

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 06-02-2014

Mødedato Torsdag d. 06. februar 2014 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 358, Ølstykke Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Anlægsbevilling til ejendomsreovering i 2014 - beslutning.....	5
Anlægsbevilling til energistyring/-besparelser i 2014 - beslutning.....	7
Anlægsbevilling til Kvalitetsfondsprojekter i 2014 - beslutning.....	9
Beboerindskud i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Halkær - beslutning.....	11
Ressourcer til udvikling og koordinering af byudvikling.....	14
Byggeregnskab (Skema C) for Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Halkærgård - beslutning.....	17
Boligindflytningsplan 2013-2025 - beslutning.....	20
Håndhævelse af deklARATIONER - beslutning.....	23
Administrative afgørelser indenfor Byggeri, Plan og Naturbeskyttelse - orientering.....	26
Sager til orientering.....	28
Emner fra Planudvalgets medlemmer.....	30

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

13/37408

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Godkendt idet punkt nummer 8 rykkes frem som punkt nummer 2

Punkt 2: Anlægsbevilling til ejendomsrenovering i 2014 - beslutning

14/2270

Anlægsbevilling til ejendomsrenovering i 2014 - beslutning

Beslutningstema

Det skal besluttes, at der frigives en anlægsbevilling til Ejendomsrenovering i 2014.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. der gives en anlægsbevilling på 6.608.000 kr.

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelsen af budget 2014 – 2017 blev der afsat et rådighedsbeløb på 6.608.000 kr. under Planudvalget til Ejendomsrenovering i 2014.

Byrådet har den 18. december 2013 vedtaget en ejendomsstrategi, hvor vedligeholdelsen af kommunens ejendomme er et indsatsområde. Det er målet med dette indsatsområde at fastholde kommunens realkapital, samt gradvis reducere det vedligeholdelsesmæssige efterslæb.

Kvalitetsniveauet for alle kommunens ejendomme er tidligere vurderet og en række ejendomme, specifikt på skole- og idrætsområdet (Jørlunde skole, Slagslunde skole, Ganløse skole og Ølstykke idrætscenter) ligger under målsætningen i ejendomsstrategien.

Det afsatte rådighedsbeløb vil primært blive anvendt til opretning af disse bygningers klimaskærm.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for anlægsbudgettet, da rådighedsbeløbet på 6.608.000 kr. er afsat på investeringsoversigten for 2014.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Anbefalet

Punkt 3: Anlægsbevilling til energistyring/-besparelser i 2014 - beslutning

14/2275

Anlægsbevilling til energistyring/-besparelser i 2014 - beslutning

Beslutningstema

Det skal besluttes, at der frigives anlægsbevilling til energistyring/-besparelse i 2014.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der gives en anlægsbevilling på 6.221.000 kr.

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelse af budget 2014 – 2017 blev der afsat et rådighedsbeløb på 6.221.000 kr. under Planudvalget til energistyring/-besparelser i 2014.

Byrådet har den 18. december 2013 vedtaget en ejendomsstrategi, hvor bæredygtighed og (energi)effektiv drift er et indsatsområde. Målet er en 20 – 25% reduktion i energiforbruget og CO2 udslippet i egne bygninger.

Det afsatte rådighedsbeløb vil primært blive anvendt til investeringer i energieffektive tekniske installationer og automatik til styring af disse. Rådighedsbeløbet vil også blive anvendt til energirenovering i forbindelse med gennemførelse af vedligeholdelsesprojekter, samt til anskaffelse af web-baseret energistyringssystem baseret på fjernaflæsning.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for anlægsbudgettet, da rådighedsbeløbet på 6.221.000 kr. er afsat i investeringsoversigten for 2014.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Anbefalet

Punkt 4: Anlægsbevilling til Kvalitetsfondsprojekter i 2014 - beslutning

14/2269

Anlægsbevilling til Kvalitetsfondsprojekter i 2014 - beslutning

Beslutningstema

Det skal besluttes, at der frigives anlægsbevilling til Kvalitetsfondsprojekter i 2014.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. der gives en anlægsbevilling på 6.416.000 kr.

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelsen af budget 2014 – 2017 blev der afsat et rådighedsbeløb på 6.416.000 kr. under Planudvalget til Kvalitetsfondsprojekter i 2014.

Kvalitetsfondsmidlerne kan anvendes til anlægsudgifter til skoler, idræt, daginstitutioner og ældre.

Byrådet har den 18. december 2013 vedtaget en ejendomsstrategi, hvor vedligeholdelsen af kommunens ejendomme er et indsatsområde. Det er målet med dette indsatsområde at fastholde kommunens realkapital, samt gradvis reducere det vedligeholdelsesmæssige efterslæb.

Kvalitetsniveauet for alle kommunens ejendomme er tidligere vurderet og en række ejendomme, specifikt på skole- og idrætsområdet (Jørlunde skole, Slagslunde skole, Ganløse skole og Ølstykke idrætscenter) ligger under målsætningen i ejendomsstrategien. Det afsatte rådighedsbeløb vil primært blive anvendt til opretning af disse bygningers klimaskærm.

Endvidere er kvalitetsniveauet for faciliteter i kommunens bygninger specifikt omklædnings- og badefaciliteter er mange steder slidte og utidssvarende. En del af det afsatte rådighedsbeløb, vil derfor blive anvendt til en vedligeholdelsesmæssig opretning indvendigt i bygningerne.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for anlægsbudgettet, da rådighedsbeløb på 6.416.000 kr. er afsat i investeringsoversigten for 2014.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Anbefalet

Punkt 5: Beboerindskud i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Halkær - beslutning

14/328

Beboerindskud i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Halkær - beslutning

Beslutningstema

Det skal besluttes, om en forhøjelse af beboerindskuddet for afdelingen Halkær i Stenløse-Ølstykke Boligforening kan godkendes.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. en forhøjelse af beboerindskuddet fra 122 kr. til 298 kr. pr. m². godkendes.

Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Halkær ligger på Halkær 2-30, Gærdesmuttevej 1-6 og Nattergalevej 1-15 i Stenløse. Det er 32 almene familieboliger opført som parcelhuse på ca. 100m² i gennemsnit. Afdelingen anmoder om godkendelse af en forhøjelse af beboerindskuddet fra 122 kr. til 298 kr. pr. m².

På Halkærs afdelingsmøde den 2. september 2013 blev forslaget vedtaget med 15 stemmer for og 1 imod.

Ønsket om forhøjelsen skyldes, at det nuværende beboerindskud ikke kan dække udgifterne ved istandsættelse ved fraflytning. Forhøjelsen træder først i kraft ved genudlejning.

Af bekendtgørelsen om drift af almene boliger § 56 fremgår det, at hvis ikke beboerindskuddet kan dække lejernes forpligtelse overfor afdelingen, herunder udgifter i forbindelse med fraflytning, kan den almene boligorganisation forhøje indskuddet med virkning for nye lejere. Forhøjelsen forudsætter Byrådets godkendelse, når det samlede beløb efter forhøjelsen overstiger 225 kr. pr. m².

I Stenløse-Ølstykke Boligforening er der 20 afdelinger. De fleste betaler 216 eller 225 kr. pr. m² i beboerindskud. To nye afdelinger betaler 352 kr. og en enkelt betaler 173 kr.. Afdelingen Halkær er parcelhuse og det er almindeligt, at lejerne bor der rigtig mange år. Begge dele er med til at øge udgiften til istandsættelse ved fraflytning.

Introduktion til alment boligbyggeri

En almen bolig er administreret af en af almen boligorganisation.

Der er tre typer af almene boliger:

- Almene familieboliger
- Almene ungdomsboliger
- Almene ældreboliger

Der kan være tale om lejligheder, rækkehuse, parcelhuse mv.

De almene boliger er typisk samlet i afdelinger af boligforeninger. De enkelte afdelinger udgør en selvstændig økonomisk enhed, og er styret af en bestyrelse, som vælges på det årlige afdelingsmøde. Hver bolig har minimum to stemmer på afdelingsmødet.

Kommunen har anvisningsret til ca. hver 4. bolig.

Boligerne er opført med offentlig støtte og kommunen skal føre tilsyn med, at byggeri og drift af de almene boliger

sker i overensstemmelse med lovgivningen.

Byrådet tilser at den enkelte boligafdelings økonomi er forsvarlig, at vedligeholdelsestilstanden er tilstrækkelig, at udlejningen sker korrekt, at forbedringsarbejder er teknisk forsvarlige og at beboernes interesser varetages efter reglerne om beboerdemokrati.

Tilsynet med det almene byggeri baseres i høj grad på mål- og aftalestyring. I Egedal Kommune er der indgået aftale med boligselskaberne om en dialogform, der består af et årligt individuelt møde med det enkelte boligselskab og et årligt fællesmøde, med politisk deltagelse. Der fremlægges årligt en orientering om dialogen til Planudvalget og Byrådet. Det er derfor ikke de små detaljer, der skal politisk behandles, da samarbejdet primært bygger på dialogmøder og heraf følgende aftaler.

Der er 10 almene boligselskaber i kommunen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Anbefalet

Punkt 6: Ressourcer til udvikling og koordinering af byudvikling

14/2430

Ressourcer til udvikling og koordinering af byudvikling

Beslutningstema

Der skal tages stilling til bevilling og frigivelse af midler til en projektleder i 3 år til planlægning, koordinering og udvikling af kommunens byudviklingsområder i forbindelse med realisering af projekter i Egedal by samt kommunens øvrige byudviklingsområder.

INDSTILLING

Administrationen foreslår:

1. at administrationen bemyndiges til at ansætte en projektleder i 3 år til koordinering og udvikling af kommunens byudviklingsområder.
2. at der søges om rådighedsbeløb samt anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb) på 700.000 kr. i 2014, 750.000 kr. i 2015 og 750.000 i 2016
3. at beløbet på 2.200.000 kr. finansieres af kassen.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune rummer i alt mere end 200 hektar arealer til byudvikling fordelt på en række større og mindre arealer, hvoraf nogle er under udbygning, og andre først skal igangsættes på et senere tidspunkt i henhold til kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Egedal By er kommunens største nye byudviklingsområde, som i de kommende år tænkes udbygget som en tæt og funktionsblandet bydel. Området nærmest stationen, hvor det nye rådhus og sundhedscenter er under opførelse, er lokalplanlagt, men der mangler en strategi for hvordan området udbygges, herunder i hvilken hastighed og til hvilke målgrupper, med hvilken arkitektur og byrum og infrastruktur og hvordan alt dette kommunikeres ud til interesserede kommende borgere og bygherrer.

I det 4 årige strategiske mål om promovning af Egedals Byudviklingsområder, er der i 2014 fastlagt mål om at udarbejde en kommunikationsstrategi, en udbudsstrategi og et byrumskatalog, samt afholdelse af 2 årlige events. Og i de kommende år er målet en 1% stigning i befolkningstallet som følge af nybyggerier i kommunens byudviklingsområder samt fortsat fokus på events og midlertidige aktiviteter.

Derudover er i de kommende år også fokus på færdiggørelsen af bolig- og erhvervsområderne ved Kong Svends Park og i Stenløse Syd, hvor de første 4 etaper er godt i gang, men har stadig flere ubebyggede arealer.

Realiseringen af alle disse ambitioner, kræver en fokuseret og opsøgende indsats, som der ikke er ressourcer til indenfor det nuværende personale. Der er desuden behov for at tilføre organisationen kompetencer og praktiske erfaringer med styring af byudviklingsprojekter.

Derfor foreslås det, at der bevilliges midler til at ansætte en projektleder for kommunens byudviklingsområder, som kan løfte og koordinere ovennævnte opgaver, i samarbejde med de relevante medarbejdere i organisationen.

Finansiering

Det forventes, at der samlet skal bruges 2.2 mio. kr. i årene 2014-2016 og det foreslås, at finansieringen af projektlederen sker via indtægterne fra jordsalget i kommunens byudviklingsområder.

Kompetence til afgørelse

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Indstillingen anbefales af 2 (A) og 2 (V), idet det ønskes belyst, hvad er indgået af kontrakter om ejendomssalg i 2014. 1 (C) kan ikke anbefale indstillingen om tillægsbevilling, men anbefaler i respekt for budgetaftalen en finansiering ved omprioritering eller kompenserende besparelser.

Punkt 7: Byggeregnskab (Skema C) for Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Halkærgård - beslutning

09/2379

Byggeregnskab (Skema C) for Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Halkærgård - beslutning

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om byggeregnskaberne for afdelingen Halkærgård i Stenløse-Ølstykke Boligforening kan godkendes.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. byggeregnskab (skema C) for udbedring af stabilitetssvigt og vådrumssikring godkendes og
2. byggeregnskab for udskiftning af tagrender godkendes

Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke boligforening, afdeling Halkærgård ligger på Drosselvej 5-22 i Stenløse. Det er 18 familieboliger opført som rækkehuse på ca. 70m² i gennemsnit.

Afdelingen anmoder om godkendelse af deres byggeregnskaber og den dertil hørende låneoptagelse.

To byggeregnskaber

Der er to byggeregnskaber til godkendelse, et der omhandler støttede udgifter (Byggeskadedelen), hvor en del af lånet vil blive betalt af Landsbyggefonden og et der omhandler udgifter som Halkærgård selv finansierer (Opretningsdelen).

Byggeskadedelen

Byggeskadedelen omfatter sikring af stabilitetssvigt i boligerne samt etablering af vådrumssikring i badeværelserne herunder skimmelafhjælpning. Byggeregnskabet viser en anskaffelsessum på 3.144.264 kr. inkl. moms, hvilket er indenfor den i skema B godkendte anskaffelsessum på 3.262.863 kr. inkl. moms.

Opretningsdelen

Opretningsdelen vedrører nødvendig udskiftning af tagrender i afdelingen. Byggeregnskabet viser en anskaffelsessum på 614.330 kr. inkl. moms

Revision

Begge byggeregnskaber er revideret og godkendt den 20. september 2013 af det statsautoriserede revisionspartnerselskab Albjerg.

Huslejekonsekvens og låneoptagelse

Det skal bemærkes, at nærværende renovering er gennemført indenfor rammerne af de tidligere kommunale godkendelser og tilsvarende godkendelser fra Landsbyggefonden.

Finansiering er tilvejebragt ved både støttet og ustøttet låneoptagelse. Ydelsen på begge lån finansieres ved fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond. Det vil sige at 1/3 af de penge der tidligere blev brugt på afbetaling af nu udbetalte lån og som fremover skulle indbetales til egen dispositionsfond i stedet kan anvendes til at finansiere de nye lån. Dette er godkendt i afdelingen og af byggeskadedefonden. Det medfører at byggeriet ikke får konsekvenser for huslejen.

Introduktion til finansiering af støttet boligbyggeri

I forbindelse med ansøgning om offentlig støtte til alment boligbyggeri, skriver boligforeningen sin ansøgning i

systemet BOSSINF, hvorefter det er kommunen der skal godkende og indberette ansøgningen til staten (Landsbyggefonden), som udbetaler støtten. I BOSSINF er der 3 behandlinger af byggeprojektet:

Skema A – En ansøgning om godkendelse med en foreløbig anskaffelsessum

Skema B – En ansøgning om godkendelse med en bindende anskaffelsessum

Skema C – En ansøgning om godkendelse af det endelige regnskab.

Støtten, som ydes til opførelse, udbedring af byggeskader og i nogle tilfælde renovering af almene boliger, finansieres ved boligforeningens optagelse af realkreditlån. Ydelsesstøtten fra staten udgør en vis procentdel af terminsydelsen på disse lån. Støtten aftrappes løbende.

Kommunen stiller garanti for en del af realkreditlånet.

Særligt for nybyggeri:

10 pct. af anskaffelsessummen (byggeri og køb af jord) finansieres med kommunal grundkapital

2 pct. finansieres ved beboerindskud, og

88 pct. finansieres ved optagelse af realkreditlån

Kommunen yder via Landsbyggefonden grundkapitalen som et rentefrit lån til boligorganisationen.

Dette lån er afdragsfrit i indtil 50 år efter ibrugtagelsen af den pågældende ejendom.

Skema A, B og C omhandler udgifter og finansiering af byggeprojekter i alment boligbyggeri. Byrådet skal være opmærksom på konsekvenser for husleje og kommunens økonomi.

Inden skema A skal Byrådet have godkendt et samlet projekt, hvor andre ting som placering, boligstørrelser, boligtyper, finansieringsmuligheder, med videre behandles.

I forbindelse med Skema C skal Byrådet påse at det endelige regnskab ligger inden for det godkendte budget fra skema B.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Anbefalet

Punkt 8: Boligindflytningsplan 2013-2025 - beslutning

14/1342

Bilag

Notat med boligantal 2013.2026

Boligindflytningsplan 2013-2025 - beslutning

Beslutningstema

Boligindflytningsplan 2013-2025 skal godkendes som baggrund for den kommende befolkningsprognose.

INDSTILLING

1. At boligindflytningsplanen indstilles godkendt som udgangspunkt for udarbejdelse af befolkningsprognose.

Sagsfremstilling

Som baggrund for udarbejdelse af ny befolkningsprognose for Egedal Kommune fremlægges hermed oplæg til boligindflytningsplan 2013-2025.

Administrationen har gennemgået sidste års boligindflytningsplan og revideret denne i henhold til den forventede indflytning i indeværende og kommende år. De angivne boligantal er fastlagt ud fra oplysninger fra bygherrer, indgåede byggeandragender samt administrationens skøn. De foretagne ændringer fremgår af højre kolonne på det medfølgende bilag.

I forhold til sidste års boligindflytningsplan er de største ændringer:

- Der er tilføjet 2 x 60 boliger på rådhusarealerne i Smørum og Ølstykke, med forventet indflytning i 2016 og 2017.
- Der er tilføjet 150 tæt-lav boliger på de nye byudlæg på arealet mellem Smørumnedre og Tværvej med indflytning i årene 2019-2025.
- Der er tilføjet 25 boliger i Stenløse Syd, etape 5 i 2025
- Indflytningstidspunktet for storparcel 95 i Stenløse Syd er fremskyndet 1 år til 2017-2018, da der er i øjeblikket er en vis interesse for storparceller til rækkehusbyggeri, og det samtidig vil være hensigtsmæssigt af hensyn til fjernvarmeværkets driftsøkonomi, at flere bebyggelser kobles på.
- Storparcel 96 (Lindendalen) i Stenløse Syd er udskudt et år til 2017, idet indflytning i 2016 ikke er realistisk, da området skal udbygges og lokalplanlægges inden det kan bebygges.
- Der er tilføjet 50 boliger i Egedal By i 2025. Samtidig er 15 boliger i 2015 udgået, da der ikke er aktuelle planer om yderligere bebyggelse udover de boliger der indgår i projekterne ved rådhus/sundhedscenter og "restgrunden", som i forvejen fremgår af planen.
- 2x 50 boliger på Kongeskrænten i Smørumnedre er udskudt 2 år, for at undgå at der opstår en "pukkel" i Smørum i 2016-2017 i forhold til kapaciteten i børneinstitutionerne, når der også kommer nye boliger i de samme to år i både rådhusområdet og på de nye parcelhusgrunde ved Dyvelåsen.

- Ungdomsboligerne i Stenløse Syd nord for Hjorteledet er ændret til seniorboliger, da der ikke er efterspørgsel efter arealer til ungdomsboliger.

Hovedtendensen er, at der fortsat er en behersket udvikling på boligmarked, som primært udgøres af parcelhuse og almene boliger, mens de private bygherres interesse i tæt-lavt byggeri og etageboliger er begrænset. Aktuelt opleves dog en stigende interesse i parceller til rækkehusbyggeri.

I forhold til sidste års boligindflytningsplan forventes der samlet indflyttet 461 flere boliger i løbet af planperioden end i sidste års plan. Mange af disse nye boliger kommer først i den sidste del af planperioden.

Hvor tallene for 2014 er ret præcise, bliver de angivne boligantal mere usikre jo længere ud i fremtiden man kommer. Men som det fremgår, forventes der en fortsat vækst i boligantallet i hele planperioden med i alt 1651 nye boliger over en 12-års periode.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Anbefalet

Punkt 9: Håndhævelse af deklARATIONER - beslutning

14/1169

Håndhævelse af deklamationer - beslutning

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til fremtidig praksis for håndhævelse af bebyggelsesprocent og udnyttelsesgrad i deklamationer

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Administrationen fremadrettet ikke håndhæver bestemmelser i deklamationers om bebyggelsesprocent og udnyttelsesgrad, men i stedet administrerer efter bygningsreglementets bebyggelsesprocent. I Bygningsreglementet fra 2010 (BR10) er det 30 for parcelhuse.
2. Udvalget får en sag forelagt, hvis der er områder, hvor administrationen finder det ønskeligt at fastholde de nuværende bestemmelser, for eksempel ved særlige bevaringsværdier.

Sagsfremstilling

I 15 procent af byområderne i Egedal, er bebyggelses omfang på de enkelte matrikler ikke bestemt af en lokalplan eller byplanvedtægt. I stedet er der via deklamationer fastsat bestemmelser om bebyggelsesprocent eller udnyttelsesgrad. Det er oftest i parcelhuskvarterer fra 60'erne og 70'erne. I enkelte af disse områder er der også en byplanvedtægt, dog uden bestemmelser om grundens udnyttelse. Endelig er der ca. 10 procent af ejendommene, hvor bebyggelses omfang alene reguleres af Bygningsreglementet (BR) og Kommuneplanens rammebestemmelser.

Administration af en deklamation er forskellig fra en lokalplan.

I en lokalplan kan der dispenseres, f.eks. fra en bebyggelsesprocent, efter en konkret vurdering og nabohøring. Bestemmelserne i en deklamation kan kommunen derimod kun vælge at håndhæve, eller undlade at håndhæve. Der kan altså ikke dispenseres.

Har kommunen valgt flere gange ikke at håndhævet en bestemmelse i en deklamation, kan borgere få en berettiget forventning om, at kommunen ikke fremover vil håndhæve den. Natur og Miljøklagenævnet har udtalt, at bestemmelsen i så fald ikke fremadrettet kan håndhæves. Det vil kræve vedtagelse af en ny lokalplan.

-
Generelt er deklamationernes bestemmelser om bebyggelses omfang blevet håndhævet i de tidligere 3 kommuner og i Egedal frem til i dag. Der er dog områder, hvor det ikke er sket.

Bebyggelsesprocent og udnyttelsesgrader skal, ifølge afgørelse fra Natur og Miljøklagenævnet, beregnes efter det bygningsreglement som var gældende, da deklamationen blev tinglyst eller lokalplanen vedtaget. Det vil sige, at det ofte er beregningsreglerne i bygningsreglementer fra 1961, 1966, 1972 og 1977, der skal anvendes til beregning af udnyttelsesgrad og bebyggelsesprocent i områder med deklamationer.

Det er erfaringsmæssigt svært for borgerne at forstå at der skal bygges efter reglerne i BR10 mens arealberegninger skal ske efter f.eks. BR1972. Administrationen foreslår derfor, at kommunen ændrer praksis og fremover, som udgangspunkt, ikke længere håndhæver deklamationer, for så vidt angår bebyggelsesprocent og udnyttelsesgrad. Det vil virke som en regelforenkling, lette sagsbehandlingen og skabe ens mulighed for mindre ud- og tilbygninger i de gamle parcelhusområder der ikke er reguleret af lokalplaner.

Der kan dog være enkelte områder, hvor det er ønskeligt at fastholde nuværende bestemmelser, for eksempel ved særlige bevaringsværdier. Derfor vil administrationen, fra gang til gang i nye sager, vurderer områdets karakter før der træffes beslutning.

I de tidlige bygningsreglementer beregnes en ejendoms byggemulighed som en andel af matriklens areal med muligt tillæg af andel af vejareal. Dette blev kaldt udnyttelsesgrad og den er typisk på 0,2 for parcelhuskvarterer. Der kan maksimalt tillægges 25 procent af en matrikels areal uanset størrelse af andel af et vejareal. Med tillæg svarer udnyttelsesgrad på 0,2 i parcelhusområder ofte til en bebyggelsesprocent på 25.

Fra bygningsreglementet 1977 til 2008, beregnes bebyggelsen som en bebyggelsesprocent på 25 for parcelhuse. Bebyggelsesprocent beregnes alene for egen matrikel uden tillæg.

Det betyder, at med en udnyttelsesgrad på 0,2 vil der på en 700 m² grund, med en andel af fælles vej på 175 m², kunne bygges et enfamiliehus på 175 m². Hvis vejtillægget på f.eks. kun er 150 m² vil der kunne bygges 170 m². Med bebyggelsesprocent på 25 vil der altid kunne bygges et hus på 175 m².

Med bebyggelsesprocent på 30 kan enfamiliehuset blive 210 m².

Der har gennem årene været forskellige regler i bygningsreglementet om, hvad der medregnes til beregningen af det bebyggede areal. For eksempel er overdækkede terrasser og indgangspartier før 1998 undtaget fra beregning af udnyttelsesgrad og bebyggelsesprocent. Fra 1998 til 2008 kan der opføres overdækninger på indtil 5 % af grundens areal (for 700 m² grund svarer det til 35 m²). Men overskrides de 5 procent skal hele arealet regnes med. Efter BR2010 indgår overdækninger altid i beregning af bebyggelsesprocenten.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Punkt 1 og 2 godkendt

Punkt 10: Administrative afgørelser indenfor Byggeri, Plan og Naturbeskyttelse - orientering

13/37412

Administrative afgørelser indenfor Byggeri, Plan og Naturbeskyttelse - orientering

Beslutningstema

Planudvalget orienteres om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner samt naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at
1. afgørelserne tages til efterretning

Sagsfremstilling

Planlov

Egedalsvej ved Brøns mose i Veksø – der er den 10. januar 2014 givet tilladelse til grundejerforeningen til at fælde 3 rønnebærtræer langs vejen. Træerne er omfattet af lokalplan 5.2.04 hvoraf det fremgår at de eksisterende træer ikke må fældes eller beskæres uden byrådet tilladelse. Da træerne er i en meget dårlig stand giver kommune tilladelse til fældning af 3 træer på den betingelse at der plantes tre nye rønnebærtræer af samme art på strækningen.

Hjørnet af Tinghøjvej/Lyshøjvej samt Stenhøjvej og Frodebjergvej, Ølstykke – der er den 13. januar 2014 givet dispensation til opsætning af fællesskilte med firmanavne og husnumre. Navne og husnumre kan udskiftes efter behov. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 15 der anfører at skiltning og reklamering kun må finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Administrationen vurderer, at skiltene er udformet og placeret så overskueligheden i området fremmes.

Landzone

Dildalvej 12, Jørlunde – der er den 7. januar 2014 givet landzonetilladelse til udlægning af ca. 160m³ uklassificeret jord på ejendommen. Jorden stammer fra Stenløse kirkegård og udlægges med en maksimal højde på 50 cm. Ifølge planloven må der ikke i landzone foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bebyggelse eller ubebyggede arealer uden landzonemyndighedens tilladelse. Der har været nabohøring og der er ikke kommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at den ansøgte terrænregulering er en relativt mindre justering i landskabet der ikke vil virke dominerende eller karakterskabende i området og at det ikke forringer området som helhed.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Taget til efterretning

Punkt 11: Sager til orientering

13/37408

Sager til orientering

Beslutningstema

Planudvalget orienteres om aktuelle sager/emner.

Sagsfremstilling

- Invitation fra Kommunernes Landsforening til Politisk Forum for det tekniske område den 8. og 9. maj 2014.
Tilmelding kan ske på:

http://www.kl.dk/Teknik-og-miljo/Tilmeldingen-til-Politisk-Forum-2014-er-aben-id147600/?utm_source=kl.dk&utm_medium=email&utm_content=advisering&utm_campaign=email-advisering-30-01-2014&utm_id=6468014d-2cce-40b4-8f31-bd2d2bd56b57.

Hvis udvalget ønsker at deltage, skal vi flytte udvalgsmødet i maj.

- Udtalelse fra statsforvaltningen vedrørende omfanget af kommunens tilsynspligt i forhold til bevaringsbyplanvedtægten for Slagslunde gamle Bydel:

På foranledning af en konkret henvendelse fra en borger oplyser Statsforvaltningen, at kommunen ikke har pligt til systematisk opsøgende tilsyn efter planlovens bestemmelser. Tilsynspligten indtræder, når myndigheden bliver bekendt med, at der kan foreligge et ulovligt forhold. Hvis borgeren mener, at der er opført bygninger eller indretninger i strid med bevaringsbyplanvedtægten, må vedkommende rette henvendelse til kommunen.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Taget til efterretning

Mødet i marts flyttes til den 10. kl. 17.00

Mødet i maj flyttes til den 5. kl. 17.00

Fællesmøde med ØU den 19. februar kl. 17.00

Punkt 12: Emner fra Planudvalgets medlemmer

13/37408

Emner fra Planudvalgets medlemmer

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 06-02-2014

Ingen emner