et fald på 6 kr. pr. m² i forhold til skema B godkendte husleje.

Å

Til betaling af omkostninger som forfalder efter endt byggesag er der afsat 3.818.081 kr. Disse omkostninger omfatter blandt andet juridisk rådgivning, revision m.v. Egedal Boligselskab afligger senere særskilt regnskab herfor, og denne post vil blive administrativt godkendt. Fremkommer boligselskabet ikke med dokumentation for afholdelse af ovenstående udgifter nedskrives anskaffelsessummen tilsvarende.

Å

Ud fra skema C, jf. bilag 2, fordeler den endelige anskaffelsessum sig således:

Å	Skema A	Skema B	Skema C
Grundudgifter	27,170 mio. kr.	27,170 mio. kr.	31,362 mio. kr.
Entrepriseudgifter	90,202 mio. kr.	90,202 mio. kr.	90,993 mio. kr.
Omkostninger	13,075 mio. kr.	13,075 mio. kr.	8,670 mio. kr.
Gebyrer	2,071 mio. kr.	2,071 mio. kr.	1,944 mio. kr.
I alt	132,518 mio. kr.	132,518 mio. kr.	132,969 mio. kr.

Indeksregulering af entreprisens summen efter fastprisperiodens udløb kan medtages i anskaffelsessummen udover maksimumsbeløbet, og derfor er der foretaget en regulering på 451.000 kr. i skema C ift. skema B, jf. stillet bekendtgørelsens § 13, stk. 3. Ved behandling af skema C er det en normal praksis at tillægge indeksreguleringen på maksimumsbeløbet.

Byggeriet finansieres således:

Finansiering	Skema B	Skema C
Realkreditlån (88 %)	116,616 mio. kr.	117,013 mio. kr.
Kommunal grundkapitallån (10 %)	13,252 mio. kr.	13,297 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	2,650 mio. kr.	2,659 mio. kr.
I alt	132,518 mio. kr.	132,969 mio. kr.

Ud over det kommunale grundkapitallån, er Egedal Kommune forpligtet til at give en regaranti for den del af realkreditlån, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Regarantien udgør 51,36 % svarende til et beløb på 59.892.000 kr. Den samlede oversigt over kommunalt stillede garantier fremgår af kommunens årsregnskab og kan findes i regnskab 2020, bog 2 side 107. Regnskabet kan finde på kommunens hjemmeside.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender slutregnskabet for opførelsen af boligerne, da de stillede betingelser i forbindelse med godkendelse af skema A og B for stillet efter almenboliglovgivningen er opfyldt.

Konsekvenser for budgettet

Grundet en fuld udnyttelse af maksimumsbeløbet med tillæg af indeksregulering af entreprisens summen er der fra skema B til skema C en afvigelse på det kommunale grundkapitallån på 45.100 kr., som udgår af kommunekassen.

Til dækning af kommunens udgifter for behandling af stillesagsbehandlingen skal boligselskabet betale et gebyr, jf. almenboliglovens § 107. Beløbet udgør 330.000 kr. og tilgås kommunekassen.

Borgerdialog

Ikke relevant.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-05-2022

Anbefalet.

Å

Bo Brøndum Pedersen (A) deltog ikke under behandlingen af dette punkt.

Bilag

Ansøgning + byggeregnskab

Skema C

Punkt 6: Ansøgning om låneoptagelse til etablering af fjernvarme i Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afd. Hindbærvangen - beslutning

22/1965

Beslutningstema

Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Hindbærvangen søger Byrådets godkendelse til låneoptagelse til etablering af fjernvarme med huslejestigning til følge.

Kompetence til afgørelse

Plan – og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationens indstillinger følgende:

1. Låneoptagelse på 20.032.000 kr. til brug for finansiering af etablering af fjernvarme godkendes.
2. Huslejestigning på ca. 9,36 % som følge af fjernvarmeprojektet godkendes.

Sagsfremstilling

Ledøje-Smørum almennyttige Boligselskab, afdeling Hindbærvangen har ansøgt Egedal Kommune om låneoptagelse til brug for etablering af fjernvarme, jf. ansøgning vedlagt i bilag 1.

Afdelingen har gennem nogle år drøftet mulige løsninger for valg af fremtidig varmekilde. Det er ikke muligt at få etableret varmepumper i afdelingen, da det ikke kan lade sig gøre teknisk pga. afdelingens 1-strengs centralvarmesystemer i alle boligerne. Afdelingen har i dag gasfyr, som skal udfases fra år 2030.

På et ordinært afdelingsmøde den 30. august 2021 skulle beboerne enten godkende etablering af fjernvarme eller renovering af afdelingens gasfyr. Beboerne besluttede, at afdelingen skal fjernvarmeforsynes.

Finansieringen skal ske ved optagelse af et 30-årigt realkredit på 20.032.000 kr.

Gennemførelse af fjernvarmeprojektet vil medføre en huslejestigning på 9,36 %, som betyder følgende:

- Månedssleje for en bolig på 26,5 m2 stiger med 279 kr. (fra 2.977 kr. til 3.256 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 70,5 m2 stiger med 592 kr. (fra 6.329 kr. til 6.921 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 85 m2 stiger med 696 kr. (fra 7.440 kr. til 8.136 kr.)
- Månedssleje for en bolig på 109 m2 stiger med 874 kr. (fra 9.336 kr. til 10.210 kr.)

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 2. februar 2022 godkendt et revideret finansieringsoverslag for fjernvarmeprojektet, jf. bilag 2. Organisationsbestyrelsen har ved skriftlig votering godkendt fjernvarmeprojektet, herunder låneoptagelsen og den medfølgende huslejestigning.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender låneoptagelsen til brug for finansiering af etablering af fjernvarme med den konsekvens til følge, at der vil være en huslejestigning på 9,36 %. Dette begrundes med, at afdelingen har behov for etablering af ny varmekilde, idet gasfyr skal udfases i 2030, og fjernvarme er den mest rentable og bæredygtige løsning.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, da der ikke ansøges om kommunal lånegaranti.

Borgerdialog

Beboerne har på et afdelingsmøde drøftet og godkendt projektet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-05-2022

Anbefalet.

Bo Brøndum Pedersen (A) deltog ikke under behandlingen af dette punkt.

Bilag

Ansøgning Fjernvarme Kommune underskrevet

Finanseringsoverslag

Punkt 7: Byudviklingskatalog - Revision april 2022 - orientering

19/3847

Beslutningstema

Byrådet orienteres om status for byudviklingsprojekterne, som er indarbejdet i en revideret udgave af byudviklingskataloget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen, i form af det reviderede byudviklingskatalog, tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 26. juni 2019 byudviklingskataloget. Byudviklingskataloget indeholder en samlet oversigt over byudviklingsområderne og for hver af områderne en kortfattet beskrivelse af områdernes karakter og planerne for området.

Byudviklingskataloget bliver forelagt byrådet til orientering årligt.

Sidste orientering om byudviklingskataloget blev forelagt Byrådet den 25. august 2021 og blev forelagt til drøftelse på Plan- og Byudviklingsudvalgets møde den 1. februar 2022. I forlængelse heraf er alle beskrivelserne af byudviklingsområderne gennemgået og opdateret i forhold til den aktuelle status og forventningerne til udviklingen af de enkelte projekter og beskrivelserne er opdateret i forhold til den nye kommuneplan 2021. Som noget nyt er der desuden for hvert projekt indarbejdet en oversigt over den forventede overordnede proces for projektet i de kommende år, som et forsøg på at gøre det mere tydeligt, hvad der skal arbejdes med og hvornår i de enkelte områder, samt forhold som eventuelt skal afklares.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Byudviklingskataloget ligger tilgængeligt på kommunens hjemmeside. Borgerdialog sker i forbindelse med alle de konkrete byudviklingsprojekter.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-05-2022

Taget til efterretning.

Bo Brøndum Pedersen (A) deltog ikke under behandlingen af dette punkt.

Bilag

Byudviklingskatalog April 2022

Punkt 8: Sager til orientering

21/22452

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.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 03-05-2022

Taget til efterretning.

Bo Brøndum Pedersen (A) deltog ikke under behandlingen af dette punkt.