

REFERAT Planudvalget d. 05-12-2019

Mødedato	Torsdag d. 05. december 2019 kl. 17:00
Mødested	Møderum M1.14
Mødedeltagere	Ib Sørensen, Ole B. Hovøre, Sune Schou, Mette Mylin, Katrine Buhl Møller, Niels Lindhardt Johansen, Ulrik John Nielsen, Hamad Mahmoud

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplan 57, Energianlæg ved Råbrovej og Kommuneplantillæg 5 - endelig - beslutning.....	4
Byudviklingskatalog - Status december 2019 - orientering.....	5
Ejendomsrenoveringer 2020, frigivelse af anlægsbevillinger - beslutning.....	7
Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering.....	8
Status på anlægsprojekter for året 2019 - orientering.....	10
Lukket: Ledninger i Dyvelåsen - orientering.....	11
Udbud af parcellerne A16 - A19, Egedal By - beslutning.....	12
Udbudsvilkår for salg af parcel B2, Egedal By Syd - beslutning.....	14
Anlægsregnskab vedr. Events i Egedal by - beslutning.....	16
Anlægsregnskab vedr. Strategi for byrummene i Egedal By - beslutning.....	18
Renoveringsprojekt (Skema A) inkl. udskiftning af tage mm - beslutning.....	20
Brand Veksø Skole - håndtering af fakturaer - beslutning.....	22
Lukket: Faciliteter til Ebbe Skjalmssøn Gruppen, Ganløse - beslutning.....	24
Året 3. budgetopfølgning - PU - beslutning.....	25
Sager til orientering.....	27

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

17/17920

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Godkendt

Punkt 2: Lokalplan 57, Energianlæg ved Råbrovej og Kommuneplantillæg 5 - endelig - beslutning

19/20454

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det beslutes, om Kommuneplantillæg 5 og Lokalplan 57 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 57 og Kommuneplantillæg 5 vedtages endeligt uden ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage eventuelle redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Smørum Kraftvarme, som ejer det eksisterende solvarmeanlæg ved Råbrovej 56 ønsker at udvide anlægget med en 5 MW luft til vand varmepumpe.

Anlægget ønskes opført på samme ejendom som solvarmeanlægget, men udenfor det område, som i dag er omfattet af Lokalplan 43 – solenergianlæg ved Råbrovej og kommuneplanens rammeområde T-16. Realisering af anlægget forudsætter derfor ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Planforslagene blev behandlet på byrådet den 25. september 2019.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden 26. september 2019 - 25. oktober 2019. I høringsperioden er der kun kommet et høringsvar fra Novafos, som ikke havde bemærkninger til forslaget. På den baggrund er der ikke foretaget indholdsmæssige ændringer af planforslagene. De endelige planer, som anbefales vedtaget, fremgår af bilagene.

Der er ikke indgivet klage over afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Anbefalet

Bilag

Kommuneplantillæg 5 - Tekniske anlæg samt rekreative formål og natur ved Råbrovej

Lokalplan 57 - Energianlæg ved Råbrovej

Punkt 3: Byudviklingskatalog - Status december 2019 - orientering

19/3847

Beslutningstema

Byrådet skal orienteres om ændringer i byudviklingsprojekterne siden byudviklingskatalogets godkendelse i juni 2019.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller:

1. at orienteringen tages til efterretning.
2. at der fremover orienteres om status for byudviklingskataloget hvert halve år, med henholdsvis et statusnotat og en årlig gennemskrivning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 26. juni 2019 byudviklingskataloget.

Byudviklingskataloget indeholder en samlet oversigt over byudviklingsområderne, og skal sammen med kommende strategier for byudvikling, bosætning og bæredygtighed udgøre det samlede byudviklingsprogram.

Byudviklingskataloget skal revideres løbende. Af beslutningen af den 26. juni 2019 fremgik det af sagsfremstillingen, at byudviklingskataloget skal forelægges politisk som orienteringspunkt hvert kvartal.

Ændringerne siden juni 2019 er beskrevet i vedhæftede notat, hvor der også indgår oversigtskort, der viser beliggenheden af parcellerne. De væsentligste ændringer er følgende:

I Egedal By, Stationsområdet, er opførelse af 295 ejer- og udlejningsboliger påbegyndt på Parcel A7-A9.

Tidshorisont på byggerierne på A20/20 er udskudt et år.

En del af Parcel A10 er i udbud med henblik på opførelse af et P-hus knyttet til 2E's boliger.

Det er besluttet, at der fremadrettet arbejdes med privat byggemodning, herunder for parcel A16-19, hvor det vil indgå i udbuddet.

For Egedal By Syd vedtog byrådet den 30. april 2019 afsætningsstrategi og omfang af byggemodning. Dette skal beskrives i kataloget.

For Stenløse Syd's vedkommende, er der juni 2019 vedtaget lokalplan 45 for Storparcel 96.

Storparcel 90 er genudbudt. Indkomne bud vil blive politisk behandlet.

Tidshorisont for lokalplan for Barnekæret 1 er udskudt til 2021.

I Værebros Erhvervsområde er byggemodning nu gennemført og grundene er sat til salg.

For Dyvelåsens vedkommende er der pr. 1. november 2019 solgt 42 grunde. Afsnittet skal tilrettes, således at den detaljerede beskrivelse af hidtidige priser, udbudsformer og byggemodning udgår.

I Smørum Vest er arbejdet med anlæg af stamvej og opførelse af daginstitution nu igangsat.

Status på delområde A2 er p.t. uafklaret. Ejendommen er kommunalt ejet, og udlagt til boligformål, men mulighed og tidshorisont for flytning af regnvandsbassinet på ejendommen skal afklares sammen med Novafos, inden den vil kunne sælges til boligformål.

I Kildedal Syd er der nu udarbejdet en strukturanalyse. Tidshorizonten for udbud af udviklingsaftale er endnu ikke afklaret. Udbuddet vil ikke ske 2. halvår 2019 som det fremgik af byudviklingskataloget, da der er en række overordnede trafikale forhold, der først skal afklares. Sideløbende hermed, skal dialogen med de private optionshavere på ejendommen igangsættes.

I Kong Svends Park er der solgt 2 erhvervs grunde og er fortsat cirka 8 ha tilbage.

Efter byrådets drøftelse 28. august 2019, er der kommet større afklaring om den kommende proces og tidshorisont for salg og omdannelse af Søagerskolen og Toftehøjskolen og dette er indarbejdet i relevante afsnit og oversigter.

Det foreslås, at byudviklingskataloget fremover forelægges politisk som orienteringspunkt hvert halve år, idet en kvartalsvis status vurderes at være i overkanten, i forhold til omfanget af ændringer.

Konsekvenser for budgettet

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Anbefalet, idet formuleringen om Markedsforhold og Økonomi rettes til: Det fremgår blandt andet, at der i den nye potentialeanalyse er estimeret et bruttopotentiale på 1736 boliger over en 5 årig periode, og der er en stigende efterspørgsel efter små og mellemstore lejligheder.

Bilag

Byudviklingskatalog juni 2019 - rev1.pdf

Statusnotat december 2019.docx

Samlet tidsplan til byrumskatalog

Punkt 4: Ejendomsrenoveringer 2020, frigivelse af anlægsbevillinger - beslutning

19/20782

Beslutningstema

Der skal tages stilling til frigivelse af anlægsbevillinger til ejendomsrenovering i 2020.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at der godkendes anlægsbevillinger (frigivelse af rådighedsbeløb for 2020) på i alt kr. 10.100.000,- til vedligehold af kommunale bygninger.

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelse af budget 2020-2023 blev der afsat rådighedsbeløb på kr. 10.100.000,- i 2020 til ejendomsrenovering af kommunale ejendomme. Dette beløb dækker ikke over vedligeholdelsesbehovet på skolerne, som i stedet skal finansieres af midlerne afsat til Kreative Læringsfællesskaber.

Prioriteringen af anlægsprojekter i 2020 er sket på baggrund af en konkret tilstandsvurdering af de kommunale ejendommers vedligeholdsmæssige stand, herunder en vurdering af risici for følgeskader, såfremt vedligeholdelsesarbejder ikke igangsættes inden for en kortere tidshorisont. Samtidig er der vurderet i forhold til sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold samt myndighedskrav og brugerønsker.

Der er endvidere foretaget en kvalitetssikring af økonomi og tidsplan af flere af projekterne via en ekstern rådgiver. Det afsatte rådighedsbeløb anvendes primært til klimaskærme (tage og facader), da de er en grundlæggende forudsætning for, at det indre af bygningerne kan fungere.

Omfang af vedligehold og renoveringer på de udvalgte ejendomme fremgår af bilag 1.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for budgettet, da rådighedsbeløbet på i alt 10,1 mio. kr. er afsat i investeringsoversigten for 2020.

Anlægsbevillingen vedrører frigivelsen af de allerede afsatte rådighedsbeløb på anlægsprojektet 301 027 Nedbringelse af efterslæb på kommunale bygninger samt 650 034 Energistyring 2017-20.”

Borgerinddragelse

Hvor renoverings- og energiprojekterne vil påvirke brugere vil der blive koordineret med disse omkring tidsplaner og udførsel. Derudover vil forældre løbende blive orienteret om renoveringerne af dagtilbud.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Anbefalet

Bilag

Bilag 1. Oversigt over renoveringsprojekter i 2020 - endelig

Punkt 5: Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering

19/3900

Beslutningstema

Dette er den kvartalsvise orientering om status for ejendomme, som er udbudt til salg eller som planlægges udbudt til salg.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Budgetaftalen for 2020-2023 forudsætter, at der inden udgangen af 2022 realiseres indtægter for salg af grunde for minimum 146 mio. kr. bl.a. til gennemførelse af anlægsprojekter i Investeringsplanen.

Med udgangen af oktober 2019 er der givet bevilling til netto salgsindtægter på 85,5 mio. kr. for følgende grunde:

1. Hede Enge (tidligere skovbørnehave)
2. Parcel 96 i Stenløse Syd
3. Fire grunde til opførelse af små almene boliger
4. Parcelhusgrunde i Dyvelåsen
5. Storparcel A2/A20 i Egedal By, Stationsområdet (almene boliger)
6. Ryttergården i Smørum
7. Slotsgyden 2 (tidligere anvendt til opholdsstedet Broen)
8. Gartnervænget 2A
9. Gartnervænget 2B
10. Hindbærvangen
11. Kong Svend, storparcel (matr. nr. 21)
12. Kong Svend, storparcel (matr. nr. 3dp m.fl.)
13. Værebros Industriområde (mindre areal)

Byudviklingsområderne

Der er solgt 44 grunde i Dyvelåsen. Af de resterende 15 grunde, er 8 grunde udbudt uden frist for afgivelse af tilbud.

I Værebros er 8 erhvervsgrunde udbudt i februar 2019. Heraf er et mindre bælte på 1.000 m² solgt til ejer af nabomatrikel.

Storparcel 90 (den sidste ubebyggede parcel i Stenløse Syd etape 1-4) er genudbudt i maj 2019 uden frist for afgivelse af bud. Barnekæret forventes udbudt i 1. kvartal 2020.

Kildedal Syd indgår i en fælles strukturanalyse, udarbejdet i samarbejde med Ballerup Kommune, som også ejer jord i området. Byrådet besluttede 25. september 2019, at Egedal Kommune fortsætter udviklingen af kommunens arealer i eget regi og at der indledes drøftelser med investorer i det privatejede naboarealer, med henblik på at finde en fælles model for udvikling af området.

I Egedal By, Stationsområdet er A10.1 udbudt. Vilkår for udbud af A16-A19 forelægges for byrådet den 18. december 2019. Selskabet som ejer A7, A8.1, A8.2, A9.1 og A9.2, har betinget forkøbsret til A10.2, A11.1. og A11.2, A12 og A13.1 og A13.2. Tidspunkt for udbud af disse parceller er uafklaret.

I Egedal By, Syd forventes parcel B1 solgt til alment boligselskab med overtagelse i 2020 til etablering af plejecenter. Vilkår for salg af parcel B2 forelægges for Byrådet den 18. december 2019.

For Toftehøjskolen i Ølstykke og Søgerskolen i Smørum besluttede Byrådet den 28. august 2019, de overordnede parametre i forhold til den videre proces for udvikling og salg. Det forventes af udviklingsaftale for Toftehøjskolen

forlægges for Byrådet i 2. kvartal 2020. For Søgerskolen forventes udviklingsaftale forelagt for Byrådet i 2. kvartal 2020.

Øvrige ejendomme

To udlejningsejendomme (Rådhus Allé 17 og Enkesædet) forventes udbudt i 1. kvartal 2020. Byrådet besluttede den 25. september 2019 at udbyde yderligere 7 udlejningsejendomme til salg og klargøre salg af yderligere tre udlejningsejendomme. Ejendommene forventes udbud løbende i 2020.

Byrådet besluttede 25. september 2019 salg af areal på Udlejevej 9 (Spejderengen) til anvendelse som privatskole. Der er desuden overvejelse om salg af småarealer i Ølstykke efter henvendelse fra ejeren af Bryggertorvet 1.

Oversigt over ejendomme til salg

Vedlagt findes en oversigt over de ejendomme/matrikler, som administrationen har udbudt til salg eller på kortere sigt planlægger at udbyde.

Oversigten udvides løbende med grunde i takt med, at salgene nærmere er planlagt. Senest er oversigten blevet udvidet med Udlejevej 9 og arealer ved Bryggertorvet.

Oversigten indeholder også ejendomme, som er solgt, solgt betinget eller på vilkår f.eks. tilbageleveringsret for køber.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Taget til efterretning

Bilag

Oversigt over ejendomme til salg - december 2019.DOCX - Oversigt over ejendomme til salg - december 2019.DOCX.pdf

Punkt 6: Status på anlægsprojekter for året 2019 - orientering

19/6700

Beslutningstema

På baggrund af frigivelse af midler til anlægsopgaver, orienteres om status på anlægsopgaver i Center for Ejendomme og Intern Service for året 2019

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at sagen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på byrådsmødet den 30. januar 2019 frigivelse af i alt 33.700.000 kr. på anlægsrenovering fordelt på anlæg- og energiprojekter.

Der redegøres for status på alle disse anlægsrenoveringer samt øvrige anlægsprojekter i Center for Ejendomme og Intern Service (CEI) jævnfør Bilag 1 – til orientering.

Derudover redegøres for fremtidig rapporteringer, som vil blive lagt op i december, april og september måned - på projekter i 2020 jævnfør Bilag 2 - til orientering

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Taget til efterretning

Bilag

Bilag 1. Status på anlægsprojekter året 2019.pdf

Bilag 2. Rapporteringsform og indhold på projekter.pdf

Punkt 7: Lukket: Ledninger i Dyvelåsen - orientering

19/19676

Punkt 8: Udbud af parcellerne A16 - A19, Egedal By - beslutning

19/20110

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om salg af parcellerne A16 – A19 i Stationsområdet, Egedal By, og udbudsvilkår herfor skal godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administration indstiller følgende:

1. Parcellerne A16 – A19 med omkringliggende arealer, der er udlagte til private fællesveje, udbydes til salg som en samlet ejendom med frist for indlevering af bud.
2. Tilbudsgivere, der indleverer et tilbud inkl. skitseprojekt, der lever op til udbudskravene godtgøres hver med kroner 150.000 ekskl. moms.
3. Den samlede godtgørelse til tilbudsgiverne afholdes som en drifts- eller anlægsudgift og finansieres af ejendommens salgspris.
4. Udbuddet af ejendommen sker i øvrigt på følgende vilkår:
 - a. Tilbudsgiver skal indlevere et skitseprojekt for det ønskede byggeri på ejendommen.
 - b. Salget af ejendommen sker med en forpligtelse til at gennemføre et byggeri, som foreslået i skitseprojektet.
 - c. Parcellen skal tilbageleveres til kommunen, såfremt der ikke inden for en nærmere fastsat periode foreligger en byggetilladelse eller en foreløbig ibrugtagningstilladelse.
 - d. En eventuel tilbagelevering af parcellen sker med et fradrag i den erlagte købesum på 3 % p.a.
 - e. Salget sker med en forpligtelse til at udføre byggemodning af de omkringliggende private fællesveje og gennemføre udstykningen i henhold til den foreslåede udstykningsplan
 - f. Der ved indsendelse af byggetilladelse for ejendommen, indrømmes Egedal Kommune en særskilt ret til at udtræde af handelen, såfremt ansøgningen ikke anses for at være i overensstemmelse med det valgte skitseprojekt.
 - g. Såfremt Egedal Kommune beslutter at udtræde af handelen, skal tilbageskødning af ejendommen ske for købers regning, uden at køber kan rette krav om erstatning eller refusion af afholdte omkostninger mod Kommunen.
 - h. Der stilles sædvanlige krav om regnvandshåndtering, bæredygtigt byggeri og opførelse af byggeri i laveste energiklasse.
5. Ved valg af tilbudsgiver vil blive lagt vægt på:
 - a. Den tilbudte pris
 - b. Arkitektonisk helhed og kvalitet i projektet.
6. Bedømmelsesudvalget består af Planudvalget og Borgmesteren.

Sagsfremstilling

Byrådet har med vedtagelsen af budget 2020 – 2024 besluttet, at byggemodning i Stationsområdets anden etape skal ske som privat byggemodning i videst mulige omfang.

På den baggrund foreslår administrationen at udbyde parcellerne A16 – A19 med omkringliggende veje som en samlet ejendom i et projektudbud, hvor køber forpligtes til at udstykke ejendommen efter en samlet plan og gennemføre den projekterede byggemodning af de planlagte private fællesveje.

Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Med henblik på at Byrådet kan sikre, at den kommende udbygning af Stationsområdet kan ske i den ønskede arkitektoniske og byplanmæssige kvalitet, ønskes ejendommen udbudt som projektudbud. På baggrund af gennemført markedsdialog, har administrationen fået at vide, at det ikke at være muligt, at få interesserede tilbudsgivere til, uden kompensation, at udarbejde skitseprojekt i en åben konkurrence for et så stort område på de øvrige vilkår.

Det indstilles derfor, at tilbudsgivere, der indleverer et tilbud, der lever op til udbudskravene, godtgøres med et beløb på kr. 150.000. Dette beløb dækker ikke tilbudsgivers udgift, men betragtes som en tilstrækkelig motiverende kompensation.

Godtgørelsen for skitseprojekterne foreslås finansieret af ejendommens salgspris som en drift- eller anlægsudgift. Der søges om særskilt bevilling, når det samlede beløb kendes.

På den baggrund foreslås det, at valget af tilbudsgiver sker efter følgende kriterier:

- Den tilbudte pris for ejendommen
- Det tilbudte projekts arkitektoniske og byplanmæssige kvaliteter.

Konsekvenser for budgettet

Salgsprisen vil være lavere end ved et normalt projektudbud, da salgssummen vil blive modregnet den forventede udgift til at byggemodne de omkringliggende veje. Omkostningen til godtgørelse for de modtagne skitseprojekter vil blive afholdt af salgsprisen. Når antallet af byder kendes og dermed det samlede godtgørelsesbeløb, ansøges der om særskilt bevilling til dækning heraf.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Anbefalet

Punkt 9: Udbudsvilkår for salg af parcel B2, Egedal By Syd - beslutning

19/20120

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om salg af parcel B2 i Egedal By Syd, og udbudsvilkår herfor skal godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller følgende:

1. Parcel B2 i Egedal By Syd udbydes til salg med frist for indlevering af bud.
2. Ejendommen udbydes med henblik på at realisere et boligprojekt.
3. Tilbudsgivere, der indleverer et tilbud inkl. skitseprojekt, der lever op til udbudskravene, godtgøres hver med kroner 75.000 ekskl. moms.
4. Den samlede godtgørelse til tilbudsgivere afholdes som en drifts- eller anlægsudgift og finansieres af ejendommens salgspris.
5. Udbuddet af ejendommen sker i øvrigt på følgende vilkår:
 - a. Tilbudsgiver skal indlevere et skitseprojekt for det ønskede byggeri på grunden.
 - b. Parcellen skal tilbageleveres til kommunen, såfremt der ikke inden for en nærmere fastsat periode foreligger en byggetilladelse eller en foreløbig ibrugtagningstilladelse.
 - c. En eventuel tilbagelevering af parcellen sker med et fradrag i den erlagte købesum på 3 % p.a.
 - d. Der ved indsendelse af byggetilladelse for ejendommen, indrømmes Egedal Kommune en særskilt ret til at udtræde af handelen, såfremt ansøgningen ikke anses for at være i overensstemmelse med det valgte skitseprojekt.
 - e. Såfremt Egedal Kommune beslutter at udtræde af handelen, skal tilbageskødning af ejendommen ske for købers regning, uden at køber kan rette krav om erstatning eller refusion af afholdte omkostninger mod Kommunen.
 - f. Der stilles sædvanlige krav om regnvandshåndtering, bæredygtigt byggeri og opførelse af byggeri i laveste energiklasse.
6. Ved valg af tilbudsgiver vil der blive lagt vægt på følgende:
 - a. Den tilbudte pris.
 - b. Det tilbudte projekts arkitektoniske og byplanmæssige kvaliteter.
7. Bedømmelsesudvalget består af Planudvalget og Borgmesteren.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede på mødet den 25. september 2019 at godkende forslag til lokalplan 55 for Egedal By Syd til offentliggørelse. Lokalplanforslaget forventes indstillet til endelig godkendelse med eventuelle ændringer på Byrådets møde i januar 2020.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget foreslås det, at naboparcellen til de kommende plejeboliger, kaldet B2 jf. vedlagte bilag, udbydes til salg gennem et udbud, der kan præsenteres for interesserede på den kommende ejendomsmesse MIPIM 2020 i marts 2020.

Udbud til salg skal ske i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

I forbindelse med drøftelse af byggemuligheder i Egedal By, har administrationen fået flere henvendelser fra investormarkedet, hvor ønsket har været at etablere et eller flere bofællesskaber, enten som senior- eller som aldersintegrerede bofællesskaber. Flere ejendomsudviklere har lavet egentlige byggekoncepter for at imødekomme efterspørgselen efter denne boform hos slutbrugerne.

Der kan dog ikke gennem lokalplan eller på anden vis stilles krav om, at der skal etableres et bofællesskab eller at en boligbebyggelse fremadrettet fastholdes som bofællesskab. Men administrationen oplever, at disse boformer kan være et supplement til den bredde i boligtilbuddet, der er tilstræbt i den kommende byudvikling. I udbudsmaterialet foreslås det beskrevet, at grunden kan rumme et bofællesskab, og at Egedal Kommune gerne ser et sådant projekt realiseret på stedet.

Med henblik på at Byrådet kan sikre, at den kommende udbygning af Egedal By Syd kan ske i den ønskede arkitektoniske og byplanmæssige kvalitet, ønskes ejendommen udbudt som projektudbud. På baggrund af gennemført markedsdialog, har administrationen fået at vide, at det ikke er muligt, at få interesserede tilbudsgivere til, uden kompensation, at udarbejde skitseprojekt i en åben konkurrence for et så stort område på de øvrige vilkår. På den baggrund foreslås det, at alle tilbudsgivere, der indleverer et tilbud inkl. skitseprojekt, der lever op til udbudskravene, godtgøres med 75.000 kr. Dette beløb dækker ikke tilbudsgivers udgift, men betragtes som en tilstrækkelig motiverende kompensation.

Godtgørelsen for skitseprojekterne foreslås finansieret af ejendommens salgpris som en drift- eller anlægsudgift. Der søges om særskilt bevilling når det samlede beløb kendes.

På den baggrund foreslås det, at valget af tilbudsgiver sker efter følgende kriterier:

- Den tilbudte pris for ejendommen
- Det tilbudte projekts arkitektoniske og byplanmæssige kvaliteter

Konsekvenser for budgettet

Salgsprisen vil være lavere end ved et normalt projektudbud, da godtgørelsen for at få udarbejdet skitseprojekterne fra de bydende vil blive afholdt af salgsprisen. Når antallet af byder kendes og dermed det samlede godtgørelsesbeløb, ansøges der om særskilt bevilling til dækning heraf.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Anbefalet

Punkt 10: Anlægsregnskab vedr. Events i Egedal by - beslutning

19/20568

Beslutningstema

På baggrund af kommunens ”Principper for økonomistyring” skal anlægsregnskabet for 888880-06 Egedal By – Events i Egedal By godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at anlægsregnskabet for 888880-06 Egedal By – Events i Egedal By godkendes

Sagsfremstilling

Ifølge Egedal Kommunes principper for økonomistyring skal alle anlægsregnskaber med en bevilling på over 2 mio. kr. eller en afvigelse på +/- 10 pct. forelægges politisk til behandling. Dette projekt er gennemført med et mindreforbrug på 26,6%.

Ved budgetopfølgningen, der blev behandlet i Byrådet den 27. maj 2015, blev det besluttet at overføre 222.000 kr. fra anlægsprojekt 888880-01 Egedal Bydelscenter til et nyt delprojekt 06 Events i Egedal by. Samtidig blev beløbet frigivet til at gennemføre projektet, jf. beslutninger i Byrådet den 27. maj 2015.

Det afsatte budget er anvendt til at gennemføre events relateret til promoveringen af Egedal by, med henblik på salg af byggegrunde.

Det afsatte budget er anvendt til at gennemføre events relateret til promoveringen af Egedal by, med henblik på salg af byggegrunde.

Bemærkninger	Beløb i 1.000 kr.
--------------	-------------------

Anlægsbevilling den 27-05-2015	222
--------------------------------	-----

I alt anlægsbevilling	222
-----------------------	-----

Forbrug udgifter	
------------------	--

2016	159
------	-----

2017	4
------	---

I alt forbrug	163
---------------	-----

Mindreforbrug	-59
---------------	-----

Forbrugspct.	73,4%
--------------	-------

Der er et samlet forbrug i hele projektperioden på 163 t. kr. Der er således et samlet mindreforbrug på projektet på 59 t. kr., svarende til ca. 26,6 pct.

Mindreforbruget kan henføres til den manglende gennemførelse af kunstprojektet på torvet og det planlagte event i den forbindelse.

Anlægsprojektet er afsluttet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Anbefalet

Punkt 11: Anlægsregnskab vedr. Strategi for byrummene i Egedal By - beslutning

19/20572

Beslutningstema

På baggrund af kommunens ”Principper for økonomistyring” skal anlægsregnskabet for 888880-05 Egedal Bydel – strategi for byrummene godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalg - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at anlægsregnskabet for Egedal Bydel – strategi for byrummene godkendes.

Sagsfremstilling

Ifølge Egedal Kommunes principper for økonomistyring skal alle anlægsregnskaber med en bevilling på over 2 mio. kr. eller en afvigelse på +/- 10 pct. forelægges politisk til behandling. Dette projekt er gennemført med et mindreforbrug på 22%.

Ved budgetopfølgningen, der blev behandlet den 27. maj 2015, blev det besluttet at overføre 200.000 kr. til delprojekt 05 Strategi for byrummene fra anlægsprojekt 888880-01 Egedal Bydelscenter. Samtidig blev beløbet frigivet til at gennemføre projektet, jf. beslutning i Byrådet den 27. maj 2015.

Bemærkninger	Beløb i 1.000 kr.
Anlægsbevilling den 27-05-2015	200
I alt anlægsbevilling	200
Forbrug udgifter	
2015	48
2016	111
2017	28
2018	4
Indtægt 2016	-35
I alt forbrug	156
Mindreforbrug	-44
Forbrugspct.	78,0%
Bemærkninger	Beløb i 1.000 kr.

Det afsatte budget er anvendt til undersøgelser og analyser, samt udarbejdelse af strategi for byrummene i Egedal By.

Der er et samlet forbrug i hele projektperioden på 156 t. kr. Der er således et samlet mindreforbrug på projektet på 44 t. kr., svarende til ca. 22 pct.

Mindreforbruget kan henføres til, at der er modtaget en ikke-budgetteret medfinansiering fra ØaB på 35 tkr.

Anlægsprojektet er afsluttet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Anbefalet

Punkt 12: Renoveringsprojekt (Skema A) inkl. udskiftning af tage mm - beslutning

18/9519

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Stenløse-Ølstykke Boligforening v/KAB skal det besluttes, om en udskiftning af tage til intelligente tage med solceller, ved Stengården II afd. 8, (skema A) kan godkendes, og dermed godkendes også en tillægsbevilling på 100.000 kr. til kommunens andel af kapitalindskuddet samt lån på henholdsvis 23.138.001 kr. og 8.711.482 kr. med kommunal garanti.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. skema A for byggeskader, forbedringer og miljøforbedrende foranstaltninger godkendes. Og dermed godkendes også,

- a. at boligafdelingen kan optage støttet lån til de pågældende arbejder på 23.138.001 kr. og til optagelse af ustøttet lån på 8.711.482 kr. med 100 % kommunal garantiforpligtelse af låneoptagelsen.
- b. der gives en tillægsbevilling på 100.000 kr. der skal dække kommunens andel af kapitaltilførslen.

Alle beslutningerne er gensidige afhængige, og er således forudsætningerne for den renovering, som det vurderes nødvendigt at gennemføre.

Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke Boligforening har for boligafdelingen Stengården II, afd. 8, beliggende Lokes Plads 2 – 42, udarbejdet en minihelhedsplan for et pilotprojekt på udskiftning af tage til nye tagpaneler, der både producerer el og varme, og har i den forbindelse fremsendt Skema A ansøgning.

Ansøgningen har hjemmel i § 91 i lov om almene boliger.

Projektet, som er forelagt og godkendt af Landsbyggefonden, har et budget på 34.709.483 kr. og en del af finansieringen skal være kapitaltilførsel på 500.000 kr., hvoraf kommunen skal betale 1/5 svarende til 100.000 kr. Udover kommunen skal

realkreditinstituttet bidrage med 1/5, Landsbyggefonden med 2/5 og boligorganisationen med 1/5.

Fordelingen er fastlagt i femtedelsordningen i Landsbyggefondens regulativer.

Stengården II afd. 8 er taget i brug i 1983 og hører under Stenløse-Ølstykke Boligforening. Bebyggelsen består af 43 boliger. Afdelingen er generelt i en god stand, men tagene og gasfyrene er udtjente. Og fordi afdelingen alligevel står overfor en tagudskiftning og udskiftning af gasfyr, er den derfor egnet til at udføre denne alternative form for energikilde på tagene. Der opføres samtidig et teknikskur for enden af hver boligblok, til at styre produktionen.

Der er udført et pilotanlæg i en enkelt bolig, og det er på baggrund af dette projekt, at afdelingen nu ønsker at udføre det på alle 43 huse.

Afdelingen skal betale for beboerens el- og varmekonsum sammen med huslejen. Derfor bliver den månedlige indbetaling til KAB højere, selv om beboernes samlede boligudgifter formentlig bliver lavere. Og beboerne skal ikke længere betale til el- og gasselskaberne.

Hvis en beboer ikke ønsker at tilslette sig den nye ordning, men vil beholde egen el-leverandør, vil man ikke få del i solrabatten, ved en lavere elpris fra fælles indkøb.

Godkendelsen til projektet er gennemført på afdelingsmøde den 23. oktober og i boligorganisationen den 25. november. Der er på nuværende tidspunkt afholdt 2 orienteringsmøder med beboerne.

Boligorganisationen har fremsendt skema A vedrørende projektet mv. for 34.709.483 kr.

Finansiering

30-årige LBF-støttede lån 23.138.001 kr.

Ustøttede lån 8.711.482 kr.

Kapitaltilførsel (hvoraf kommunen skal betale 1/5 – 100.000 kr.) 500.000 kr.

Fællespulje tilskud 860.000 kr.

Frie henlæggelsesmidler 1.210.000 kr.
Egen trækingsret 290.000 kr.
I alt 34.709.483 kr.

Kommunen vil, på statens vegne, skulle påtage sig den garantiforpligtelse, som følger af optagelsen af det støttebærende lån. For det udstøttede lån til renoveringsarbejder stilles en direkte kommunalgaranti.

Projektet finansieres bl.a. ved, at afdelingen fritages fra indbetaling af udamortiserede lån på 372.000 kr. om året. Landsbyggefonden yder huslejestøtte/driftslån på 585.000 kr.

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 1.028 kr./m² pr. år. Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 10,15 %, svarende til 104 kr./m² pr. år. Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.132 kr./m² pr. år.

Konsekvenser for budgettet

Den kommunale lånegaranti har ikke bevillingsmæssige konsekvenser og påvirker ikke Kommunens kassebeholdning. Der søges om en tillægsbevilling på 100.000 kr., som finansieres af kassen.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Anbefalet

Punkt 13: Brand Veksø Skole - håndtering af fakturaer - beslutning

19/21674

Beslutningstema

På baggrund af, at der skal ske en genopbygning af den skadede fløj på Veksø Skole efter brand i juli 2019, skal der godkendes en indtægts- og udgiftsbevilling til, afregning af omkostningerne til entreprenøren på vegne af forsikringsselskabet.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byråd

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der gives en tillægsbevilling til udgifter på anlægsbudgettet i 2019 på 1.275.000 kr. og i 2020 på 4.400.000 kr., samt frigivelse af rådighedsbeløb på samme beløb.
2. der gives en tillægsbevilling til indtægter på anlægsbudgettet i 2019 på 1.600.000 kr. og i 2020 på 5.500.000 kr., samt frigivelse af rådighedsbeløb på samme beløb.
3. differencen, som samlet udgør 1.425.000 kr., tilgår kassebeholdningen fordelt med 325.000 kr. i 2019 og 1.100.000 kr. i 2020.
4. Differencen vil anvendes til finansiering af den forventede nye hal i Ølstykke i 2021-22.

Sagsfremstilling

Der er indgået aftale med forsikringsselskabet Protector Forsikring om, at de brændte bygninger på Veksø Skole bliver genopbygget, så bygningerne får tilsvarende størrelse og form, som de havde før branden. Skaden er vurderet til at koste ca. 7,2 mio. kr. inkl. moms, hvoraf kommunen alene skal dække selvriskoen på 100.000 kr.

Protector Forsikring har oplyst, at kommunen i henhold til forsikringsbetingelserne skal forestå afregningen med entreprenørerne. Dette skyldes, at det af betingelserne fremgår at erstatning først udbetales når retablering af det beskadigede har fundet sted.

Protector Forsikring tilbyder løbende acontoudbetalinger forud, så Egedal Kommune ikke får et træk på kassebeholdningen og samtidig er sikret betaling af de afholdte udgifter. Endvidere godkender forsikringsselskabet alle regninger, førend Egedal Kommune betaler dem. Der er indhentet tilbud fra rådgivere og entreprenører på byggeriet, hvorfor budgettet ligger fast.

Denne praksis belaster imidlertid kommunens anlægsramme, da der skal afsættes anlægsbevilling og rådighedsbeløb til at afholde udgifter og indtægter forbundet hermed.

Det gode ved ordningen er at den medfører, at Egedal Kommune får momsrefusion for afholdte byggeudgifter. Erstatningen fra forsikringsselskabet er ikke momspligtig, hvilket giver kommunen en nettoindtægt på ca. 1,4 mio. kr. svarende til momsen på det udførte arbejde i forbindelse med skolens genopbygning.

For at undgå at komme i denne situation igen vil administrationen indarbejde i kommende forsikringsudbud, at der stilles vilkår om, at forsikringsselskabet afregner direkte med rådgiver og entreprenør. Udbuddet foregår i 2021.

Konsekvenser for budgettet

Der er fuld finansiering for kommunens udgifter, og konsekvenserne for budgettet vil dermed være en forventet nettoindtægt på godt 1.425.000 kr. samlet fordelt med 325.000 kr. i 2019 og 1.100.000 kr. i 2020 som følge af momskonstruktionen, der tilfalder kassen.

Ordningen påvirker imidlertid bruttoanlægsudgifterne i 2019 og 2020. I 2019 har Egedal Kommune ingen udfordring i forhold til anlægsrammen, idet anlægsrammen ikke udnyttes fuldt ud i investeringsplanen. I 2020 vil en eventuel udfordring med anlægsrammen ifht. udgiftsbudgettet på 4,4 mio. kr. blive håndteret i budgetopfølgningerne.

Differencen på 1,425 mio. kr. tilgår finansieringen af den forventede nye hal i Ølstykke i 2021-22, som der er afsat anlægsramme til i Investeringsplan 2028. Derved belastes anlægsrammen ikke yderligere.

Borgerinddragelse

Forældre og medarbejdere på skolen er orienteret om det kommende byggeri.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Pkt. 1 Anbefalet

Pkt. 2 Anbefalet

Pkt. 3 Anbefalet

Pkt. 4 Anbefales ikke.

Planudvalget anbefaler at differencen anvendes inden for investeringsplanen.

Punkt 14: Lukket: Faciliteter til Ebbe Skjalmssøn Gruppen, Ganløse - beslutning

19/12255

Punkt 15: Året 3. budgetopfølgning - PU - beslutning

19/21299

Beslutningstema

På baggrund af årets 3. budget opfølgning skal det besluttes, om budgetopfølgningen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet under Planudvalgets område godkender:

- tillægsbevilling til Center for By, Kultur og Borgerservice for -0,365 mio. kr.
- tillægsbevilling til Center for Ejendomme og Intern service på -1,960 mio. kr.
- at der på anlæg flyttes 0,7 mio. kr. fra 2019 til 2020 vedr. Plejeboliger og botilbud.
- At der gives anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb) til indtægter for -7,267 mio. kr.

Sagsfremstilling

Ved årets anden budgetopfølgning havde administrationen stort fokus på at holde serviceudgifterne nede for at tilstræbe overholdelse af servicerammen i 2019.

Nu er vi nået til årets sidste budgetopfølgning - og det korrigerede budget inkl. forventninger i budgetopfølgningen viser, at målsætningerne i både Byrådets 4 hjørneflag og i Investeringsplan2028 er opfyldt eller i hvert fald tæt på, jf. tabel 1. Det følger af at de udfordringer der har vist sig gennem året, er blevet håndteret bl.a. gennem tværgående prioriteringer. Driftsbalancen ligger 30 mio. kr. over Investeringsplanens minimumskrav og 19 mio. kr. højere end oprindeligt budget, men dog fortsat under måltallet i Byrådets økonomiske politik fra 2013.

Serviceudgifterne nedkorrigeres med 6 mio. kr., og svarer dermed til den korrigerede serviceramme for 2019.

Driftsudgifterne falder som følge af budgetopfølgningen med 8,1 mio. kr. og bruttoanlægsudgifterne falder med 24,6 mio. kr. Heri er indregnet, at der ønskes overført 2,2 mio. kr. på driften til 2020 og 23,1 mio. kr. på anlæg til 2020-21. Disse ønsker til overførelser vil indgå i det videre arbejde med den samlede overførselssag, som behandles politisk i marts 2020.

Fokus skal i årets sidste uger frem mod regnskabsafslutningen være på, at styre årets opgaver og projekter i mål.

Tabel 1 viser, hvordan kommunens økonomi i form af de fire økonomiske nøgletal påvirkes af de ansøgte tillægsbevillinger, jf. indstillingen:

Tabel 1. Nøgletal i forhold til Byrådets økonomiske politik

Hele mio. kr.	Byrådets mål	Investeringsplan 2028	Oprindeligt budget	Korr.Budget	Forventet årsresultat
Overskud på driftsbalance	175	138	149	159	168
Serviceramme	Overholdes (1.873)		1.874	1.879	1.873
Anlægsramme	60-100	120	125	130	105
Kassebeholdning ultimo året	100-125		189	340	376

Korrigeret budget indeholder tillægsbevillinger til 2019 pr. 30.10.19

Driftsbalance

Som resultat af denne budgetopfølgning stiger overskuddet på driftsbalancen i forhold til det korrigerede budget med 9 mio. kr. Heri indgår udover faldet i driftsudgifterne på 8 mio. kr. også merindtægter ved midtvejsregulering af statstilskud for ca. én mio. kr.

Overskuddet er 19 mio. kr. højere end i oprindeligt budget og 30 mio. kr. højere end forudsat i Investeringsplan 2028.

Serviceramme

Forskellen mellem korrigeret budget og forventet årsresultat viser, at serviceudgifterne i 3. politiske budgetopfølgning falder med 6 mio. kr. Serviceudgifterne ligger dermed én mio. kr. under servicerammen målt som oprindeligt budget. KL har udsendt et korrigeret sigtepunkt for serviceudgifterne. Her er kommunens sigtepunkt faldet med én mio. kr. til 1.873 mio. kr., hvorved udgifterne ligger helt på niveau.

Anlæg

Anlægsrammen opgøres som brutto-anlægsudgifter ekskl. forsyning i oprindeligt budget. Anlægsudgifterne falder med 25 mio. kr. ved denne budgetopfølgning, og ligger derved 20 mio. kr. under oprindeligt budget. Det skyldes primært forventede overførelser fra 2019 til 2020 og 2021 for 23,1 mio. kr.

Kassebeholdning

Budgetopfølgningen øger kassebeholdningen med 36 mio. kr. Den forventede kassebeholdning ultimo 2019 udgør herefter 376 mio. kr., mens den gennemsnitlige kassebeholdning jf. kassekreditreglen ultimo september 2019 udgør 367,9 mio. kr.

Særligt om bevillinger under Planudvalget

Center for By, Kultur og Borgerservice: Centeret søger en negativ tillægsbevilling på 0,365 mio. kr. Det dækker en overførsel til 2020 af 0,320 mio. kr. til konsulentbistand ved kommuneplanen i 2020. Dertil omplaceres 45.000 kr. til CBK's ramme Kultur og Fritid, som led i en omplacering af løn- og driftsmidler i centeret.

Centeret søger om frigivelse af et anlægstilskud på -7.267.000 kr., som kommunen har fået tilsagn om at modtage i statsligt tilskud til kommunens grundkapitalindskud i fleksible familieboliger (Egehusene), idet boligerne kan forbeholdes flygtninge.

På anlægsprojektet Plejeboliger og botilbud flyttes 0,7 mio. kr. fra 2019 til 2020.

Center for Ejendomme og Intern Service: Der søges overført et mindreforbrug på 1,750 mio. kr. på energi til 2019 til brug for "Vedligehold, bygninger og materiel", da bygningsvedligehold i 2020 er underfinansieret ret markant. Der er kun afsat 10 mio. kr. i investeringsplanen til bygningsvedligehold mod et ønsket niveau omkring 15 mio. kr., og mindreforbruget kan dermed hjælpe med at imødegå uforudsete udfordringer vedrørende bygningsvedligehold i 2020.

Mindreforbruget lægges i kassen nu og vil indgå i den videre kvalificering af den samlede overførselssag.

Centeret søger dertil 0,140 mio. kr. til projektet "Åbent rådhus" samt som tilskud til konstitueringsudgifter.

Der er indført ny konto-struktur for bedre at detailstyre forbruget. Imidlertid peger strukturen og konteringerne ikke i alle tilfælde på den samme aktivitet, derfor foretages mindre omplaceringer for at imødegå skævvridning, så afvigelserne i regnskabet bliver så små som muligt.

Konsekvenser for budgettet

Samlet resultat for Kommunen - på drift søges tillægsbevilling til mindreudgifter for 8,081 mio. kr. På finansiering søges tillægsbevilling til merindtægter for 7,7 mio. kr., og på anlæg søges tillægsbevilling til netto mindreudgifter for 20,3 mio. kr. Samlet set forøges den budgetterede kassebeholdning ultimo året med 36,1 mio. kr.

Beslutning i Planudvalget den 05-12-2019

Anbefalet

Bilag

Beskrivelse af tillægsbevillinger

Center for By, Kultur og Borgerservice_PU

Center for Ejendomme og Intern Service_PU

Punkt 16: Sager til orientering

17/17920

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.