

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 04-03-2025

Mødedato	Tirsdag d. 04. marts 2025 kl. 17:00
Mødested	Møderum M1.14
Mødedeltagere	Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo Brøndum Pedersen, Ole B. Hovøre, Ellen Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Byrådets svar på høring om to forslag til statsudpegede energiparker i Egedal Kommune - beslutning.....	4
Budget 2025/2026 for Boligselskabet Venbo, afdeling 6, Skelhøj - beslutning.....	6
Kvartalsoversigt over administrative afgørelser (afslag og dispensationer) efter bygge-, plan- og nat.....	8
Orienteringspunkter.....	9

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 04-03-2025

Godkendt.

Punkt 2: Byrådets svar på høring om to forslag til statsudpegede energiparker i Egedal Kommune - beslutning

25/1329

Beslutningstema

På baggrund af en høring fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen med to forslag til statsudpegede energiparker i Egedal Kommune skal Byrådet beslutte, hvordan Egedal Kommune svarer på høringen.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet
Klima-, Teknik- og Miljøudvalget til orientering.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der afgives høringssvar om, at:

1. Arealerne vedrørende Smørumovre Energipark (ID710) ikke vurderes egnede til energipark.
2. Arealerne vedrørende Edelgave Gods Energipark (ID730) bør undersøges nærmere i dialog med forslagsstiller, berørte borgere og Egedal Kommunes Grønt Råd i forhold til arealernes egnethed til energipark.

Sagsfremstilling

Baggrund

Regeringen og en bred kreds af partier indgik i oktober 2023 "Klimaaftale om mere grøn energi fra sol og vind på land 2023". Et centralt element i udmøntningen af aftalen er "Lov om statsligt udpegede energiparker". Loven muliggør udpegning af statslige energiparker på land med bedre planmæssige vilkår for etablering af vindmøller og solcelleanlæg mv.

Ministeren med ansvar for planområdet (aktuelt minister for byer og landdistrikter og kirkeminister, Morten Dahlin (V)) kan efter loven udpege et areal som statslig energipark, hvis Byrådet bakker op. Det forudsætter, at nationale interesser – fx statsudpegede transportkorridorer eller særlige naturinteresser – ikke taler afgørende imod. Endvidere forudsætter det, at energiparken forventes at kunne rumme VE-anlæg med en samlet årlig elproduktion på minimum 100 GWh. En sådan produktion anslås fx at kræve et arealudlæg på ca. 55 ha til en kombination af solceller og to vindmøller.

For at understøtte udmøntningen af loven har staten (Plan- og Landdistriktsstyrelsen) i foreløbig tre runder inviteret opstillere af VE og lodsejere til at indmelde forslag til statsudpegede energiparker. Styrelsen har i den igangværende runde modtaget to forslag til energiparker i Egedal Kommune. De to forslag har styrelsen sendt i høring hos Egedal Kommune med frist for høringssvar den 1. april 2025.

Administrationens vurdering af forslag A: Smørumovre Energipark (se bilag 2)

- VE-anlæg: 2 vindmøller på 150 meter og solceller med en kapacitet på 90 MW.
- Arealer: 156 hektar nordøst og sydvest for Smørumovre.
- VE-interesseområde: Arealerne ligger ikke indenfor de arealer, der i forslag til Kommuneplan 2025 udpeges til VE-interesseområder til hhv. vind og sol.
- Øvrige udpegninger: Arealerne er i sin helhed udpeget som bevaringsværdigt landskab og værdifuldt kulturmiljø herunder også kirkeomgivelser. Ca. tre-fjerdedele af det nordlige areal ligger indenfor Fingerplanens transportkorridor. Ca. halvdelen af det sydlige areal ligger i Fingerplanens grønne kiler.
- Afstand til bysamfund: Arealerne grænser op til Smørumovre landsby. En respektafstand fra landsbyen på 350 meter vil reducere arealerne væsentligt.
- Samlet vurdering: De foreslåede arealer vurderes samlet set ikke egnede til udpegning som statslig energipark.

Administrationens vurdering af forslag B: Edelgave Gods Energipark (se bilag 2)

- VE-anlæg: 4 vindmøller på 150 meter og solceller med en kapacitet på 139 MW.
- Arealer: 101 hektar øst og syd for Edelgave Gods.
- VE-interesseområde: Dele af arealerne (ca. 20 ha), ligger indenfor de arealer, der i forslag til Kommuneplan 2025 udpeges til VE-interesseområder til hhv. vind og sol.

- Øvrige udpegninger: Arealerne er i sin helhed udpeget som værdifuldt kulturmiljø og den nordlige del ligger i Fingerplanens grønne kiler.
- Afstand til bysamfund: De nærmeste bysamfund er Smørumovre, Ledøje, Nybølle og Hove, som ligger ca. 1-1,5 km. fra de foreslåede arealer. Bebyggelsen Edelgave Huse ligger i ca. 350 meters afstand. En del af de foreslåede arealer ligger nær den kommende forlængelse af Frederikssundsmotorvejen.
- Samlet vurdering: Det vurderes, at der bør foretages en nærmere undersøgelse og indledes dialog med forslagsstillere, berørte borgere og Grønt Råd om de foreslåede arealers egnethed til energipark.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Det anbefales, at resultaterne af undersøgelsen vedr. forslag B (Edelgave Gods Energipark) skal danne baggrund for en tidlig dialog med forslagsstillere, med berørte borgere og med Egedal Kommunes Grønt Råd.

Resultaterne af undersøgelsen og indmeldinger fra den tidlige dialog skal efterfølgende danne baggrund for udarbejdelsen af et beslutningsoplæg, der forelægges for Byrådet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-03-2025

Anbefalet.

Bilag

Udkast til høringssvar til Plan- og Landdistriktsstyrelsen vedr. to forslag til statsudpegede energiparker i Egedal Kommune.

Kort med visning af to forslag

Punkt 3: Budget 2025/2026 for Boligselskabet Venbo, afdeling 6, Skelhøj - beslutning

25/1244

Beslutningstema

Boligselskabet Venbo anmoder Byrådet om godkendelse af budgetforslag 2025/2026 for afdeling 6, Skelhøj, som indeholder en samlet huslejestigning på 1,89 %.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Boligselskabet Venbos budgetforslag 2025/2026 for afdeling 6, Skelhøj, godkendes.

Sagsfremstilling

I almene boliger fastsættes huslejen via budgettet for den enkelte almenboligafdeling. Budgetforslaget udarbejdes af boligorganisationen (ejereren) og forelægges til godkendelse på et afdelingsmøde (lejerne). Hvis ikke der kan opnås enighed om budgetforslaget, forelægges uenigheden til endelig afgørelse i Byrådet.

Boligselskabet Venbo har den 11. december 2024 forelagt budgetforslag 2025/2026 for beboerne i afdeling 6 på Skelhøj, der valgte at nedstemme forslaget på grund af en huslejestigning samt en stigning i hensættelser til tab ved fraflytning. Budgetforslaget og referatet fra afdelingsmødet er vedlagt som bilag.

Byrådet godkendte den 28. oktober 2020 en ny model for fordeling af huslejeudgifterne mellem afdeling 6 (beboere) og afdeling 8 (servicearealer) på Skelhøj. Beslutningen er vedlagt som bilag. Den nye model var nødvendig, da den tidligere fordelingsnøgle mellem de to afdelinger var ulovlig, jf. almenboliglovens regler om balanceleje.

Den nye fordelingsnøgle medførte en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 2.250 kr. om måneden pr. bolig. Under hensyn til beboernes privat økonomi besluttede Byrådet at indfase huslejestigningen over fem år.

Beboerne er naturligt utilfredse med huslejestigningen og har hvert år siden 2020 nedstemt boligorganisationens budgetforslag. Således har Byrådet siden 2020 fået forelagt uenigheden om budgetforslaget til endelig afgørelse. Med budgetforslaget for 2025/2026 vil konsekvenserne af den nye fordelingsnøgle være fuldt indfasat.

Budgetforslag 2025/2026 indeholder en samlet huslejestigning på 1,89 %, hvilket administrationen anser for naturligt, henset til den almindelige løn- og prisudvikling i samfundet.

Budgetforslaget vil medføre huslejestigninger, som følger:

Lejlighedsstørrelse	Husleje før	Husleje efter	Stigning
Husleje A. 65 m2 (2 rum)	8.672 kr.	8.837 kr.	165 kr.
Husleje B. 72 m2 (2 rum)	9.524 kr.	9.705 kr.	181 kr.
Husleje C. 72 m2 (3 rum)	9.685 kr.	9.869 kr.	184 kr.

Byrådet har som tilsynsmyndighed pligt til at gribe ind, hvis økonomien i en almennyttig boligafdeling ikke lever op til lovens krav. Den huslejestigning, der fremgår af boligselskabets budgetforslag, vil efter administrationens vurdering balancere afdelingens økonomi, så den lever op til lovens krav.

På den baggrund skal administrationen anbefale, at Boligselskabet Venbos budgetforslag for afdeling 6 godkendes.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Ingen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-03-2025

Anbefalet.

Bilag

Budget 2025-2026, Boligselskabet Venbo, Afdeling 6

Referat fra afdelingsmøde - ordinært

Byrådets beslutning af den 28. oktober 2020

Punkt 4: Kvartalsoversigt over administrative afgørelser (afslag og dispensationer) efter bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering

24/14399

Beslutningstema

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres om afslag og dispensationer mv., som administrationen har meddelt i perioden 6. november 2024 til 23. januar 2025 i henhold til de nedenfor anførte love og regler.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres med kvartalsoversigten i bilag 1 over afslag og dispensationer (i alt 27), som administrationen i perioden 6. november 2024 til 23. januar 2025 har meddelt på baggrund af regler i:

- 1) Byggeloven,
- 2) planlovens landzonebestemmelser,
- 3) lokalplaner og
- 4) andet, herunder naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger.

I lighed med tidligere orienteringer omfatter denne orientering ikke byggetilladelser, varsler om påbud, påbud og politianmeldelser mv.

Antallet af sager er i denne kvartalsoversigt usædvanligt lavt. Det skyldes formentlig årstiden og julen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

-

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-03-2025

Taget til efterretning.

Bilag

Kvartalsorientering marts 2025

Punkt 5: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og udvalg orienterer gensidigt om verserende sager, herunder:

- Kommende borgermøde om forslag til Kommuneplan samt afholdte Borgermøder om lokalplaner, mm.
- Klagesager, påbud og retssager
- Liselund

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 04-03-2025

Taget til efterretning.