

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 01-02-2022

Mødedato Tirsdag d. 01. februar 2022 kl. 17:00

Mødested Møderum M4.4

Mødedeltagere Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo
Brøndum Pedersen, Katrine Buhl Møller, Ole B. Hovøre, Mette
Mylin, Sune Impgaard Schou

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Revision af lokalplan 60 for Liselund i Ganløse - offentlig høring - beslutning.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplantillæg 02 - Ølstykke Skyttehal - beslutning.....	6
Udpegning af medlemmer til dommerkomite - parallelopdrag for Landskabsbyen - beslutning.....	8
Byudviklingskataloget og drøftelse af fremtidig prioritering - drøftelse.....	10
Administrative afgørelser indenfor bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering.....	11
Sager til orientering.....	12

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 01-02-2022

Godkendt.

Punkt 2: Revision af lokalplan 60 for Liselund i Ganløse - offentlig høring - beslutning

21/20725

Beslutningstema

På baggrund af, at Byrådet den 25. august 2021 besluttede, at der skal udarbejdes en revision af lokalplan 60 for Liselund i Ganløse, skal det besluttes, om vedlagte revision af lokalplan 60 kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Revision af lokalplan 60 vedtages som forslag til offentlig høring i 4 uger.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.
3. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af revisionen af planen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Sagsfremstilling

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 1 kan man se de umiddelbart få ændringer, der er indarbejdet i revisionen af lokalplan 60.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Ejendommen har været udbudt til markedspris i perioden fra den 9. november 2021 til den 7. december 2021.

Borgerdialog

Da lokalplanen i sin helhed har været i høring og der har været politisk afklaring af ønsket om at begrænse anvendelsen af hovedhuset til foreningsformål og lignende, vil der ikke blive afholdt et borgermøde. Der vil i høringsperioden derimod blive indledt dialog med de lokale foreninger, som måtte have interesse i at etablere deres virke i lokalerne, for at sikre, at eventuelle forhold, som med fordel vil kunne skrives ind i lokalplanen, kommer med.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-02-2022

Anbefalet.

Der afholdes borgermøde i forbindelse med høringen.

Bilag

Behov for ændringer af lokalplan 60 for Liselund

Forslag til revision af Lokalplan 60 - Liselund i offentlig høring

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplantillæg 02 - Ølstykke Skyttehal - beslutning

20/24517

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Lokalplantillæg 02 - Ølstykke Skyttehal kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplantillæg 02 vedtages endeligt og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer.

Sagsfremstilling

På byrådsmødet i december 2021 blev det besluttet, at sagen om lokalplanen skulle udskydes. Sagen forelægges nu på ny med henblik på at få plangrundlaget på plads for etablering af skyttehus, som er i udbud og hvor der forventes at kunne indgås aftale slut februar 2022.

Planforslaget blev behandlet på Byrådets møde den 29. september 2021.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 4. oktober 2021 til og med den 1. november 2021. I høringsperioden er der indkommet 4 høringssvar fra foreninger og berørte parter. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

De indkomne forslag og idéer omfatter i hovedtræk følgende punkter:

- Ønske om at ændre energi og varmforsyning fra naturgas til fjernvarme.
- Ønske om at ændre byggefeltet for skyttehallen.

Administrationen finder at høringssvarene handler om forhold, som:

- bygherren afklarer under byggemodningen
- vedrører udviklingen af Ølstykke Idrætsområde.

Energi og varmforsyning

Administrationen har fra start baseret projektet på, at energi og varmforsyning til skyttehallen sker fra badmintonhallens eksisterende naturgasanlæg.

Idet produktionsforslaget om ”Udbygning af fjernvarmeforsyningsområdet med bæredygtig fjernvarme i Ølstykke og Stenløse” ikke har været vedtaget, er fjernvarmeforsyning ikke skrevet ind som mulighed for lokalplanforslaget.

Administrationen har ved tidligere projekt ved udvidelse af Ølstykkehallen i 2021 forespurgt om mulighed for tilslutning af fjernvarme, hvor Fjernvarmen oplyste, at området først ville være forsynet med fjernvarme i 2026.

Administrationen er i dialog med Fjernvarmen om en tidligere fjernvarmeforsyning i området og dermed overvejelser om en tidligere tilslutning til skyttehallen.

Byggefelt

Administrationen har defineret byggefeltet for skyttehallen i overensstemmelse med det fremtidige planarbejde for området, hvor skyttehallen placeres parallelt langs Tranekærvej, med en sikkerhedsafstand på 7 meter til badmintonhallen og en længde på 27 meter.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen at redegørelsens punkt vedrørende Energi og Varmeforsyning ændres til følgende:

1. Tillægget er foreneligt med varmforsyningsplanlægningen, hvori lokalplanområdet indgår i forsyningsområde med individuel naturgasforsyning, med senere tilslutning til fjernvarme.

Forslagene medfører ingen ændringer i lokalplantillæggets bestemmelser. Administrationen foreslår derfor, at forslagene tages med i den videre planlægning som foregår for det samlede idrætsområde i Ølstykke med en udviklingsplan og efterfølgende lokalplan.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der er tæt dialog med repræsentanter for Ølstykke Skytteforening. Der er derfor ikke afholdt et borgermøde i løbet af høringsperioden.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-02-2022

Anbefalet.

Bilag

Oversigt over høringssvar til Lokalplantillæg 02 - Skyttehal

Lokalplantillæg 02 - Skyttehal

Punkt 4: Udpegning af medlemmer til dommerkomite - parallelopdrag for Landskabsbyen - beslutning

22/457

Beslutningstema

På baggrund af den indgåede aftale med Industriens Pension og 2L Projektudvikling omkring udvikling af Landskabsbyen i Egedal By, skal Byrådet udpege 4 medlemmer til dommerkomiteen for parallelopdraget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at følgende fem medlemmer udpeges til dommerkomiteen:

1. Borgmester Vicky Holst Rasmussen
2. Formand for Plan- og Byudviklingsudvalget Ulrik John Nielsen (L)
3. Formand for Klima-, Teknik- og Miljøudvalget Bo Brøndum Pedersen (A)
4. En repræsentant fra valggruppe 2 (byrådsmedlem)
5. By- og Erhvervsdirektør Sune Schou

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 24. november 2021 at indgå en aftale efter Planlovens § 21c med Industriens Pension og 2L Projektudvikling med henblik på udviklingen af Landskabsbyen i Egedal By.

§ 21c aftalen er udformet, med henblik på at give Byrådet en god mulighed for at påvirke dette projekt, som er besluttet gennemført som privat byudvikling.

Aftalen indeholder derfor en forpligtelse for bygherren til at gennemføre et parallelopdrag, der er en arkitektkonkurrence udkrevet i dette tilfælde mellem tre arkitektvirksomheder, der på baggrund af en opgavebeskrivelse skal konkurrere om at lave det bedste oplæg til en samlet plan for Landskabsbyen.

Konkurrenceperioden er planlagt fra den 2. februar til 25. marts 2022.

Den nedsatte dommerkomité skal udpege en vinder blandt de tre forslag.

Bygherren har ønsket at Egedal Byråd er repræsenteret i dommerkomiteen med de fem foreslåede medlemmer. Administrationen bistår endvidere dommerkomiteen med faglige rådgivning.

Det vindende firma vil få til opgave at udarbejde et forslag til helhedsplan, hvor gode elementer fra de to øvrige forslag kan indarbejdes. På den måde adskiller et parallelopdrag sig fra en almindelig arkitektkonkurrence.

Helhedsplanen skal godkendes af Egedal Byråd som grundlag for den kommende lokalplan for Landskabsbyen.

Såfremt Byrådet ikke er tilfreds med helhedsplanens indhold, kan Byrådet således stille krav om bestemte ændringer, for at godkende planen som grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan for området.

Det er Egedal Kommune, der udarbejder lokalplanen. Det sker i henhold til § 21c-aftalen med input fra bygherren, men Byrådet bestemmer ultimativt indholdet.

Der henvises i vedlagte notat til baggrunden for arbejdet med Landskabsbyen, den aftalte proces, den påtænkte borgerinddragelse samt hvorledes Byrådet kan påvirke arbejdet fremadrettet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Bygherren afholder alle udgifter til sagens gennemførelse.

Borgerdialog

Der planlægges en udstilling på Borgertorvet af de tre forslag til parallelopdrag i perioden 4. – 13. maj 2022.

Der foreslås afholdt et borgermøde den 4. maj 2022, når udstillingen af de tre forslag til parallelopdrag åbnes. På borgermødet forventes det, at forslagene gennemgås og kan kommenteres.

Det er tanken at borgerne i hele udstillingsperioden kan afgive bud på elementer i forslagene, der anses som positive eller negative. Disse borgerinput vil indgå i det videre arbejde med helhedsplanen.

Det vil efterfølgende være muligt at afholde borgermøder når helhedsplanen foreligger – og forud for udarbejdelse af et forslag til lokalplan – samt når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan til høring.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-02-2022

Anbefalet.

Bilag

Baggrundsnotat - parallelopdrag Landskabsbyen

Punkt 5: Byudviklingskataloget og drøftelse af fremtidig prioritering - drøftelse

22/213

Beslutningstema

På baggrund af en præsentation af Byudviklingskataloget og dets funktion, drøfter udvalget hvilke principper, der skal ligge til grund for den kommende prioritering af planer og projekter i forbindelse med byudvikling.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Det indstilles, at:

1. Orientering om Byudviklingskataloget tages til efterretning.
2. Oplæg til prioritering og fokus i byudviklingen drøftes.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune har udarbejdet et byudviklingskatalog, hvori alle byudviklingsprojekter er beskrevet. Kataloget giver et overblik over projekterne, herunder indhold, formål, tidsplan m.v. Dette katalog er under revision og bliver præsenteret i sin nye form til april 2022.

Da der er behov for at drøfte den fremtidige prioritering af byudviklingen i Egedal Kommune vil administrationen kort præsentere det nuværende ikke reviderede katalog for at give udvalget et indblik i, hvordan kataloget bruges.

På baggrund af præsentation af byudviklingskataloget vil administrationen præsentere et oplæg hvor mulighederne for at justere processerne/prioriteringen belyses, så der sikres bedre muligheder for de borgernære processer.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-02-2022

1. Taget til efterretning.
2. Drøftet.

Bilag

Byudviklingskatalog samlet - Juni 2021

Punkt 6: Administrative afgørelser indenfor bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering

21/22480

Beslutningstema

Plan- og Byudviklingsudvalget orienteres om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner og naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner og naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggelov

Fløjtevej 8, Ølstykke – der er den 26. november 2021 lavet en helhedsplan vedr. ansøgning om svalegang rundt om dele af facaden mod vest og gavl mod syd. Administrationen vurderer, at der ikke kan meddeles tilladelse. Ansøgning er begrundet i udsyn og indkig fra naboer omkring ejendommen. Der har været besigtigelse i området og det blev konstateret at der ikke er lignende svalegange i området. Der er forsøgt afskærmet med beplantning som dog ikke synes at være nok. Administrationen har lagt vægt på, at svalegangen vil give væsentlige indkigsgener, da den er højt beliggende i forhold til omkringliggende grunde. Svalegangen ville komme til at ligge ca. 4-5 m over terræn på naboejendomme mod vest.

Planlov

Smørumnedrevej 7, Smørum – der er den 16. september 2021 givet dispensation til nedrivning af eksisterende bebyggelse og genopførelse af ny bebyggelse i overensstemmelse med indsendte tegninger og betingelser i tilladelsen. Ansøgningen er begrundet med at grundet alder, arkitektur og stand er det ikke muligt at renovere bebyggelsen til boliger. Der ønskes opført nyt med økonomisk, energimæssigt og boligkvalitetsmæssig kvalitet. Der har været nabohearing og der er modtaget 4 svar hvorefter der er modtaget revideret projekt fra ansøger. Administrationen lægger vægt på, at lokalplanen lægger op til at bebyggelsen kan erstattes af ny bebyggelse efter et godkendt projekt.

Smørum Bygade 17A, Smørum – der er den 16. august 2021 givet dispensation til opførelse af carport med overdækning 63,2 m² / 12,5 m² og udhuse 5,7 m² og 16,8 m².

Landzone

Naturbeskyttelse

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 01-02-2022

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 01-02-2022

Taget til efterretning.