

# REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 07-06-2022

**Mødedato**            Tirsdag d. 07. juni 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  |
| Udvikling og anvendelse af Søagergrunden - beslutning.....               | 4  |
| Endelig vedtagelse af Lokalplan 69, Ganløse - Liselund - beslutning..... | 7  |
| Status på anlægsprojekter 2022 - orientering.....                        | 9  |
| Byggesagsbehandling og landzoneadministration - orientering.....         | 10 |
| Kapacitet på dagtilbudsområdet, område Stenløse - orientering.....       | 11 |
| Sager til orientering.....                                               | 13 |

## **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 07-06-2022**

Godkendt.

## Punkt 2: Udvikling og anvendelse af Søagergrunden - beslutning

22/196

### Beslutningstema

På baggrund af at det tidligere Byråd besluttede den 24. juni 2020, at indgå en udviklingsaftale for Søagergrunden, skal Byrådet tage stilling til, om der skal udarbejdes en ny lokalplan, som afsæt for et udbud af grunden. Det tidligere byråd vedtog i oktober 2021 en lokalplan for området, som de konstituerende partier Socialdemokratiet, Det konservative Folkeparti, Lokallisten Ny Egedal, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten efterfølgende ønskede at genbesøge. Der lægges op til, at en ny lokalplan skal indarbejde byrådets drøftelser og tilkendegivelser fra Byrådets drøftelser i februar og marts 2021.

### Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Administrationen udarbejder et nyt lokalplanforslag for Søagergrunden, som muliggør boligbyggeri i maksimalt to etager og en gymnastiksal i området.
2. Et areal af Søagergrunden bliver en del af daginstitutionen Regnbuen som vist på bilag 1, kort over fremtidig bebyggelse på Søagergrunden.
3. Der sideløbende med vedtagelse af en ny lokalplan for området, skal gennemføres et udbud af Søagergrunden på baggrund af en særskilt indstilling.
4. Der øremærkes 7 mio. kr. af salgsindtægten ved salget af Søagergrunden til brug for etablering af attraktive udearealer omkring og på Boesagerskolens udearealer, som vist på bilag 2, oversigt over mulige udvidelser.

### Sagsfremstilling

Socialdemokratiet, Det konservative Folkeparti, Lokallisten Ny Egedal, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten har i konstitueringsaftale af 20. november 2021 besluttet, at ”salget af jordlodden Søagergrunden genovervejes. I fald genovervejesen munder ud i, at fastholde salget, er parterne enige om, at der kun kan bygges i to etager.”

Søagergrunden kan med den, i oktober 2021, vedtagne Lokalplan 64 anvendes til boliger med fællesfaciliteter og fællesanlæg samt serviceerhverv. Der kan bygges op til 3 etager (maks. 12 m) på enkelte byggefelter.

Konsekvensen af Konstitueringsaftalen er, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for området. Derfor afholdt Byrådet et møde den 7. februar 2022, hvor forskellige udviklingsscenarier for Søagergrunden blev drøftet. På mødet præsenterede Generous Development en samlet løsning for boligudvikling med reduceret boligbebyggelse til maksimalt 2 etager. Med udgangspunkt i drøftelserne på mødet udarbejdede administrationen en opsamling over de rejste spørgsmål, som skulle danne grundlag for en ny drøftelse i Byrådet den 7. marts 2022. Opsamlingen indeholdt blandt andet forslag til forskellige arealanvendelser.

Resultatet af mødet den 7. marts blev, at man ønskede at afvente hhv. befolkningsprognose, børnetals- og elevtalsprognose. Såvel børnetalsprognose som elevtalsprognose viser, at der kapacitetsmæssigt ikke er behov for yderligere skole eller daginstitution på Søagergrunden.

#### En samlet lokalplan

Daginstitutionen Regnbuen er i 2021 blevet udvidet med en ny bygning og der er et ønske om at få mere udeareal til glæde for borgerne og børnene i Regnbuen. Med en ny samlet lokalplan for både Søagergrunden og Regnbuen kan der gives mulighed for udvidelse af legepladsen i forlængelse af den eksisterende legeplads. En ny lokalplan for boligudvikling vil således inkludere Regnbuens areal med samme anvendelse til institutionsformål og med en samlet løsning af parkering og vejtilkørsel. Boligerne vil kunne bygges i maks. 2 etager (9,5 meter) og der bliver plads til udvidelse af legeplads mod syd, så der opnås forbindelse med det indre grønne friareal i boligområdet og de nye fællesfaciliteter på Søagergrunden.

Legepladsen udformes så den er offentlig tilgængelig og vil sammen med fællesfaciliteter, herunder en ny gymnastiksal, tilfører planen nye grønne rekreative arealer og nye fritidsfaciliteter til borgerne i Smørum. Områderne kobles på omgivelserne med nye stiforbindelser. En illustration af, hvordan arealet skal disponeres og indarbejdes i en ny lokalplan, er vist på bilag 1, kort over fremtidig bebyggelse på Søagergrunden.

#### Aftale med udvikler

Egedal Kommune har indgået en udviklingsaftale for Søagergrunden med Generous Development (Udvikler). På den baggrund godkendte det daværende Byråd i januar 2021 først en udviklingsplan for området, som efterfølgende blev omsat til Lokalplan 64. Med vedtagelse af en lokalplan for området har Udvikler en forkøbsret til Søagergrunden, når og hvis denne sendes i udbud. Dette uanset om Egedal Kommune udarbejder en ny lokalplan for området til andet end boligformål.

En afledt konsekvens ved at gennemføre en ny lokalplan, er at Udvikler vil være berettiget til en godtgørelse på 75 % af omkostningerne ved arbejdet med Søagergrunden - dog max 1,4 mio. kr.

Det anbefales, at den nye lokalplan udarbejdes af Egedal Kommune, med input fra Udvikler. Godkender Byrådet, at der bliver udarbejdet en ny lokalplan og et kommende salg til boligformål anbefales det, at Egedal Kommune, indgår forhandling med Udvikler om en tillægsaftale til den nuværende udviklingsaftale – også med henblik på at nedsætte kompensationen til udvikler. Udvikler har tilkendegivet, at denne er indstillet på at forhandle en sådan tillægsaftale.

Udarbejdelse af ny lokalplan for området må forventes at tage minimum 8 måneder. Sideløbende kan der arbejdes med en tillægsaftale om nyt udbud af grunden.

En udvidelse af legepladsen på Regnbuen som beskrevet ovenfor medfører yderligere drift af arealerne. Der er derfor behov for, at der i budgettet afsættes midler til det udendørs vedligehold. Den yderligere udgift anslås til 57.000 kr. årligt.

Administrationen anbefaler, at der i den kommende lokalplan stilles krav om opførelse/bevarelse af en gymnastiksal, som grundlag for ibrugtagningstilladelsen. En kommende køber vil således ikke kunne tage boligerne i brug forud for, at gymnastiksalen er funktionsdygtig. Yderligere vil der blive stillet krav om dette i en kommende salgssag. Gymnastiksalen ville dog som udgangspunkt tilhøre området, og dermed være afskåret fra offentlighedens almindelige brug, hvis ikke der laves en aftale med vinderne af et kommende udbud.

#### Boesagerskolen

På temamødet var der et bredt ønske om, at sagen om Søagergrunden skal give noget tilbage til både skoler og borgere. Der vil ved tilførsel af bevilling kunne etableres supplerende opgradering og kvalitet med bedre indretning af udemiljøer - både på Boesagerskolens område og de omkringliggende arealer, i forhold til den igangværende modernisering af Boesagerskolen. Et sådant løft vil tilføre mere plads til eleverne og give skolen yderligere muligheder for at afholde inspirerende læringsforløb uden for, og vil samtidig give attraktive og multifunktionelle udearealer til brug for borgeres og foreningers udendørsaktiviteter, leg og bevægelse. En bedre indretning af skolens udearealer og omkringliggende arealer vil tilsvarende binde skolen sammen med omgivelserne og løfte sammenhængen mellem skoleliv og fritidsliv.

Der kan ved nærmere detaljering af indretningsprojekterne blive stillet krav om ny lokalplan eller dispensation fra gældende lokalplaner.

Administrationen anbefaler at 7 mio. kr. af salgsindtægten for Søagergrunden øremærkes til brug for udvidelse af Boesagerskolens udearealer, som vist på bilag 2, oversigt over mulige udvidelser.

Ved en supplerende bevilling på 7 mio. kr. vil der eksempelvis kunne etableres følgende:

- Opgradering af vej og stiforbindelse ved indgangsområdet.
- Opgradering af bålpladsområde ved Mini SFO.
- Modernisering af udearealer og etablering af udelæringsmiljøer ved udskolingen med eks. redskaber og indretning til aktivitet, gruppearbejds miljøer, faglokale faciliteter udenfor, scene lignende opsætning, opholdsrum til fordybelse og samtaler.
- Supplerende modernisering af de to indergårde med eks. legeredskaber.
- Etablering af udelæringsmiljøer på parkområdet mod idræts- og svømmehal med eks. redskaber og indretning til aktivitet.
- Etablering af udelæringsmiljøer på Støjvoldsområdet med eks. legeredskaber, siddemiljøer.

En udvidelse af Boesagerskolens udearealer som beskrevet ovenfor medfører yderligere drift af arealerne. Der er derfor behov for, at der i budgettet afsættes midler til det udendørs vedligehold. Den yderligere udgift anslås til 66.000 kr. årligt, og indeholder forøget tidsforbrug samt følgeudgifter, herunder materialer og maskiner.

#### Konsekvenser for budgettet

Godkender Byrådet indstillingens punkt 1 vil det som konsekvens medføre, at Udvikler har krav på udbetaling af kompensation. Modtages der et krav fra udvikler, vil der blive fremlagt en ny indstilling om godkendelse af en bevilling et kassetræk på op til 1,4 mio. kr.

Godkender Byrådet indstillingens punkt 2 skal der sættes ekstraudgifter til udendørs vedligehold af den nye anvendelse på 57.000 kr. om året.

Godkender Byrådet indstillingens punkt 4 vil der i forbindelse med budget 2024 skulle afsættes ekstraudgifter til udendørs vedligehold af den nye anvendelse på 66.000 kr. om året. Udgiften dækker både det forventede øgede tidsforbrug, samt følgeudgifter, f.eks. materialer og maskiner. Udgiftsbehovet indtræder, når udearealerne er etableret, dvs. forventeligt i løbet af 2023.

## **Borgerdialog**

Afhængig af Byrådets beslutning planlægges en ny proces for involvering af borgere og foreninger med interesse for udvikling af Søagergrunden.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-06-2022**

Der blev stemt om indstillingen.

For stemte Charlotte Haagendrup (C), Christine Søbjerg (C) og Ole B. Hovøre (V) med i alt 3 stemmer.

Imod stemte Ulrik John Nielsen (L) med i alt 1 stemme.

Bo Brøndum Pedersen (A) undlod at stemme.

Indstillingen blev anbefalet.

Ulrik John Nielsen (L) ønskede følgende mindretalsudtalelse: "Lokallisten Ny Egedal ønsker at bevare Søagergrunden på kommunale hænder."

## **Bilag**

Kort over fremtidig bebyggelse på Søagergrunden

Opgradering af udearealer Boesagerskolen

## **Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplan 69, Ganløse - Liselund - beslutning**

21/20725

### **Beslutningstema**

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om lokalplanforslag 69, Ganløse – Liselund kan vedtages endeligt.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 69 vedtages endeligt og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer.

### **Sagsfremstilling**

Planforslaget blev behandlet på Byrådets møde den 23. februar 2022.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 3. marts 2022 til og med den 31. marts 2022. I høringsperioden er der indkommet 1 høringssvar fra forsyningsselskabet Novafos. Oversigt over høringssvarets punkter samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

De indkomne forslag og idéer omfatter følgende punkter:

- at afløbskoefficienten for området overholdes i udstykningen
- at overskydende vand sikres håndteret på egen grund.

Administrationen finder at høringssvarene handler om forhold som:

- bygherren afklarer under byggemodningen.

#### **Historik**

Byrådet har den 28. oktober 2020 endeligt vedtaget lokalplan 60 Liselund i Ganløse, som udlægger ejendommen Strædet 1, Ganløse, til bolig, erhverv og andre byformål, der kan indpasses i området. Den 16. december 2020 besluttede Byrådet, at ejendommens hovedhus og driftsbygninger skal udbydes til salg, hver for sig, og at det skal ske inden for rammerne af lokalplan 60.

Efterfølgende har der været et stort lokalt engagement i forhold til at sikre, at hovedhuset fremover kan anvendes til foreningsformål/medborgerhus. Der er etableret en forening, som ønsker at erhverve huset til dette formål.

På baggrund af et politisk ønske om, at muliggøre salg af hovedhuset til foreningsformål, har Byrådet den 25. august 2021 besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for Liselund, som sikrer, at hovedhuset udelukkende kan anvendes til foreningsformål og lignende aktiviteter.

Den nye lokalplan reviderer Lokalplan 60, Liselund i Ganløse i:

- dele af redegørelsen
- § 1 Formål med lokalplanen
- § 3 Områdets anvendelse
- § 4 Udstykning.

Ændringerne giver ikke anledning til ændringer af miljøvurderingen eller kortbilagene.

Af bilag 2 kan man se de umiddelbart få ændringer, der er indarbejdet i revisionen af Lokalplan 60, herefter betegnet Lokalplan 69.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerdialog**

I forbindelse med den offentlige høring blev der afholdt et borgermøde ved Liselund hovedhus den 15. marts 2022. Administrationen orienterede om indholdet af lokalplanen og den videre proces for planområdets udvikling.

## **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-06-2022**

Anbefalet.

## **Bilag**

Oversigt over høringssvar til Lokalplanforslag 69 - Ganløse. Liselund

Lokalplan 69 - Ganløse. Liselund\_Endelig vedtagelse

## Punkt 4: Status på anlægsprojekter 2022 - orientering

20/4819

### Beslutningstema

Sagen beskriver status for anlægsprojekter pr. juni 2022.

### Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

### Indstilling

Administrationen indstiller, at status for anlægsprojekter pr. juni 2022 tages til efterretning.

### Sagsfremstilling

Status for anlægsbevillinger i 2022 til vedligehold, renovering henholdsvis ombygning af bygninger og nybyggeri i Investeringsplan 2028 samt budgetaftaler forefindes i bilag 1.

Hovedparten af anlægsprojekterne forventes, på nuværende tidspunkt, gennemført som planlagt, og der følges løbende op på at håndtere risici for projekter. Byggebranchen er dog kendetegnet ved stor aktivitet og stigende omkostninger til håndværkerlønninger og materialer. Desuden har de stigende udgifter til forsyning (el, vand og varme) betydet en usikkerhed i forhold til såvel leverancer som materialepriser.

Overordnet betyder dette, at det i øjeblikket ikke er det mest gunstige marked at udbyde opgaver i, hvilket gør, at kommunen får mindre vedligeholdelse for pengene end tidligere. Eksempelvis har licitationen på Stenløse kulturhus vist en prisstigning på ca. 20 % i forhold til forventningen.

Diverse udfordringer søges løst gennem projekttilpasninger, dialog om mulighed for at reducere priser, godt samarbejde med lokale entreprenører og forpligtende rammeaftaler. Herudover en vurdering af, om projekter med fordel kan udskydes og om der kan opnås synergi på tværs af anlægs- og vedligeholdelsesopgaver.

Desuden kan nævnes følgende væsentlige bemærkninger til anlæg:

- Det har været nødvendigt at pause udskiftningen af den skimmelramte pavillon til dagplejen ved Stengårdsskolen – Solstrålen, da det har vist sig, at der er behov for udarbejdelse af lokalplan, før der kan opsættes nye pavilloner til formålet.
- På Balsmoseskolen er dispositionsforslag godkendt af skoleledelsen, og arbejdet med projektforslag og plan for byggeproces pågår, herunder arbejdet med at afstemme behov, løsninger og budget.
- Dispositionsforslag for Boesagerskolen er udarbejdet.
- På Søhøjskolen er der fokus på at gennemføre renoveringsarbejder og på opførelse af multihuset, hvor forsinkende udfordringer med ledninger i terræn er løst og fundament er ved at blive støbt. Multihuset forventes ibrugtaget primo 2023.
- På Ganløse skole er projektering af udearealer i gang og projektet forventes afsluttet i august.

Endvidere pågår arbejderne med idrætsanlæg og kulturhuse, samt at få gennemført renoveringsprojekter på dagtilbud.

### Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### Borgerdialog

Der kommunikeres løbende omkring de enkelte projekter til henholdsvis brugere og borgere, ligesom bruger- og borgerinddragelse foretages afstemt i forhold til værdiskabelse for de enkelte projekter.

### Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-06-2022

Taget til efterretning.

### Bilag

Status på anlægsprojekter\_juni 2022

## **Punkt 5: Byggesagsbehandling og landzoneadministration - orientering**

22/5242

### **Beslutningstema**

Som led i udvalgets introduktion til fagområderne præsenteres de opgaver kommunen som myndighed skal løse i forbindelse med byggesager og landzoneadministration.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Indstilling**

Det indstilles, at udvalget tager præsentationen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Administrationen præsenterer, hvilke opgaver der er forbundet med myndighedsrollen i byggesager. Herunder hvor mange sager der løftes og hvordan det foregår.

Derudover præsenterer administrationen, hvordan kommunen skal administrere landzonesager, hvor mange der er og hvilke regler der er gældende, samt hvordan sammenhængen er til lokalplaner, kommuneplaner og byggesager. Herunder hvordan planlægning af landsbyer fungerer i Danmark.

Oplægget vil også komme ind på, hvad disse lovgivningsmæssige rammer betyder for det politiske råderum, for kommunen, for borgerne og for sagsbehandlingen.

Opægget vil også komme ind på betydningen af de lovgivningsmæssige rammer for politiske prioriteringer, for kommunens arealer, for borgerne og for sagsbehandlingen.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgerdialog**

Borgerdialog finder sted i forbindelse med den konkrete sagsbehandling.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-06-2022**

Taget til efterretning.

## **Punkt 6: Kapacitet på dagtilbudsområdet, område Stenløse - orientering**

22/5668

### **Beslutningstema**

På baggrund af ny børnetalsprognose for dagtilbudsområdet, skal Familieudvalget tage beslutning om tiltag, der imødekommer behov for øget kapacitet i område Stenløse, og der orienteres om øvrige løsninger, som undersøges for at imødekomme behovet de kommende år. Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres.

### **Kompetence til afgørelse**

Plan- og Byudviklingsudvalget.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Med afsæt i den nye befolkningsprognose fra 2022 er der udarbejdet en ny børnetalsprognose for perioden år 2022-2032. Prognosen blev fremlagt på Familieudvalgsmødet den 4. april 2022.

Den nye børnetalsprognose fra 2022 viser, at der i område Stenløse i 2. halvdel af 2022 vil være behov for at udvide kapaciteten med 2-3 børnegrupper, frem til Børnehuset Langekær står færdig primo 2023. Herefter vil der frem mod 2027 være behov for at skabe plads til yderligere 7 børnegrupper.

Følgende tiltag ses nødvendige for at imødekomme det akutte kapacitetsbehov i 2. halvdel af 2022:

- Det anbefales, at forlænge den midlertidige pavillon, der allerede står ved Børnehuset Stengården (og som pt. huser Stengårdens børn, mens gulvet renoveres hen over sommeren 2022). Pavillonen kan rumme 2-3 børnegrupper og kan anvendes som opstartsinstitution, indtil Børnehuset Langekær kan tages i brug i starten af 2023. Pavillonen ligger kun 1,1 km fra Børnehuset Langekær. Der er behov for at opsætte hegn, indkøbe løst inventar til legeplads, samt midler til leje og demontering af pavillonen.

Følgende løsninger undersøges, mhp. at imødekomme kapacitetsbehovet på længere sigt:

- For at imødekomme det stigende behov for kapacitet i Stenløse fra år 2025 og frem, ser der ud til at være behov for at etablere en ny permanent daginstitution. Behovet for dagtilbudskapacitet er størst i det sydlige Stenløse og på sigt ved Vekso.
- For at imødekomme behov for kapacitet, frem til en eventuel permanent udvidelse, ses der på muligheder for at håndtere kapaciteten via midlertidige løsninger.
- Ultimo 2021 blev der opstillet en pavillon i tilknytning til børnehuset Havrevænget til 3 børnegrupper. Der er foreløbigt givet dispensation til placeringen frem til januar 2025. Der kan eventuelt søges om forlængelse af placeringen i op til to år.

I 2021 blev der i tilknytning til Børnehuset Junglen i Smørum placeret en pavillon til 2-3 børnegrupper. Dispensation til placering udløber primo 2025. Denne pavillon kan eventuelt rykkes til Stenløse i 2024/2025. Mulige placeringer undersøges, heriblandt mulighed for at placere pavillonen på grunden i tilknytning til Børnehuset Langekær.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har bevillingsmæssige konsekvenser. Der ansøges om anlægsbevilling på 0,6 mio. kr. til frigivelse i 2022, til forlængelse af pavillon i Stenløse ved Børnehuset Stengården.

### **Borgerdialog**

Forslaget om at forlænge pavillonen ved Børnehuset Stengården har været forelagt områdeleder, områdetillidsrepræsentant og formand for områdebestyrelsen i område Stenløse. Tilbage meldingen er, at det er en god løsning, så længe det ikke indskrænker eller har betydning for Børnehuset Stengården børnearealer inde og ude. Administrationen planlægger dialogmøde med områdebestyrelsen, områdeleder og områdetillidsrepræsentanten om øvrige fremadrettede tiltag i området.

### **Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 07-06-2022**

Taget til efterretning.

## **Punkt 7: 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 07-06-2022**

Taget til efterretning.