

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 09-08-2022

Mødedato Tirsdag d. 09. august 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, Ellen Hvidt Thelle

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Den videre bearbejdning af forslag til Landskabsbyen - orientering.....	4
Delegationsplan - beslutning.....	5
Badested ved Buresø - beslutning.....	7
Igangsættelse af udviklingsplan for Ølstykke Idrætsområde - beslutning.....	9
Lukket: Liselund, Hovedhus - Delegation til afholdelse af udgifter vedrørende etablering af forsyni	11
Ansøgning om låneoptagelse til udskiftning af tag i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Sten	12
Ansøgning om låneoptagelse til modernisering af køkkener og/eller badeværelser i Stenløse-Ølstyk	14
Omdannelse af Damvad Mejeri til 8 boliger - beslutning.....	16
Lokalplan 68 for Balsmoseskolen og Sødalen - endelig vedtagelse - beslutning.....	19
CO2-regnskab 2021 - orientering.....	21
Kildedal Nord - opsamling efter borgermøde og videre forløb - orientering.....	22
Administrative afgørelser indenfor bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering.....	24
Sager til orientering.....	27

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 09-08-2022

Punkt 2 - Den videre bearbejdning af forslag til Landskabsbyen blev taget af dagsordenen.

Dagsordenen godkendt.

Punkt 2: Den videre bearbejdning af forslag til Landskabsbyen - orientering

21/14790

Beslutningstema

På baggrund af den videre bearbejdning af vinderforslaget fra parallelopdraget fremlægges status på det aktuelle projekt til orientering.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om status på projektet vedr. Landskabsbyen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Tegnestuen Vandkunsten blev i april 2022 udpeget som vindere af parallelopdraget for udformningen af Landskabsbyen.

Byrådet tiltrådte i november 2021 en § 21c-aftale med bygherren af den sydlige del af Landskabsbyen, Industriens Pension og 2L Projektudvikling. I henhold til denne aftale skal der i forlængelse af parallelopdraget udarbejdes en masterplan for hele Landskabsbyen med omgivende grønne område. Byrådet skal godkende masterplanen. I henhold til projektets tidsplan forventes planen fremlagt i november 2022.

Som et resultat af parallelopdraget, er Vandkunsten udpeget til at udarbejde forslag til masterplanen. På den baggrund har tegnestuen nu bearbejdet forslaget, bl.a. i forhold den fysiske afgrænsning af bydelen, bearbejdning af den grønne fletning og en række andre forhold, som vej- og stiforløb, regnvandshåndtering, parkering m.v. Der er i planen afsat areal til en kommende daginstitution samt en kirke eller et menighedshus.

På den baggrund forelægges det aktuelle projekt for udvalget til orientering.

Jan Albrechtsen, Vandkunsten og Mathias Seidenfaden Busck, 2L Projektudvikling, deltager i orienteringen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Masterplanen vil blive fremlagt til offentlig høring, når Byrådet har godkendt forslaget. I høringsperioden planlægges det at afholde borgermøde om forslaget samt miljøvurderingen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Sagen blev taget af dagsordenen.

Punkt 3: Delegationsplan - beslutning

22/2497

Beslutningstema

Med baggrund i Byrådets styrelsesvedtægt skal der vedtages en delegationsplan, som beskriver den beslutningskompetence Byrådet har videregivet til administrationen.

Kompetence til afgørelse

Fagudvalgene – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at det vedlagte udkast til delegationsplan godkendes.

Sagsfremstilling

Byrådet har det overordnede ansvar for alle beslutninger, som kommunen træffer i sin egenskab af myndighed. Formelt har Byrådet videredelegeret ansvaret til de stående udvalg gennem den lovpligtige Styrelsesvedtægt, som beskriver kommunens opgaver på et overordnet niveau.

I den daglige udmøntning af Byrådets beslutninger, og lovgivningen i øvrigt, er der en lang række sagstyper, hvor beslutningskompetencen traditionelt er overladt til administrationen, hvilket også kaldes "delegation". Egedal Kommune har, i modsætning til mange andre kommuner, ikke en formel delegationsplan.

Under indtryk af den nye udvalgsstruktur og antallet af nye byrådsmedlemmer i indeværende funktionsperiode, skal administrationen anbefale, at der udarbejdes en samlet delegationsplan med et detaljeringsniveau, der sikrer klarhed og gennemsigtighed om, hvilket niveau en given sagstype afgøres på.

Det skal understreges, at delegationsplanen ikke begrænser Byrådets og dets medlemmers handlemuligheder i forhold til konkrete sager. Ligesom delegation heller ikke forhindrer byrådsmedlemmernes mulighed for at stille medlemsforslag eller kræve sager forelagt Byrådet.

Delegationsplanen ændrer heller ikke ved kravet om, at sager der medfører økonomiske konsekvenser ud over det vedtagne budget, altid skal forelægges Byrådet. Ligeledes vil de stående udvalg altid kunne fravige delegationsplanen og forelægge en sag for Byrådet, hvis det vurderes, at sagen har en særlig principiel karakter.

Administrationen har udarbejdet vedhæftede udkast, der viser den praktiske delegation, som den har fundet sted de senere byrådsperioder. Eneste ændring, i forhold til praksis, er to konkrete delegation på varmforsyningsområdet, der er beskrevet særskilt i sagen – Delegation af kompetence efter Varmeforsyningsloven, der er behandlet af Byrådet den 29. juni 2022.

Administrationen har undersøgt, hvorledes andre kommuner har udformet deres delegationsplaner. Det kan konstateres, at planerne varierer ganske meget i detaljeringsgrad og dermed omfang. Således kan man finde eksempler på delegationsplaner, der fylder 80 sider.

Delegationsplanen er primært et internt arbejdsredskab til brug for samarbejdet mellem det politiske og det administrative niveau. Administrationen har for overskuelighedens skyld valgt en relativt lav detaljeringsgrad. Den foreslåede opbygning af delegationsplanen svarer til den form hovedparten af kommunerne anvender.

Såfremt Byrådet godkender den foreslåede delegationsplan, vil den blive offentliggjort på hjemmesiden.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Familieudvalget den 08-08-2022

Anbefalet.

Beslutning i Ældre- og Sundhedsudvalget den 09-08-2022

Anbefalet.

Beslutning i Social- og Arbejdsmarkedsudvalget den 09-08-2022

Anbefalet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Anbefalet.

Bilag

Udkast til delegationsplan

Punkt 4: Badested ved Buresø - beslutning

22/4554

Beslutningstema

På baggrund af flere henvendelser om anvendelse af badestedet ved Buresø skal der tages stilling til områdets fremtidige anvendelse og udvikling.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget (pkt. 2-5) / Klima-, Teknik- og Miljøudvalget (pkt. 1).

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Administrationen imødekommer en ansøgning om de nødvendige tilladelser til overdækning til omklædning som flyttes så den er i overensstemmelse med lokalplanen
2. Administrationen muliggør, at der efter en konkret ansøgning kan opstilles en offentlig tilgængelig sauna, tilpasset lokalplanen og på det i lokalplanen afsatte byggefelt
3. Administrationen får mandat til, at indgå en lejeaftale med en privat om areal til brug for en sauna
4. Mængden af skraldespande reduceres og placeres samlet væk fra badestedet, herunder at skraldespande og skiltning placeres diskret
5. Ovenstående forhold samt skulpturen Baronen, øvrige små træskulpturer, ny bænk, samt bord/bænkesæt indstilles positivt til fredningsnævnet, som en del af fredningen af området, som et samlet projekt.

Sagsfremstilling

Der har i løbet af de sidste måneder været henvendelser til kommunen og læserbreve i lokalavisen om området ved Buresø badesteds indretning, dels fra borgere og dels fra Naturfredningsforeningen. Det fremgår heraf, at nogle er glade for tiltagene, mens andre synes, at det er blevet for massivt med installationer i området. Det fremgår også, at der er borgere, der har en oplevelse af, at der er en væsentligt øget trafik i området, som konsekvens af de øgede tiltag.

Baggrund

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 10. marts 2021 en række tiltag ved Buresø. Beslutningen var en forlængelse af at kommunen har indsamlet ønsker fra brugerne af Buresø badeplads. Efterfølgende har administrationen opsat overdækning til omklædning, glemmekasse, bænk og skraldespande i overensstemmelse med beslutningen.

Inden da, for 7 år siden, blev badestedet renoveret, herunder blev der etableret 5 grusbelagte opholdssteder hvor grillpladser og borde/bænkesæt blev placeret. Der blev her også opsat små skulpturer mm. Sideløbende har administrationen de sidste par år givet midlertidige tilladelser til at opsætte saunaer ved badestedet. Nogle af saunaerne har alle kunne købe billet til og benytte, andre har været til mere private arrangementer. Der er fra nogle borgere en interesse for at opsætte en permanent sauna, der mod betaling kan benyttes af alle. Vi skal derfor anbefale, at der gives administrationen mandat til at leje areal til brug for sauna ud til privat. Lejepris fastsættes til markedsprisen efter nærmere afklaring af det lejede og konditioner i forbindelse hermed med potentiel lejer.

Ejerforhold

Badestedet er ejet af dels Mørdrupgård, der ejer søen og området tættest ved badebroen samt en del af det rekreative område, hvor der ikke er bord/bænkesæt, dels af Naturstyrelsen, der ejer store arealer i området herunder området, hvor der er bord/bænkesæt. Egedal kommune har en plejeaftale for Naturstyrelsens område. Egedal kommune ejer det sydøstlige rekreative område. Det er her, der er et byggefelt udlagt i lokalplanen om Buresø sommerhusområde. Se bilag 1 om nuværende forhold og byggefelt, og bilag 2 om ejerforhold.

Begrænsninger i området

Hele arealet er fredet i to forskellige fredninger. Bygninger og overdækninger vil kræve dispensation fra fredningsnævnet. De samlede øvrige installationer har nu ligeledes et omfang, hvor administrationen vurderer, at det kræver en dispensation fra fredningsnævnet. Bygninger vil ligeledes kræve dispensation fra den reducerede søbeskyttelseslinje samt landzonetilladelse.

Den opførte overdækning er opført uden tilladelse, og kan ikke tillades inden for rammerne af den eksisterende lokalplan. Det vil derfor kræve en ny lokalplan, hvis overdækningen skal blive på den nuværende placering. I lokalplanen for Buresø står, at der på et indtegnet byggefelt kan opføres en bygning til kiosk, toilet, naturvejledningsfunktion. En permanent sauna og læskur vil kræve dispensation fra lokalplanen, hvis de opsættes på byggefeltet. Funktionerne er så tæt på det i

lokalplanen nævnte, at administrationen vurderer at dispensationen vil kunne gives, hvis overdækning og en eventuel sauna sammenbygges og tilpasses så bygningen i en vis grad fremstår som beskrevet i lokalplanen. Øvrige placeringer vil ikke kunne imødekommes i området, da det i så fald vil kræve en ny lokalplan udover ovenstående tilladelser. Det er herunder tvivlsomt om en anden placering, langt fra den der er beskrevet i lokalplanen, vil kunne opnå dispensation fra fredningsnævnet

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at den nuværende placering af overdækningen ikke er hensigtsmæssig i forhold til oplevelsen af badestedet, som den uforstyrrede åbning mod søen. Vi vurderer også, at det vil være imod intentionerne i fredningen og det nuværende plangrundlag, at udarbejde en lokalplan for overdækningen, som den er opført nu.

Administrationen vurderer at flytning af overdækning og skraldespande, samt etablering af sauna og evt. toiletter, hvor der er byggefelt i lokalplanen, vil give et roligere indtryk af området og vil holde selve badestedet i et mere naturligt og ønsket leje. Det vurderes at overdækning og saunafunktionen er så tæt på lokalplanens bestemmelser, at det er rimeligt at dispensere til dette mere nutidige tiltag. Vi vurderer at, uanset at Fredningsnævnet ikke har dispenseret til funktionen, vil det være rimeligt at indstille en ansøgning positivt, da Fredningsnævnet har været bekendt med byggefeltet siden før lokalplanens vedtagelse. Kommunens anbefaling til Fredningsnævnet har været.

Områdets fremtidige indretning

På baggrund af nævnte henvendelser og ansøgninger skal der derfor tages stilling til:

1. om overdækning til omklædning skal forsøges retligt lovliggjort hvor det er opført, eller om det efter tilladelserne flyttes op, hvor der i lokalplanen er åbnet mulighed for det, eller fjernes helt
2. om der skal arbejdes for at give tilladelser til permanent sauna på det i lokalplanen udlagte byggefelt
3. om mængden af skraldespande skal reduceres, herunder placeringen af disse
4. om de øvrige forhold ved badestedet, herunder skulpturer og borde/bænkesæt, herefter har et niveau som ønsket.

Konsekvenser for budgettet

Overdækningen, skraldespande og skilte flyttes. Udgiften afholdes inden for administrationens budget. Etablering af bedre toiletforhold kræver, at der i budget 2023 afsættes 250.000 kr. til formålet, mens den afledte drift vil kunne afholdes inden for det nuværende budget.

Borgerdialog

Der har været borgerdialog i forhold til den i dag opstillede overdækning, glemmekasse, bæk og skraldespande, i form af at der har været opsat en postkasse til borger ideer. Det er på den baggrund overdækning, glemmekasse, bæk og skraldespande er opsat. Der har været en række borgerhenvendelser om oplevelsen af området, som er indgået i administrationens forslag. Der har ikke været borgerdialog i forbindelse med at flytte nævnte installationer samt toiletter i overensstemmelse med lokalplanen. Der har ligeledes ikke været borgerdialog om skulpturer, skilte og skraldespande, som indstillet. Administrationen kommer med forslag til borgerdialog om ændringerne der også involverer Mørdrupgård, som ønsker at have en tættere dialog om hvordan området skal anvendes og kan udvikles fremadrettet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Indstillingens punkt 2-5 godkendt.

Bilag

Kort over eksisterende forhold samt byggefelt

Kort over ejerforhold

Punkt 5: Igangsættelse af udviklingsplan for Ølstykke Idrætsområde - beslutning

22/2664

Beslutningstema

På baggrund af den politisk godkendte udviklingsplan for idræts-, kultur- og fritidsområdet, hvor der peges på udviklingen af Ølstykke Idrætsområde som en Mangfoldig Magnet, skal det besluttes, om der skal igangsættes en udviklingsplan med henblik på at kunne udarbejde en samlet lokalplan for området.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget (pkt. 1) / Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget (pkt. 2) – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Udviklingsplanlægning for Ølstykke Idrætsområde igangsættes nu med henblik på endelig vedtagelse til sommer 2023.
2. Der frigives 200.000 kr. til udarbejdelse af udviklingsplanen, der finansieres ved en fremrykning af ikke disponerede midler til idræts- og kulturfaciliteter i Investeringsplan fra 2028 til 2022.

Sagsfremstilling

På Byrådsmødet den 24. februar 2021 vedtog byrådet en udviklingsplan for idræts-, kultur- og fritidsfaciliteter. Heri peges på Ølstykke Idrætsområde, som et af de områder, der skal styrkes og udvikles til en Mangfoldigt Magnet.

I 2020 blev der udarbejdet en analyse, som viste, at Ølstykke Idrætsområdets primære udfordring er den spredte placering af de eksisterende faciliteter, hvilket gør, at der ikke opleves en sammenhæng i området. Idrætsområdet fremstår lukket og faciliteterne inviterer ikke indenfor til aktiviteter og liv.

For at kunne udvikle området, eventuelt ved at etablere nye idrætsfaciliteter og ændre på strukturen i området, er det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan. Eksisterende lokalplan for arealet, Lokalplan 10 - Idrætsområdet, er vedtaget af Ølstykke Byråd i 1978 og muliggør kun bebyggelse inden for specifikt udpegede byggefelt. Da området ligger i landzone skal lokalplanen tolkes meget restriktivt og der er ikke mulighed for at dispensere, selv for ønsker, som synes mindre væsentlige.

Lokalplanen er på flere punkter utidssvarende i forhold til en ændret anvendelse af idrætsområdet. Dels begrænser den mulighed for etablering af en ny bebyggelse, dels fastlægger planen ikke de nødvendige bestemmelser for den udvidede anvendelse af arealet, herunder behovet for en udvidet parkering samt udformning af de ubebyggede arealer, som vurderes nødvendige i forhold til opførelse af en nye idrætsfaciliteter.

Der er inden for det sidste år vedtaget to tillæg til Lokalplan 10, henholdsvis for Ny Ølstykke Hal og Skyttehuset. Lokalplantillæggene er vedtaget for at etablere de specifikke anlæg, men løser ikke udfordringerne i området.

På den baggrund anbefales det, at der udarbejdes en udviklingsplan først, hvor brugere, naboer og borgere i Ølstykke bliver involveret i planlægningen. Udviklingsplanen, som følger op på udviklingsplanen for idræts-, kultur- og fritidsfaciliteter, skal indeholde en fælles vision for Ølstykke Idrætsområde og afdække områdets samlede udviklingsbehov og –muligheder, for at sikre fremtidige aktiviteter.

På baggrund af udviklingsplanen vil det blive muligt at udarbejde en samlet lokalplan for hele området, som vil sikre plangrundlaget for de vilkår og rammer man ønsker at tilføre området på sigt. Det at der udarbejdes en udviklingsplan for området, som danner grundlag for udarbejdelse af en lokalplan, som muliggør en række aktiviteter, er ikke ensbetydende med, at der skal afsættes midler til anlæg i umiddelbar forlængelse heraf.

Arealet kan disponeres og tilrettelægges på en måde, som sikrer mulighed for flere udendørs idræts- og fritidsanlæg, hvor aktiviteter kan dyrkes af mange borgere og dermed sikrer en alsidig anvendelighed samt en kobling til stier i den omkringliggende natur. Området overføres til byzone ved godkendelse af en ny lokalplan.

Udviklingsplanen skal undersøge muligheden for eksempelvis en ny multifunktionel hal, der understøtter lokalområdets ønske om udvidet idrætskapacitet, et socialt og inkluderende mødested og cafemiljø til både områdets daglige brugere og

Ølstykkens øvrige borgere samt nye inspirerende udendørsmiljøer, der kan binde hele området mange fritliggende bygninger sammen til et samlet fritidscampus og invitere til udendørs aktivitetsformer for foreninger såvel som mere uorganiserede brugergrupper. Ligeledes skal mulig placering og udvidelse af tennisklubbens aktiviteter undersøges.

Derudover forventes det, at den samlede udvikling af området vil understøtte de i 2021 allerede igangsatte facilitetsudvidelser i området.

Ølstykke Idrætsområde udgør et større areal og for at sikre en god synergi og sammenhæng i området samt god adgang til Ølstykke by foreslås udviklingsplanen også at indeholde de nærliggende kommunalt ejet arealer; Spejdergrunden og Græstedgård, som angivet på kort i bilag 1 (Kort over Ølstykke Idrætsområde).

Udviklingsplanen igangsættes i september 2022 med en bred dialogproces med områdets nuværende samt forventede fremtidige brugere. Dialogen skal resultere i udarbejdelse af en visuel plan for området, og ske med baggrund i en tidlig inddragelse af både det organiserede og uorganiserede idræts-, kultur- og fritidsliv, skole og dagtilbud samt borgere i området. Det forventes at en udviklingsplan kan være færdig til sommer 2023. Udkast til en tids- og procesplan er vedlagt i bilag 2.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører en merudgift på anlægsprogrammet på 200.000 kr. i 2022, der allokeres fra de allerede afsatte midler til idræts- og kulturfaciliteter i Investeringsplan2028.

De ikke disponerede midler til idræts- og kulturfaciliteter er aktuel placeret med hhv. 8,5 mio. kr. og 4,8 mio. kr. i 2027 og 2028 og det vil derfor være nødvendigt at fremrykke 0,2 mio. kr. til 2022.

Samtidig med anlægsbevillingen frigives rådighedsbeløbet.

Borgerdialog

Kommunen har i borgerdialogen i november 2020 modtaget mange ideer og ønsker til områdets udvikling og har også været i dialog med borgerne ved lokalplanlægningen af de to nye faciliteter i området. Idéer og forslag, der allerede er modtaget vil indgå i arbejdet med en udviklingsplan.

Det foreslås derudover at lave en tidlig og fornyet, udvidet brugerdialog, med inddragelse af både det organiserede og uorganiserede idræts-, kultur- og fritidsliv, skole og dagtilbud samt borgere i området, som skal resultere i udarbejdelse af en visuel plan for området.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Indstillingens punkt 1 anbefalet.

Bilag

Kort over Ølstykke Idrætsområde

Procesplan for helhedsplan_ølstykke idrætsområde

Punkt 6: Lukket: Liselund, Hovedhus - Delegation til afholdelse af udgifter vedrørende etablering af forsynings-ledning og varmemforsyning - beslutning

22/6705

Punkt 7: Ansøgning om låneoptagelse til udskiftning af tag i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Stengården - beslutning

22/4436

Beslutningstema

Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Stengården søger Byrådets godkendelse til låneoptagelse til udskiftning af tagbelægninger på familieboliger med huslejestigninger til følge.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse på 9.640.808 kr. til brug for finansiering af udskiftning af tagbelægninger på familieboliger godkendes.
2. Huslejestigninger på ca. 7,57 % som følge af udskiftning af tagbelægninger på familieboliger godkendes.

Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Stengården har den 5. april 2022 ansøgt Egedal Kommune om låneoptagelse til brug for udskiftning af tagbelægninger på familieboliger med huslejestigninger til følge, jf. ansøgning som vedlagt i bilag 1.

Afdelingens nuværende tagbelægning er af cementbaserede bølgetagplader fra 1997. Tagbelægningerne er imidlertid nedbrudt med afskalninger og revner, som har medført indtrængning af regnvand og opfugtning af tagkonstruktionerne, og det er ikke længere rentabelt at foretage partiel vedligeholdelse af taget.

De samlede udgifter udgør 12.940.808 kr., som skal finansieres ved tilskud fra dispositionsfonden på 2,5 mio. kr., egen finansiering på 800.000 kr. og optagelse af et 30 årigt realkreditlån på 9.640.808 kr.

Gennemførelse af udskiftningen af tagbelægningerne vil medføre huslejestigninger på ca. 7,57 %, hvilket kan konkretiseres som følger:

- Månedsløjen for bolig på 28 m² stiger med 190 kr. (fra 2.508 kr. til 2.698 kr.).
- Månedsløjen for bolig på 54 m² stiger med 366 kr. (fra 4.837 kr. til 5.203 kr.).
- Månedsløjen for bolig på 79 m² stiger med 535 kr. (fra 7.077 kr. til 7.612 kr.).
- Månedsløjen for bolig på 93 m² stiger med 630 kr. (fra 8.331 kr. til 8.961 kr.).
- Månedsløjen for bolig på 102 m² stiger med 691 kr. (fra 9.137 kr. til 9.828 kr.).

Der blev afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 1. marts 2022, hvor beboerne vedtog udskiftning af tagbelægninger på familieboliger med huslejestigninger til følge.

På et organisationsbestyrelsesmøde den 28. marts 2022 godkendte bestyrelsen afdelingens beslutning.

Udstedelse af pantebreve, herunder i forbindelse med konvertering eller omprioritering, i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation kan, jf. almenboliglovens § 29, kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender låneoptagelsen til brug for finansiering af udskiftning af tagene med den konsekvens, at der vil være huslejestigninger på 7,57 %. Anbefalingen er begrundet i, at afdelingens tagbelægninger er nedslidte med afskalninger, revner og utætheder, og at det ikke længere er rentabelt at foretage partiel vedligeholdelse af tagene.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Beboerne har på afdelingsmøde drøftet og godkendt projektet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Anbefalet.

Bilag

Afd. Stengården - Ansøgning

Punkt 8: Ansøgning om låneoptagelse til modernisering af køkkener og/eller badeværelser i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Skibsted - beslutning

22/2839

Beslutningstema

Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Skibsted, søger Byrådets godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med modernisering af køkkener og/eller badeværelser med huslejestigninger til følge.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse inden for en ramme på 2 mio. kr. til brug for finansiering af modernisering af køkkener og/eller badeværelser godkendes.
2. Huslejestigninger i intervallet 6,5 % - 22,9 % som følge af modernisering af køkkener og/eller badeværelser godkendes.

Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Skibsted, har den 9. marts 2022 ansøgt Egedal Kommune om låneoptagelse til brug for modernisering af køkkener og/eller badeværelser, jf. bilag 1.

Baggrunden for ansøgningen er dels, at flere køkkener og badeværelser i afdelingen er nedslidte, dels at nogle beboere ønsker et nyt køkken og/eller badeværelse.

Finansieringen skal ske ved optagelse af et 20-årigt realkreditlån inden for en ramme på 2 mio. kr.

Gennemførelse af moderniseringen vil medføre huslejestigninger i intervallet 6,5 % - 22,9 %.

Grundlaget for den varierende huslejestigning er, at beboerne kan vælge at få moderniseret enten køkken eller badeværelse eller både køkken og badeværelse.

Ved modernisering af køkken eller badeværelse vil månedslejen stige på følgende måde alt efter boligernes størrelse:

- Månedslejen for bolig på 58 m², stiger med 128,24 kr. pr. m² pr. år (fra 5.417,35 kr. til 6.037,20 kr.).
- Månedslejen for bolig på 85 m², stiger med 87,51 kr. pr. m² pr. år (fra 7.939,21 kr. til 8.559,06 kr.).
- Månedslejen for bolig på 95 m², stiger med 78,30 kr. pr. m² pr. år (fra 8.873,24 kr. til 9.493,09 kr.).
- Månedslejen for bolig på 102 m², stiger med 72,92 kr. pr. m² pr. år (fra 9.527,06 kr. til 10.146,91 kr.).

Ved modernisering af køkken OG badeværelse vil månedslejen stige på følgende måde alt efter boligernes størrelse:

- Månedslejen for bolig på 58 m², stiger med 256,49 kr. pr. m² pr. år (fra 5.417,35 kr. til 6.657,05 kr.).
- Månedslejen for bolig på 85 m², stiger med 175,02 kr. pr. m² pr. år (fra 7.939,21 kr. til 9.178,91 kr.).
- Månedslejen for bolig på 95 m², stiger med 156,59 kr. pr. m² pr. år (fra 8.873,24 kr. til 10.112,94 kr.).
- Månedslejen for bolig på 102 m², stiger med 145,85 kr. pr. m² pr. år (fra 9.527,06 kr. til 10.766,76 kr.).

Der blev afholdt et afdelingsmøde den 2. september 2021, hvor beboerne godkendte modernisering af køkkener og badeværelser med huslejestigninger til følge.

På et organisationsbestyrelsesmøde den 27. september 2021 godkendte bestyrelsen ligeledes moderniseringen, herunder låneoptagelsen og den deraf følgende huslejestigning.

Udstedelse af pantebreve, herunder i forbindelse med konvertering eller omprioritering, i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation kan, jf. almenboliglovens § 29, kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Anbefalingen er begrundet i, at flere køkkener og badeværelser i afdelingen er nedslidte, og at flere beboere ønsker et nyt køkken og/eller badeværelse. Beboerne har på afdelingsmøde ligeledes drøftet konsekvenserne af moderniseringen, herunder huslejestigningerne. Organisationsbestyrelsen ligeledes har godkendt projektet med huslejestigninger til følge. Endeligt vurderes det, at foreningens økonomi er sund, og vil kunne bære den forøgede belåning.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, da der ikke ansøges om kommunal lånegaranti.

Borgerdialog

Beboerne har på et afdelingsmøde drøftet og godkendt projektet.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Anbefalet.

Bilag

Afd. Skibsted - Ansøgning

Punkt 9: Omdannelse af Damvad Mejeri til 8 boliger - beslutning

21/4002

Beslutningstema

På baggrund af, at ejer ønsker at omdanne Damvad Mejeri, ved at indrette 8 boliger i hovedbygningen på Damvadvej 19, 3660 Stenløse, skal det besluttes, om projektet kan gennemføres på grundlag af en landzonetilladelse efter § 35, stk. 10.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der udarbejdes en landzonetilladelse til omdannelse af Damvad Mejeri til 8 boliger med tilhørende fællesfaciliteter, efter forudgående naboorientering i 2 uger.
2. Administrationen udarbejder et kommuneplantillæg, hvor den rekreative ramme for ejendommen, R3-6 Rekreativt område, udgår.

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget en ansøgning, om at omdanne hovedbygningen på Damvad Mejeri til 8 boligenheder efter planlovens § 35, stk. 10.

Ved en revision af planloven i 2017, blev reglen hvor Kommunalbestyrelsen kan meddele landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil indført. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. Formålet med reglen er, at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver.

Bestemmelsen i § 35, stk. 10 har ikke været anvendt i Egedal Kommune endnu. Indtil 2017 ville indretning af flere boliger i eksisterende bygninger kræve en landzonetilladelse efter § 35, stk. 1 hvor praksis er meget restriktiv. Bestemmelsen i § 35 stk. 10 blev indført for at gøre det nemmere at etablere flere boligenheder i egnede eksisterende bygninger.

Ansøger oplyser, at den gamle mejerihal vil fungere som fællesrum for beboerne, ligesom de fleste friarealer vil være fælles. Indretning af et begrænset antal boliger vil samtidigt sikre hovedbygningens kulturværdi samt de omkringliggende friarealer. Samtlige bynære funktioner som skole, indkøbsmuligheder og adgang til offentlig transport ligger i umiddelbar nærhed af Damvadvej 19, hvorfor en omdannelse af ejendommen ikke vil afføde samfundsmæssige behov, der ikke allerede opfyldes i lokalsamfundet.

Damvad Mejeri ligger i landzone, omfattet af kommuneplanens rammeområde R3-6 Rekreativt område. Ejendommen ligger ca. 30-70 meter sydøst for afgrænsningen af Ganløse byområde. Mod nord afgrænses ejendommen af Damvadvej, mod syd og vest af Damvad Å.

Hovedbygningen er opført i 1890 som en karakteristisk mejeribygning. Mejeriet blev drevet indtil slutningen af 1960'erne, hvor bygningen i 1969 overgik til anden erhvervmæssig anvendelse som karetmagerværksted og herefter ombygget til to boliger og et kontor i 2019.

Ansøger oplyser, at forarbejderne til planlovsrevisionen specifikt henviser til omdannelse af bygninger som mejerier, foruden skoler og plejehjem.

I den nye vejledning til Planloven (nr. 10076 af 5. juni 2018) nævnes mejerier imidlertid ikke som et eksempel på bygninger, der kan omdannes.

Ansøger henviser til, at indholdet af forarbejderne vægter tungere end vejledningen, idet forarbejder danner grundlag for vedtagelse af en ny regel, imens vejledningen udarbejdes efter at reglen er vedtaget og anses alene som vejledende.

Praksis har været, at det er administrationen, der har delegation til at behandle og træffe afgørelse i sager som disse. Egedal Kommune har kun dette ene mejeri i kommunen. Reglen har ikke tidligere været anvendt for bygninger til mejeridrift i Egedal Kommune. Derfor præsenteres denne sag for Plan- og Byudviklingsudvalget.

Planklagenævnets praksis for benyttelse af planlovens § 35, stk. 10 er relativt restriktiv, hvor der lægges vægt på bebyggelsens tilstand, om den er egnet til formålet samt bygningens tilknytning til eksisterende by- og boligområder, med fokus på, at undgå utilsigtet byspredning i det åbne land. Nævnet opfatter dog bestemmelsen på den måde, at der som udgangspunkt bør gives en landzonetilladelse, hvis betingelserne er opfyldt, og at der derfor kun bør gives afslag, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige eller andre interesser taler imod en tilladelse.

På den baggrund rejses spørgsmål om reglen finder anvendelse for mejeribygninger og ikke alene for skoler og plejehjem. Herunder om tilknytningskravet er opfyldt, da mejeriet er placeret lige uden for det eksisterende byområde i Ganløse, med et grønt areal, som i kommuneplanen er udlagt til rekreativt formål, og altså ikke i direkte tilknytning til Ganløse.

Administrationen vurderer, at projektet opfylder de hensigter, der er i Planlovens § 35, stk. 10, for omdannelse af hovedbygningen til 8 boliger, idet vi lægger vægt på, at:

- hovedbygningen, rent byggeteknisk, fremstår i relativt god stand med indlagt el, vand, varme og afløb
- flere skillevægge i bygningen vil blive bevaret, hvor indretning af lejligheder kan ske uden væsentlige om- og tilbygninger
- der ikke opføres ny bebyggelse på ejendommen, hvor omdannelsen alene sker inden for hovedbygningens eksisterende rammer, herunder at eksisterende garage i umiddelbar tilknytning til hovedbygningen nedrives, hvilket giver mere plads til udvidelse af de udendørs rekreative arealer
- den karakteristiske hovedbygning anses som kulturhistorisk velbevaret, hvor det ansøgte projekt i sin helhed vil føre bygningen tilbage til oprindelig udtryk
- omdannelsen vil understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver, herunder at mejeriets hovedrum, den oprindelige produktionslokale vil indrettes med fælleskøkken og fleksibelt forsamlingsrum, som kollektive faciliteter for beboerne.

Omdannelse af hovedbygningen på Damvad Mejeri til 8 boligenheder efter planlovens § 35, stk. 10, afviger fra andre landzonesager, hvor der som udgangspunkt ikke gives godkendelse. Idet Egedal Kommune kun har dette ene mejeri, adskiller bygningen sig fra øvrige bygninger i landzonen, der ikke anses egnet til formålet, hvor overflødiggjorte landbrugsbygninger som f.eks. stalde og lader vil være vanskeligere at omdanne til boligformål uden væsentlige ombygninger.

Administrationen lægger vægt på, at bygningen har nogle særlige kvaliteter og omstændigheder, der gør, at vi ikke anser, at der i sagen er risiko for at skabe præcedens i lignende sager. Samtidigt vægter administrationen de nævnte hensyn højere, end de følgende planlægningsmæssige hensyn, der efter kommunens opfattelse gør sig gældende i området.

Idet projektet møder følgende planmæssige vurderinger, forelægges sagen til politisk behandling:

- Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme R3-6 Rekreativt område, udlagt som et friareal mellem by-afgrænsningen til Ganløse mod øst og åen mod syd og vest.

Administrationen anser, at den eksisterende ramme ikke har haft nogen konsekvenser for ejendommen, som den fremstår i dag, idet den er privat ejet og har fungeret dels som oplagsplads og dels ligger som et aflukket, af landskab og bevoksning afgrænset område. Administrationen anbefaler derfor, at den rekreative ramme R3-6 for ejendommen aflyses.

- Ejendommen ligger i det åbne land, med en afstand på mellem 30 og 75 meter fra Ganløse boligområde.

Bygningens tilknytning til eksisterende by- og boligområder vurderes ikke fuldt ud at være opfyldt, da mejeriets matrikel ligger relativt tæt på afgrænsningen af Ganløse boligområde, uden at udgøre en egentlig huludfyldning. Dette medfører, at omdannelsen af hovedbygningen til 8 nye boliger, vil kunne regnes som utilsigtet byspredning i landzonen. Uagtet tilknytningskravet, lægger administrationen vægt på, at boligerne etableres inden for eksisterende bygningsrammer, uden at der opføres ny bebyggelse i det åbne land.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Kommunen vil inddrage borgerne i lokalområdet, ved at sende ansøgningen i høring til omkringliggende naboer og lokale borgerforeninger, for at indhente borgernes kommentarer som grundlag for udarbejdelse af en afgørelse, herunder høring af at arealet udgår af kommuneplanens rammer som rekreativt areal.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse jf. § 35 stk.10

Program Ide - Damvadvej 19

Punkt 10: Lokalplan 68 for Balsmoseskolen og Sødalen - endelig vedtagelse - beslutning

20/23666

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Lokalplan 68 for Balsmoseskolen og Sødalen kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 68 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom:
 - a. Redegørelsen udbygges med oplysninger om ledninger mv. fra Novafos
 - b. Bestemmelserne ændres således, at:
 - i. tekniske anlæg og ovenlys på tage kan overskride bygningshøjden med 0,5 m og skal placeres mindst synlige fra terræn (§ 5.1 og 6.3)
 - ii. jordmængden, der kan indpasses på terræn, øges fra 2.000 til 4.000 m³ (§ 7.2)
 - iii. kravet om sammenhængende trækroner fjernes (§ 7.8)
 - c. På Kortbilag 3 udvides området for 'terrænbearbejdning/regnvands-håndtering' at omfatte skrænten mellem atletik- og fodboldbanen
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på kommunalbestyrelsesmøde den 25. maj 2022.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden den 2. juni 2022 - 30. juni 2022. I høringsperioden er der indkommet 16 høringssvar, heraf fire fra Læringspartnerskab Egedal og ét fra Novafos. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1 og lokalplanforslaget fremgår af bilag 2.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- at Sødalen bør bevares som grønt rekreativt og ubebygget område, herunder kælkebakker og det store flade græsareal
- at udvidelse af skolen vil øge de eksisterende trafikale udfordringer
- ønske om at udvide muligheden for terrænregulering og at dele af skolebebyggelsen kan overskride bygningshøjden med op mod ½ meter
- klager over hestefolden, boldbanen ved fritidscentret, den midlertidige institution og bålhytten, herunder de unges opførsel
- bemærkninger om fejl og uafsluttede sætninger i redegørelsen.

Angående bekymringer om trafikikkerheden, kan administrationen tilføje, at kommunen er opmærksom på trafikikkerhed, især ved skoler. Da Smørum har et godt stisystem, opfordres forældrene til at få børnene til at cykle, hvilket også giver miljø- og sundhedsmæssige gevinster.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende justeringer af planen:

1. Afsnittet om 'Tekniske anlæg' udbygges med oplysninger fra Novafos vedr. ledninger o.lign. i forhold til placering og projektering af bebyggelser.
2. Kravet om sammenhængende trækroner udgår, så aftalen med Grf. Åkandehaven kan fortsætte. Dette er ikke til hinder for, at kommunen senere kan sikre sammenhængende trækroner gennem driften af området.
3. Der gives mulighed for, at tekniske anlæg (solfanger- og solcelleanlæg og ventilationshætter) og ovenlys kan overskride bygningshøjden med ½ m, som det er planlagt i skoleprojektet, og at disse skal placeres på tage således,

- at de er mindst synlige fra terræn af hensyn til den visuelle påvirkning.
4. Området for terrænregulering/regnvandshåndtering på kortbilag 3 udvides til at omfatte skrænten mellem atletik- og fodboldsbanen, hvor det vurderes, at det kan give størst rekreativ værdi.
 5. At mængden for jord, der kan indpasses, øges fra 2.000 til 4.000 m³, hvilket tilsvarende den forventede jordmængde fra skoleprojektets etape 1 og 2.
 6. At administrationen foretager de nødvendige redaktionelle rettelser.

Administrationen vurderer, at justeringerne er af så begrænset betydning, at der ikke er behov for supplerende høring.

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

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der er afholdt borgermøde den 21. juni 2022 på Balsmoseskolen. Her blev givet udtryk for de forhold, som er nævnt i de forskellige høringssvar, der er modtaget i kommunen i forbindelse med høringen.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Anbefalet.

Bilag

Hvidbog

Forslag til lokalplan 68, der var i høring i Juni 2022

Punkt 11: CO2-regnskab 2021 - orientering

22/3954

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning om at fortsætte klimakommuneafrapporteringen, efter Klimakommunesamarbejdet med Danmarks Naturfredningsforening er ophørt, orienteres om kommunens CO2-regnskab for 2021.

Kompetence til afgørelse

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

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om kommunens CO2-regnskab for 2021 og energihandlingsplan for 2022 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune indgik i 2008 aftale med Danmarks Naturfredningsforening om at være klimakommune og forpligtede sig derved til at reducere CO2-udslippet fra egne bygninger og egen transport med 2 % om året i forhold til 2007.

Den 12. april 2021 meddelte Danmarks Naturfredningsforening imidlertid, at klimakommunesamarbejdet er nedlagt. Danmarks Naturfredningsforening mener, at der er kommet nye og bedre koncepter til, som gør det muligt at inddrage hele kommunens geografi i klimaarbejdet og udarbejde en mere ambitiøs og langsigtet klimaplan.

Egedal Kommune deltager i DK2020, som det er politisk besluttet i hhv. september 2020 og juni 2021. DK2020 er et partnerskab mellem Realdania, Kommunernes Landsforening og de fem regioner.

Byrådet har i juni 2021 besluttet at klimakommuneafrapporteringen forsat skal udarbejdes, da det er et vigtigt redskab til at følge den udvikling, der er sat i gang omkring energirenovering og energirigtig drift af kommunens bygninger. I forbindelse med arbejdet omkring DK2020 er sat i gang skal afrapporteringen revideres og finde en form, der passer ind i det arbejde.

Samlet set reducerede Egedal Kommune CO2-udslippet fra egne bygninger og transport med 4,13 % fra 5.116 tons CO2 i 2020 til 4.905 tons CO2 i 2021.

Regnskabet afspejler, at kommunens elforbrug er steget fra 2020 til 2021 med 1,4 %, mens varmemeforbruget er faldet med 9,6 % fra 2020 til 2021. En af grundene til, at der er en stigning i elforbruget skyldes, at nogle af solcelleanlæggene ikke har ydet den normale produktion på grund driftssvigt, hvormed vi har måtte købe mere el. Faldet i varmemeforbruget kan bl.a. tilskrives det øgede fokus på elektronisk overvågning og styring af varmemeforbruget i kommunens bygninger. Der har samtidig været udskiftning af gaskedler på flere skoler.

Der har desuden været en lille stigning i Kommunens forbrug af benzin og diesel på i alt 2,5 %.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

CO2-regnskabet offentliggøres på Egedal Kommunes hjemmeside.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Taget til efterretning.

Bilag

CO2 regnskab 2021

Punkt 12: Kildedal Nord - opsamling efter borgermøde og videre forløb - orientering

22/6985

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte idékonkurrence og efterfølgende borgermøde skal byrådet orienteres om det forventede videre arbejde frem imod en helhedsplan med input fra de mange indkomne ideer og forslag.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om det forventede videre arbejde frem imod en helhedsplan i Kildedal Nord tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune udskrev den 4. november 2021 en åben idékonkurrence om udviklingen af Kildedal Nord. Vinderne af konkurrencen blev afsløret den 23. marts 2022, og er nærmere beskrevet i dommerbetænkningen, som er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Den 26. april blev der afholdt et borgermøde i Smørum Idrætscenter, hvor der på baggrund af idékonkurrencen om Kildedal Nord, var mulighed for at drøfte den fremtidige udvikling af Kildedal Nord.

Der er udarbejdet en opsamling på de gruppedrøftelser, som er vedhæftet som bilag. Nogle af de temaer, der især var tilslutning til, var følgende:

- Arbejde med klynger og den landsbyagtige karakter og som udgangspunkt holde bebyggelsen syd for Rolandsgården - og øst for slugten.
- Områdets identitet skal tage udgangspunkt i naturen og beliggenheden på kanten mellem land og by. Der skal arbejdes med biodiversitet og større sammenhængende områder med vild natur med varieret indhold.
- Arbejde med et sammenhængende stinet og gode forbindelser til blandt andet Flyvestationen og Kildedal Station.
- Skepsis overfor store og kommercielle aktiviteter med regional tiltrækningskraft. Men dog også en vis interesse for en vandaktivitet eller en anden markant aktivitet á la ”Kilometeren”.
- Bebyggelse skal være for alle, med blandede boformer, herunder bofællesskaber, og med mulighed for eksperimenterende byggeri /selvbyg. Det er vigtigt med funktioner der kan understøtte fællesskabet, fx fælleshuse og andre fælles faciliteter.
- Forslag om at komprimere bebyggelsen og at arbejde med mindre boliger, der fylder mindre på grunden, både af hensyn til bevarelse af natur og åbent land og CO2 forbrug.

I den videre proces frem imod udarbejdelse af en helhedsplan, vil der være behov for at få drøftet og afklaret en række forhold og det foreslås, at der i efteråret 2022 afholdes en politisk drøftelse, hvor blandt andet nedenstående temaer kan drøftes:

Afgrænsning, tæthed og boligtyper/antal

Områdets afgrænsning skal afklares i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen. På borgermødet var der generelt en stor tilslutning til en afgrænsning af den bebyggede del af området syd for Rolandsgården og øst for ”slugten”, hvor der er et bebyggeligt areal på mindst 35 hektar. Det skal drøftes, om vi skal arbejde med en helhedsplan, hvor der kun bygges på disse arealer? Og hvad skal der i givet fald ske med de øvrige arealer? Til brug for drøftelsen kan der evt. udarbejdes forskellige scenarier for afgrænsningen.

Boligantallet hænger sammen med områdets afgrænsning og tæthed – men skal også ses i sammenhæng med overvejelser omkring skole og offentlig forsyning i området og økonomisk bæredygtighed i projektet. I konkurrenceprogrammet var der givet mulighed for op til ca. 600 boliger, hvilket optionshaverne for de ikke kommunalt ejede arealer, har tilkendegivet, at de gerne ser hævet til lidt mere end 700 boliger. De to førstepræmieprojekter i fagsporet arbejder med ca. 500-600 boliger. Et spørgsmål til drøftelse vil derfor være, hvilket boligantal der skal være mulighed for i området. Muligheder herfor kan også belyses i scenarierne for afgrænsningen.

Det skal desuden drøftes, om der er særlige boligtyper/-størrelser og målgrupper som vi ønsker at arbejde for.

Skole- og dagtilbud for de kommende beboere skal ligeledes indtænkes i forhold til udviklingen af området. Behovet vil blandt andet afhænge af boligtyper og boligantal.

Natur og friluftsliv

På borgermødet var der stort fokus på naturen som en vigtig del af Kildedal Nords identitet. Der var ønsker om et varieret udbud af vilde naturområder, som kan sikre biodiversitet og fungere som faunapassager, og rekreative kvaliteter i området.

Realiseringen af naturområder, beplantninger, stier mv. kan i et vist omfang kræves etableret af fremtidige købere / bygherrer, men vil formentlig også kræve en kommunal investering. Det kan for eksempel være til etablering af natur og evt. arealerhervelse, herunder blandt andet af arealer i de lavtliggende naturområder, som evt. vil kunne indgå i en samlet vandhåndteringsløsning og finansiering af stiforbindelser til fx Flyvestationen.

Kunst og kultur – profil, ambitionsniveau og finansiering

På borgermødet blev der blandt andet fremhævet vigtigheden af en balance mellem regional tiltrækning og nære miljø. Det er derfor nødvendigt at drøfte i hvilket omfang vi skal gå efter et regionalt fyrtårn og hvordan vi i givet fald får dette realiseret.

Andre centrale spørgsmål er, hvorvidt nogle af de præmierede forslag, fx skulpturpark, udsigtstårn og kilometeren skal indtænkes. Interessen for at arbejde med et vandelement, som kan bruges til badning bør også drøftes, idet der i så fald skal igangsættes analyser af mulige miljø og etableringskrav såvel som mulige finansieringsmodeller.

Fællesskab og bæredygtighed

Ambitionsniveau/fokus vedr. fællesskab og bæredygtighed bør drøftes. Skal fællesskabet være det, der giver den særlige identitet og tiltrækningskraft i området? Hvordan sikres anlæg og drift af faciliteter der understøtter fællesskabet? Skal vi i særlig grad søge at etablere bofællesskaber i området, og i hvilken grad skal der satses på små selvgroede bo- og byggefællesskaber i udviklingen af området og dermed også udbudsstrategien?

Videre proces

Formålet med en politisk drøftelse er at afklare og/eller indsnævre en række af ovenstående spørgsmål for at give tydeligere rammer og retning for det videre arbejde med helhedsplanen, som herefter kan igangsættes.

Det forventes, at helhedsplanen udarbejdes i løbet af 2023, og sendes i offentlig høring inden den vedtages endeligt.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Borgerne har haft mulighed for at deltage i den åbne idékonkurrence. Der blev modtaget 25 borgerideer, der alle har været drøftet af dommerkomitéen. Der blev afholdt et borgermøde den 26. april 2022, hvor de indkomne ideer og forslag fra idékonkurrencen om Kildedal Nord var udstillet, og der var mulighed for at drøfte den fremtidige udvikling af Kildedal Nord. Der har desuden været afholdt separate møder med ejere og optionshavere i området.

I forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen skal der indtænkes borgerinddragelse i processen, og helhedsplanen skal derudover i offentlig høring, hvor der forventes afholdt et borgermøde.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Taget til efterretning.

Bilag

Kildedal Nord - Opsamling 26.04.2022

Punkt 13: 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

Dyrehavegårdsvej 12, Ganløse – der er den 31. januar 2022 lavet helhedsvurdering til og givet byggetilladelse til opførelse af carport i skel. Det ansøgte overskrider tilladt byggehøjde. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at overskridelsen af byggehøjden ikke vil virke skæmmende for naboen. Carporten vil have karakter svarende til andre carporte i nærheden.

Bygvænget 17, Stenløse – der er den 8. februar 2022 lavet helhedsvurdering til søgt lovliggørelse af terrænregulering. Reguleringen omfatter et areal på 6x7 m i baghaven som er terrænreguleret op til 70 cm for at kunne opnå en nogenlunde plan have. Derudover er der opført en støttemur op til skel mod Frederikssundsvej 147 og 143D. Administrationen har i tilladelsen lagt vægt på at grunden skræner meget mod vest, hvorfor det giver god mening at udføre terrænregulering. Det vil ikke medføre øget indblik til naboen mod vest da buske og træer skærmer for indkig.

Erantishaven 48, Smørum – der er den 15. februar 2022 lavet helhedsvurdering til byggetilladelse om udvidelse af carport beliggende i skel ud mod indkørsel samt opførelse af delvist integreret skur i forbindelse med carporten. Carport og skur vil samlet udgøre 12 m i skel. Andre småbygninger udgør 4 m. Administrationen vurderer ifm. tilladelsen, at overskridelsen er fordelt på hver sin ende af grunden og dermed omfatter to af hinanden uafhængige skel. Carport og skur opfylder isoleret set bygningsreglementets krav om maks 12 m i skel.

Primulahaven 31, Smørum – der er den 21. marts 2022 lavet helhedsvurdering af sekundær bebyggelses samlede længde nærmere skel end 2,5 m for lovliggørelse af udhus. Administrationen lægger i tilladelsen vægt på, at overskridelse sker i skel mod nabo på Primulahaven 29 som ligeledes har etableret sekundær bebyggelse i tilsvarende længde/højde.

Regnersvej 130, Ølstykke – der er den 28. marts 2022 lavet helhedsvurdering til byggetilladelse til nyt drivhus på 10,9 m². Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at overskridelsen på 3,6 m sker op imod 2 skel og at længden ikke er overskredet i et enkelt af de berørte skel. Drivhuset placeres i skel mod øst mod stiareal.

Baneringen 42, Stenløse – der er den 1. april 2022 lavet helhedsvurdering for byggetilladelse til overskridelse af sekundær bebyggelses samlede længde i skel nærmere end 2,5 m (lovliggørelse af overdækning på 10 m²). Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at det sker i skel mod øst, hvor naboejendommen bruges som haveareal. Overdækningen holdes under 2,5 m i højden og giver ikke skyggegener.

Stærevej 9, Stenløse – der er den 20. april 2022 lavet helhedsvurdering på lovliggørelse af udestue på 18 m². Der er opført 4 småbygninger med en samlet areal på 46 m² inkl. garage. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at der kan gives byggetilladelse til udestuen. Lokalplanens bebyggelsesprocent bliver ikke overskredet. Småbygningerne overskrider ikke 50 m² og der er ikke modtaget indsigelser.

Planlov

Borgerdydsvej 2, Buresø – de er den 5. januar 2022 givet dispensation til lovliggørelse af overdækning på 16 m². Ejendommen er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig. Der har været nabohøring, og der er modtaget svar fra grundejerforeningen uden bemærkninger til det ansøgte. Administrationen har lagt vægt på, at der er tale om en mindre overdækning, som er søgt tilpasset til huset såvel konstruktions- som farvemæssigt.

Mjølners Plads 2, Ølstykke – der er den 10. januar givet dispensation til lovliggørelse af udhus på 17 m². Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger til ansøgningen. Administrationen lægger vægt på, at placeringen af udhuset udenfor byggefeltet ikke er i strid med planens overordnede intentioner og ikke ændrer på områdets udtryk.

Idunsvej 15, Ølstykke – der er den 4. februar 2022 givet dispensation til at opsætte 14 stk. solceller med samlet areal på 25,5 m² på sydlig tagflade. Administrationen lægger vægt på, at det ansøgte ikke strider imod lokalplanens formål og principper. Anlægget skal være antirefleks behandlet eller på anden måde have en mat overflade, så de ikke er til gene for naboer.

Granvej 20, Ølstykke – der er den 16. februar 2022 givet dispensation til overskridelse af udnyttelsesgraden for ejendommen. Der ønskes opført til tilbygning på 58 m². Eksisterende bolig er 110 m². Lokalplanen fastsætter en udnyttelsesgrad på 0,2. administrationen lægger vægt på, at overskridelsen er af underordnet betydning. Det ansøgte er i overensstemmelse med kommunens generelle praksis.

Mosekæret 25, Stenløse – der er den 21. februar 2022 givet dispensation til opførelse af et enfamiliehus med facadehøjde på 3,57 m målt fra et niveauplan i kote 18.30 samt en kvist med en bredde på 3,23. Endvidere undladelse af opsætning af min. 3m² solfanger. Huset opføres med jordvarmeanlæg med meget lille energiforbrug og solceller vil derfor ikke være en rentabel løsning. Overskridelsen på facadehøjden er i forhold til andre bygninger i området små og vil ikke få bygningen til at virke uforholdsmæssigt høj. Administrationen lægger vægt på, at der kun sker en mindre overskridelse af facadehøjden og det vil ikke give skyggegener for naboer. Kvisten etableres ud mod fælleden og vil derfor ikke være til gene. Jordvarmeanlægget kan stadig overholde energirammen og huset afviger ikke væsentligt fra andre i området.

Ringbakken 28, Ganløse – der er den 25. februar 2022 givet dispensation til opførelse af hal med facadehøjde på 4,75. Hallen skal anvendes til opbevaring af ældre biler, som skal sælges eller istandsættes samt lager for autodele. Administrationen lægger vægt på, at der i området allerede er flere ejendomme, hvor der er givet lignende dispensationer. Overskridelsen er desuden minimal med 25 cm, hvilket ikke vil påvirke på områdets karakter.

Bygaden 1, Ganløse – der er den 3. marts 2022 givet dispensation til at opføre en 42 m høj gittermast for mobildækning. I forhold til tidligere ansøgning er masten rykket 25 m længere væk fra boligerne på Ganløseparken. Der har været høring og flere er imod opsætning af masten. Administrationen vurderer, at mobildækningen i Ganløse længe har været utilstrækkelig. Tidligere var antenneudstyret placeret inde i Ganløse Mølle. Det ansøgte strider ikke imod lokalplanens formålsbestemmelser. Masten er nødvendig for at kunne håndtere den øgede mængde data og sikrer samtidig at flere teleoperatører adgang til masten. Masten understøtter regeringens mål om bedre mobildækning i Danmark.

Damvej 3, Stenløse – der er den 10. marts 2022 givet dispensation til opførelse af en tilbygning med kun 4,24 m fra Bastbrovej. Administrationen lægger vægt på, at det ansøgte ikke strider imod lokalplanens intentioner. Og at Bastbrovej er en lukket vej, som blot forsyner vejadgang til ét enfamiliehus og 14 rækkehuse. Samlet set vurderes det, at det ikke vil ændre områdets karakter væsentligt.

Lyshøjvej 21, Ølstykke – der er d. 14. marts givet dispensation til opførelse af en skorsten, som er 5 m højere end den bygning, hvor den opsættes. Virksomheden ønsker at udvide produktionskapaciteten. For at overholde SIS krav fra sundhedsstyrelsen vedr. strålingsbeskyttelse kræves den ekstra højde. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at højden på skorstenen er nødvendig for virksomhedens drift. Ejendommen er beliggende i et erhvervsområde, hvor det må forventes, at der i nogle tilfælde vil være krav til høje skorsten.

Gartnervænget 11, Stenløse – der er den 10. maj 2022 givet dispensation til inddragelse af garage, 7m² til bolig. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at der tidligere er givet tilladelse til inddragelse af en stor del af garagen og denne ligger tættere på skel. Brandteknisk vil ændringen også gøre det mere sikkert da porten erstattes af et vindue.

Landzone

Mosevej 20, Ølstykke – der er den 4. januar 2022 givet landzonetilladelse til en garage/udhus på i alt 100 m². Administrationen vurderer, at etablering af udhuset ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet området i kommuneplanrammen er udlagt til boligformål og udhuset dermed ikke medfører yderligere spredning af bebyggelse i landzonen, end hvad der er planlagt i kommuneplanen. Der lægges også vægt på, at ejendommen er relativt

stor og at pladskrævende hobbyaktiviteter, der hører hjemme i et boligområde, må kunne forventes. Det forventes desuden ikke at være til gene for naboer.

Thorkildgårdsvej 5, Veksø – der er den 5. januar 2022 givet landzonetilladelse til at opføre nyt enfamiliehus på 243 m² heraf 94,5 m² udnyttet tagetage. Huset opføres som erstatning for eksisterende stuehus, som er stærkt angrebet af skimmel. Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 9 ha. Ansøgningen har været i høring hos naboer og naturfredningsforening, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at etablering af nyt enfamiliehus, som erstatning for det eksisterende, ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet der ikke vil kunne etableres flere boliger end 2 på ejendommen. Der lægges vægt på, at eksisterende bolig nedrives på grund af skimmelsvamp. Nyt hus opføres sammenligneligt og med samme placering mv.

Salsmosevej 4, Stenløse – der er den 5. januar 2022 givet afslag på landzonetilladelse til udvidelse af bolig nr. 2 med 180 m². Administrationen vurderer, at det ansøgte har karakter af en yderligere bolig. Det vurderes, at det vil stride imod den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne. Landzonen forsøges generelt friholdt for bymæssig anvendelse herunder flere boliger. Der lægges vægt på, at boligen har egen indgang, er indrettet med 2 badeværelser og bryggers samt fremstår i størrelse mv som en selvstændig bolig.

Undinevej 26, Ganløse – der er den 12. januar 2022 givet landzonetilladelse til et fritliggendesolcelleanlæg på 40 m² ca. 20 meter fra stuehuset. Tilladelsen er givet på betingelse af, at anlægget fjernes uden udgift for det offentlige, at solcellernes baggrund og rammer er mørke og at solcellerne skal fjernes senest et år efter de ikke længere er i brug. Administrationen vurderer, at etablering af anlægget ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet det ansøgte anlæg har relativt begrænset omfang og placeres i tilknytning til andre bygninger på ejendommen. Placeringen er også rimeligt afskærmet fra det omkringliggende landskab.

Råbrovej 34, Smørum – der er den 13. januar 2022 givet afslag på landzonetilladelse til lovliggørelse af jordvold. Ved tilsyn den 7. januar 2022 blev det konstateret at den etablerede jordvold er 2-3 m høj og beliggende et langt stykke langs det sydlige og vestlige skel af ejendommen. Administrationen vurderer at størstedelen af jorden er kommet udefra, da der ikke kan ses større jordarbejder på ejendommen, set ved luftfotos i perioden 2018-2021. Der foreligger ikke dokumentation for støjgener og jordvolden er langt fra bebyggelsen. Administrationen har vurderet, at det ansøgte vil stride imod den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne samt forringe de landskabelige værdier i området. En jordvold i det åbne land må kun etableres, hvis der er en særlig god grund til det.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Sker i forbindelse med de konkrete sager.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Taget til efterretning.

Punkt 14: 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 om følgende:

- Fredningsnævnet for Nordsjælland har truffet afgørelse i sag om udstykning – Spydbakken 8 i Veksø. Ejendommen er omfattet af Fuglesødal fredning. Ejer ønsker at udstykke, da det ikke er muligt at afhænde ejendommen som den er. Fredningsnævnet kan dispensere fra fredningen, hvis det ikke strider imod fredningens formål. Fredningsnævnet meddeler dispensation til det ansøgte.
- Fredningsnævnet for Nordsjælland har anmodet om udtalelse fra kommunen i ansøgning om dispensation fra Stormosefredningen til lovliggørelse af sti på Tørveslettevej 14B i Smørum. Der er anlagt en 2 m bred sti. Ballerup Kommune har i 2021 anlagt en grussti uden at være opmærksomme på fredningen. Stien er anlagt for at skabe en cykel og gangforbindelse mellem Pederstrup og bydelen Søndergård, begge i Ballerup kommune, men stien ligger mest i Egedal Kommune. Egedal Kommune anbefaler, at der gives dispensation. Stien understøtter offentlighedens adgang til området. Det vurderes, at stien forbedrer området og oplevelsen af fredningen.
- Fredningsnævnet for Nordsjælland har anmodet om udtalelse fra kommunen i ansøgning om dispensation fra Værebros Ådal fredningen til at udføre arkæologiske forundersøgelser på Lundevej 13 i forbindelse med udbygning af Hovegårds Højspændingsstation. Egedal Kommune anbefaler, at der kan meddeles dispensation, da det vurderes, at det ikke strider imod fredningens formål.
- Bolig og planstyrelsen har sendt ændringer af planloven i høring. Det handler om at indarbejde klima i formålsbestemmelsen, herunder, at det bliver muligt at planlægge for opstilling af vindmøller og solceller i landskaber, der kan karakteriseres som Herregårdslandskaber eller godslandskaber samt at præcisere rammerne for Planklagenævnets arbejde. I forhold til førstnævnte, er kommunerne blevet inviteret til at gå i dialog med Bolig og indenrigsministeren om, hvor det er muligt at udpege arealer til energiparker (solceller, vindmøller, VE-anlæg. Mv.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 09-08-2022

Taget til efterretning.