

# REFERAT Planudvalget d. 08-02-2018

**Mødedato**           Torsdag d. 08. februar 2018 kl. 17:00

**Mødested**           Møderum M1.14

**Mødedeltagere**    Katrine Buhl Møller, Hamad Mahmoud, Ole B. Hovøre, Ulrik John  
Nielsen, Ib Sørensen, Niels Lindhardt Johansen, Ulla Gramstrup, Lars  
Østergaard

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Introduktion til byudvikling, kommune- og lokalplanlægning - Orientering.....	4
Planstrategi 2019 - Beslutning.....	6
Lokalplan 47 Slagslunde - Byområde ved Blomstervej - endelig vedtagelse - beslutning.....	8
Prioritering af lokalplanarbejdet 2018 - beslutning.....	10
Boligindflytningsplan 2018-29 - beslutning.....	12
Udpegelse af bestyrelsesmedlemmer til almene boligorganisationer - Beslutning.....	14
Lukket: Kondemnering - orientering.....	16
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	17
Sager til orientering.....	19

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

17/17920

## **Beslutningstema**

Godkendelse af dagsorden

## **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

## **Indstilling**

At dagsorden godkendes.

## **Beslutning i Planudvalget den 08-02-2018**

Godkendt

## **Punkt 2: Introduktion til byudvikling, kommune- og lokalplanlægning - Orientering**

17/17920

### **Beslutningstema**

På baggrund af nedsættelsen af Planudvalget gives en orientering om byudvikling og planområdet.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Center for Plan, Kultur og Erhverv varetager blandt andet den overordnede planlægning af kommunens arealanvendelse og fysiske udvikling via Plan- og Agenda 21 strategier, kommuneplan og lokalplaner, der tilsammen skal styre kommunens fysiske udvikling, herunder også kommunens byudvikling.

Planlægningen skal sikre koordinering og afvejning imellem forskellige interesser, på såvel det overordnede og det lokale niveau.

#### Plan- og Agenda-21-strategi

Byrådet skal i første halvdel af byrådsperioden vedtage en planstrategi, der fastlægger strategien for kommunens fremtidige udvikling. Strategien indeholder også kommunens Agenda-21 mål for en bæredygtig udvikling.

Planstrategien er sammen med visionen det overordnede strategiske dokument, der danner rammen for Egedals fremtidige strategier, politikker og planer.

En planstrategi skal revideres hvert fjerde år og skal indeholde:

- En status på planlægningen siden sidst og en vurdering af udviklingen i kommunen - Hvor står vi?
- Visioner og målsætninger, herunder strategi for langsigtede udvikling og fremtidige mål - Hvor vil vi hen?
- Handlinger og beslutning om hvorvidt Kommuneplanen skal revideres, (helt, delvist eller om den skal genvedtages) - Hvad gør vi?

Planstrategien er samtidig første skridt i kommuneplanprocessen.

Arbejdet med en nye planstrategi er netop igangsat. I løbet af forår 2018 inddrages relevante borger- og interessentgrupper til at komme med input til planstrategien og i april mødes Byrådet til strategiseminar, hvor grundpillerne til det videre arbejde med Planstrategien fastlægges. I efteråret 2018 er Planstrategien klar til høring og strategien forventes vedtaget endeligt i januar 2019.

#### Kommuneplanlægning

Kommuneplanen sætter rammerne for den fysiske udvikling af Egedal Kommune og Kommuneplan 2017 er netop vedtaget i september 2017.

Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål for den fremtidige udvikling og arealanvendelse. Kommuneplanen omfatter planlægning i såvel byerne som det åbne land.

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og indeholder:

- En hovedstruktur, som angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i Kommunen.
- Retningslinjer for arealanvendelsen
- Rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Kommuneplan 2017 indeholder følgende ni temaer:

- By og liv

- Bolig og fællesskab
- Erhverv og viden
- Landskab og fritid
- Natur og oplevelse
- Trafik og bevægelse
- Energi, miljø og medansvar
- Vand og klima
- Rammer og rummelighed

### Lokalplanlægning

Lokalplaner er detaljerede planer for afgrænsede områder i kommunen.

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt geografisk afgrænset område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

En lokalplan indeholder bestemmelser om en lang række planmæssige forhold, herunder zonestatus, arealanvendelse, udstykning, vej- og stiforhold, parkering, placering, omfang og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk og områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Der skal laves lokalplaner, inden der kan gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivningsarbejder. Der kan også udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklarationer, byplanvedtægter eller ældre lokalplaner. Inden lokalplaner vedtages endeligt skal der være høringsperiode på mindst 4 uger, og i nogle tilfælde 8 uger, hvor naboer, foreninger og andre kan indsende deres bemærkninger til Kommunen.

Lokalplaner er bindende for ejeren. Der må ikke foretages ændringer på en ejendom i strid med en lokalplans bestemmelser. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

### Byudvikling

Egedal rummer store byudviklingsområder til både boliger, erhverv og fritidsformål. De store arealer til byudvikling, skal være med til at sikre, at Egedal rummer et varieret udbud af boligtyper, spændende byområder og muligheder for erhvervslivet.

Den fremtidige byudvikling knytter sig primært til de fire stationsbyer, og omfatter tilsammen et areal på 350 hektar. Indenfor er planperioden der mulighed for omkring 130 hektar til bolig, 80 hektar til både bolig og erhverv, 50 hektar til erhverv og 90 hektar til ferie og oplevelse.

Dertil kommer mulighed for fortætning og omdannelse af de eksisterende byområder, både i form af mindre udstykninger og større områder, der på sigt kan udvikles og omdannes.

Kommuneplanen udpeger de områder hvor byudviklingen kan ske, og fastlægger de overordnede rammer for de enkelte områders udvikling, som efterfølgende skal konkretiseres i lokalplaner, inden planerne kan realiseres. Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser giver kommunen mulighed for at styre, hvor byvæksten skal ske og med hvilken hastighed.

Der er således et tæt samspil imellem kommuneplanlægningen og byudviklingen. Sammen med boligindflytningsplanen er rækkefølgebestemmelserne et af de vigtigste redskaber til at sikre, at udviklingen af kommunen sker i en hensigtsmæssig takt, blandt andet i forhold til udbygningen af offentlig service, infrastruktur og kollektiv trafik.

Nærmere præsentation af ovenstående temaer sker på mødet.

## **Beslutning i Planudvalget den 08-02-2018**

Taget til efterretning

## Punkt 3: Planstrategi 2019 - Beslutning

18/464

### Beslutningstema

På baggrund af det forstående arbejde med Planstrategi 2019 skal det besluttes om tids- og procesplan kan godkendes, således at planlægningen, analyser og forarbejder kan igangsættes med henblik på deltagelse og præsentation på Byrådets Strategiseminar i april 2018.

### Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

### Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. forslag til tids- og procesplan godkendes
2. forslag til temaer drøftes
3. arbejdet med planlægning af dialogmøder, inddragelse og analyser igangsættes med henblik på at arbejdet præsenteres til Byrådets Strategiseminar i april 2018.
4. Der afholdes dialogmøde om lokale potentialer i de mindre bysamfund og erhvervslivet tirsdag den 13. marts 2018 kl. 18-21.

### Sagsfremstilling

Byrådet skal ifølge planlovens §23a vedtage en Planstrategi, der fastlægger strategien for kommunens fremtidige udvikling i første halvdel af byrådsperioden. Samtidig skal der udarbejdes en Agenda21 strategi der fastlægger kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling i de 21 århundrede, jf. Planlovens §33a.

I Egedal Kommune er der tradition for, at Planstrategien også indeholder kommunens Agenda-21 mål for en bæredygtig udvikling.

For at sikre et fortsat fælles mål og retning, foreslår administrationen, at Planstrategi 2019 tager afsæt i visionen for Egedal:

Hverdag og fællesskab i bevægelse

- Muligheder for alle
- Let adgang til arbejde
- Energi og miljø i balance
- Mangfoldighed i den nære kultur og natur

Samtidig skal der fokuseres på fortællingen om visionen for den fysiske struktur og udvikling i Egedal, så vi styrker og fastholder vores unikke karakter og struktur med byerne, der ligger som perler på en snor langs S-togbanen, adskilt af grønne strøg og suppleret af en række landsbyer med lokale potentialer.

#### Tids- og procesplan

Det foreslås at arbejdet med Planstrategi 2019 igangsættes i februar 2018 og at der gennemføres en relativ hurtig proces, hvor planen bliver endelig vedtaget i starten af 2019. Hermed kan Byrådet og administrationen nå at arbejde med og udfolde strategien i Byrådsperioden.

Det foreslås, at strategiseminalet i april 2018 skal danne rammen om den overordnede proces med politikerne. Forud for strategiseminalet foreslår administrationen, at der afholdes en række møder med relevante foreninger, borgere, og erhvervslivet, både for at indsamle information om temaerne, skabe dialog med relevante parter, sikre politisk ejerskab og derigennem kvalificere debatten på strategiseminalet.

Efter strategiseminalet konkretiseres den politiske vision i tekst, kort og billeder. På budgetseminar i juni 2018, skal der sikres en sammenhæng mellem budget og vision.

Forslag til Planstrategi 2019 forventes vedtaget til september 2018, hvorefter planen sendes i 8 ugers offentlig høring og debat. Efter behandling af høringssvar forventes Planstrategi 2019 at kunne vedtages endeligt i januar 2019.

Se forslag til tids- og procesplan i bilag A

#### Forslag til emner i Planstrategi 2019, der skal drøftes på Byrådets strategiseminar

Forslagene til temaer der skal drøftes på Byrådets strategiseminar til april er inddelt i tre kategorier, der vil sikre en helhedsorienteret og bæredygtig udvikling.

#### Social bæredygtighed

- Landsbyer og lokale potentialer
- Kultur og friluftslivet
- Trivsel, læring og dannelse/samværsformer i skoler og dagtilbud

#### Økonomisk bæredygtighed

- Byudvikling, særligt fokus på anvendelsen af Kildedal.
- Erhvervsudviklingsstrategi, herunder også turisme
- Boligudbygningsstrategi og nye boligformer

#### Miljømæssig bæredygtighed

- Multifunktionel anvendelse af bygninger, byrum og landskaber
- Cirkulær økonomi og deleøkonomi
- Smart Egedal

### **Borgerinddragelse**

Relevante borgerne, foreninger, erhvervsliv og øvrigt interessenter inviteres til dialog på en række fokusgruppemøder, der skal være med til at inddrage og derigennem kvalificerer og nuancerer debatten til Byrådets Strategiseminar i april.

I forbindelse med den 8 ugers offentlig høring afholdes der endvidere et stort borgermøde, hvor alle borgere inviteres.

### **Beslutning i Planudvalget den 08-02-2018**

Anbefalet

### **Bilag**

Bilag A - Planstrategi 2019 Tids- og procesplan

# Punkt 4: Lokalplan 47 Slagslunde - Byområde ved Blomstervej - endelig vedtagelse - beslutning

18/1159

## Beslutningstema

På baggrund af indkomne hørings svar i den offentlige høringsperiode skal det besluttes om Lokalplan 47 kan vedtages endeligt.

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

## Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Lokalplan 47 vedtages endeligt og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser

## Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 31. maj 2017, at vedtage forslag til lokalplan 47 for Byområde ved Blomstervej i Slagslunde.

Lokalplanen har til formål, at muliggøre udvidelse af det eksisterende fjernvarmeværk, samtidig med, at der åbnes mulighed for en bredere anvendelse af ejendommene indenfor lokalplanområdet til blandet byformål.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i 10 uger fra 19. juni til 28. august 2017. Den 17. august blev der afholdt et borgermøde på Slagslunde Skole.

I høringsperioden indkom der syv hørings svar, hvoraf særligt to hørings svar gav anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Byrådet vedtog på møde den 1. november 2017 et revideret lokalplanforslag, som var i høring i 4 uger fra 3. november til 1. december 2017. På grund af tekniske problemer i indberetning til den digitale høringsportal Plansystem.dk blev høringsperioden forlænget med yderligere 4 uger frem til 12. januar 2018, så alle parter havde modtaget det reviderede planforslag.

I denne anden høringsperiode indkom 6 hørings svar. Hørings svarene vedrører hovedsageligt bekymring om at ændre på skolen og daginstitution til også at kunne anvendes til blandet byformål. Der er en bemærkning om, at det ikke er økonomisk eller miljømæssigt bæredygtigt at etablere et biomassefyret kedelanlæg.

LE34, konsulent for ejer af matr.nr. 9b, Bauehøjgaard, har indsendt samme hørings svar, som fra første høring. Flere af konsulentens bemærkninger og forbedringsforslag blev ellers indarbejdet i det reviderede lokalplanforslag og der har også været dialog og drøftelse med LE34.

Hørings svaret omhandler principielle forhold som inddragelse af ejendommen i byzone og mulighed for bonusvirkning. Ejer har ønsket mulighed for fortsat at drive og udvikle et landbrug på Bauehøjgaard, hvilket ikke harmonerer med ønsket om inddragelse i byzone. Derfor har administrationen i lokalplanen fastholdt ejendommen i landzone.

Derudover angives det i lokalplanen, at der ved at ophæve landbrugspligten kan dispenseres fra lokalplanen med op til fire boliger. Der kan uden byrådets tilladelse etableres to boliger på ejendommen – én i stuehuset og én i en overflødiggjort driftsbygning.

Inddragelse af arealet i byzone ville forudsætte, at andre, tilsvarende arealer blev udtaget af byzone, hvilket administrationen ikke umiddelbart ser mulighed for.

Derudover har LE34 ønsket, at lokalplanen skulle give bonusvirkning til udstykning og ændret anvendelse af ejendommen. Der kan kun meddeles bonusvirkning til forhold, som er udtrykkeligt tilladt i en lokalplan. Det har ikke været lokalplanens hensigt at give umiddelbar ret til etablering og udstykning af op til 4 boliger, idet ejendommen udlægges til landbrugsformål.

Såfremt der søges om dispensation og tilladelse til at etablere fire boliger, vil byrådet kunne stille krav til placering, omfang og udformning af de nye boliger.

Der er ikke taget nærmere stilling til disse forhold i lokalplanen, hvorfor lokalplanen ikke giver bonusvirkning.

LE34 opponerer mod at hovedhuset på ejendommen udpeges til bevaringsværdigt i lokalplanen. Det er dog administrationens vurdering, at det eksisterende stuehus har en arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, som gør det bevaringsværdigt.

Høringssvarene har ikke givet anledning til større ændringer af lokalplanen. Et resume af høringssvarene fremgår af bilag 1 og *Lokalplan 47 for Slagslunde - Byområde ved Blomstervej* er vedhæftet som bilag 2.

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

## **Beslutning i Planudvalget den 08-02-2018**

Anbefalet

### **Bilag**

Bilag 1\_ Oversigt over høringssvar

Bilag 2\_Lokalplan 47\_Slagslunde \_ Byområder ved Blomstervej\_endelig vedtagelse.pdf

## Punkt 5: Prioritering af lokalplanarbejdet 2018 - beslutning

07/705

### Beslutningstema

På baggrund af en orientering om status på lokalplanarbejdet skal der tages stilling til prioriteringen af lokalplanarbejdet i 2018.

### Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

### Indstilling

Administrationen indstiller, at der i 2018 arbejdes med lokalplaner efter følgende prioritering:

1. Lokalplan for Byområde ved Blomstervej i Slagslunde
2. Lokalplan for Etageboliger i Stenløse Bymidte
3. Revideret lokalplan for miljøanlæg og genbrugsplads i Toppevad
4. Lokalplan for Storparcel 96 i Stenløse Syd
5. Lokalplan for Boliger og institution i Smørum Vest – nord for Kirkevangen
6. Lokalplan for udvidelse af Carinalund Forsøgsgård
7. Lokalplan for udvidelse af Hovegård transformerstation
8. Lokalplan for Kong Svends Park - etape 2 i Smørum
9. Lokalplan for Stenløse Syd etape 5
10. Evt. lokalplan for biogasanlæg i Ølstykke
11. Evt. lokalplan for flyverklub ved Kildedal
12. Revideret lokalplan for boligområdet Kirsebærvangen i Smørum
13. Evt. lokalplan for boligbebyggelse ved Mosevej
14. Evt. lokalplan for omlægning af Stenløse Å
15. Evt. Lokalplan for Ølstykke Idrætsanlæg
16. Evt. lokalplan for Hove Landsby

### Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede 20. september 2017, hvilke lokalplaner og udbudsmateriale, der skulle arbejdes med i 2017-1. halvdel 2018.

I forlængelse af denne beslutning, er der i den mellemliggende periode arbejdet med følgende lokalplaner:

- Revideret lokalplan for Stationsområdet i Egedal By (endeligt vedtaget)
- Lokalplan for Smørumparken - små almene boliger (endeligt vedtaget)
- Lokalplan for Brændekær / Riskær - små almene boliger (endeligt vedtaget)
- Lokalplan for en ejendom ved Hjorteledet i Stenløse Syd - små almene boliger (endeligt vedtaget)
- Lokalplan for Byområde ved Blomstervej i Slagslunde (udbygning af Slagslunde Fjernvarmeværk) (vedtages endeligt februar 2018)
- Lokalplan for Lokalplan for Etageboliger i Stenløse Bymidte (Stenløse Rådhusanneks) (under udarbejdelse)
- Revideret lokalplan for Miljøanlæg og genbrugsplads i Toppevad (under udarbejdelse)
- Lokalplan for Boliger og institution i Smørum Vest – nord for Kirkevangen (under udarbejdelse)

Der er endnu ikke arbejdet med følgende lokalplaner fra sidste års prioriteringsliste:

- Lokalplan for Storparcel 96 i Stenløse Syd – det tidligere udarbejdede lokalplanforslag færdiggøres når genudbud er afsluttet april 2018.
- Lokalplan for Kong Svends Park etape 2 i Smørum – byggemodning forventes at ske i 2019, derfor skal lokalplanen senest være vedtaget primo 2019. Der er afsat midler i budgettet til forundersøgelser og projektering i 2018.
- Lokalplan for udvidelse af forsøgsgård på Carinalund ved Ganløse - Novo Nordisk har i første omgang har ønsket at ombygge på baggrund af den eksisterende lokalplan, og lokalplanarbejdet forventes igangsat april 2018.

- Lokalplan og kommuneplantillæg for udvidelse af Hovegård transformerstation - forhøring til kommuneplantillæg er igangsat, og lokalplanarbejdet igangsættes omkring april 2018 efter aftale med Energinet.
- Lokalplan for Stenløse Syd etape 5 - der er dialog med ejer, og der afventes en afklaring heraf, inden lokalplanarbejdet igangsættes.
- Evt. lokalplan for omlægning af Stenløse Å – forventes tidligst at blive aktuel i 2. halvår 2018.
- Lokalplan for flyveplads til ultralight fly med tilhørende hangarer ved Kildedal i en del af perspektivområdet vest for Tværvej - Afventer afklaring af forhold vedr. forpagtningsaftalen.
- Lokalplan for ny boligbebyggelse ved Mosevej , Ølstykke - Er indtil videre sat i bero, da der ikke er modtaget det nødvendige materiale fra bygherre.
- Evt. lokalplan for Hove Landsby

#### Nye ønsker og behov:

På baggrund af dialog med forskellige parter forventes det derudover, at der i løbet af 2018 kan være ønsker om at få igangsat lokalplaner for følgende områder:

- Kirsebærvangen – i forlængelse af en forudgående dialog med administrationen er der modtaget en henvendelse fra grundejerforeningen, der ønsker mere fleksible og klare rammer for hegn, hække og facadefarver i området. Administrationen anbefaler, at lokalplanen prioriteres, da det vil give administrative forenklinger i forhold til den nuværende situation, og grundejerforeningen er indstillet på at indgå i et samarbejde om udfærdigelsen af en ny lokalplan.
- Der har siden september 2017 været dialog med Gasfabio vedrørende et evt. projekt for biogas og gødningsplads på ejendommen Roskildevej 31 i Ølstykke. Hvis dette skal realiseres, kan der blive behov for at udarbejde lokalplan og evt. kommuneplantillæg, der muliggør projektet. Der afventes p.t. fyldestgørende materiale fra Gasfabio.
- Irishaven – i forbindelse med Egedal Boligselskabs ønske om renovering af bebyggelsen, vil der sandsynligvis være behov for en revision af lokalplanen.
- Ølstykke idrætsanlæg – den nuværende lokalplan rummer kun begrænsede muligheder for nybyggeri, så en revision af lokalplanen vil formentlig være nødvendig, hvis der skal opføres en ny hal. Derudover kan der blive behov for en generel modernisering og fremtidssikring af planen.

Der er desuden en række øvrige lokalplaner, som evt. skal udarbejdes, men som ikke pt. er prioriteret. Disse er oplyst nederst i listen på bilaget.

### **Beslutning i Planudvalget den 08-02-2018**

Anbefalet

### **Bilag**

Bilag 1 -Oversigt over lokalplaner 2018

## Punkt 6: Boligindflytningsplan 2018-29 - beslutning

17/18213

### Beslutningstema

Boligindflytningsplan 2018-2029 skal godkendes, som udgangspunkt for befolkningsprognosen for samme periode.

### Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

### Indstilling

Administrationen indstiller, at boligindflytningsplan 2018-2029 godkendes, som udgangspunkt for udarbejdelse af befolkningsprognose

### Sagsfremstilling

Som baggrund for udarbejdelse af ny befolkningsprognose for Egedal Kommune fremlægges hermed oplæg til boligindflytningsplan 2018-2029 til godkendelse.

Administrationen har gennemgået sidste års boligindflytningsplan samt de ændringer, der blev indarbejdet i den reviderede udgave, som blev udarbejdet i september 2017 i forbindelse med budgetprocessen, og på baggrund heraf udarbejdet en revideret plan 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.

Der er fortsat en relativt høj aktivitet på boligmarkedet, med interesse for både parcelhuse, rækkehusbyggeri, almene boliger og private etageboliger.

Det er dog samtidig erfaringen, at realiseringen af de forskellige byggerier sker i et noget langsommere tempo end oprindelig antaget. Dette er der forsøgt taget højde for i oplægget til boligindflytningsplan 2018-2029.

Det betyder blandt andet, at der samlet set er der et fald på 478 boliger over 12 år i forhold til boligindflytningsplanen fra september 2017, og at flere af byggerierne er udskudt 1-5 år tidsmæssigt efter en konkret vurdering.

I forhold til boligindflytningsplanen fra september 2017, er de største ændringer følgende:

- I Stenløse Syd er etape 5 er nedjusteret fra 220 til 70 boliger, på baggrund af de igangværende forhandlinger med jordejeren, idet gården og et område omkring den søges bevaret. Samtidig er indflytningen i Storparcel 96 udskudt med et år, som følge af genudbuddet.
- I Egedal by er det årlige boligantal i stationsområdet nedjusteret fra 150 til 120 boliger årligt.
- Det samlede antal boliger i Stationsbyen i Egedal By er i forhold til boligindflytningsplanen fra september 2017 reduceret med i alt 175 boliger, som følge af at der nu er afsat plads til parkeringshuse på nogle af byggefeltene, da muligheden for parkeringskælder har vist sig at være meget begrænset.
- Samlet set er der i stationsområdet plads til 1211 boliger inklusiv de 132 boliger, som allerede er opført, mod tidligere samlet 1386 boliger.
- Udbygningen af parceller i stationsområdet og det årlige udbygningstal for landskabsbyen er desuden begge udskudt med 1 år.
- Boligantallet i Veksø Syd er hævet fra 50 til 65 som følge af en revurdering af rummeligheden.
- Udbygningstakten for Smørum Vest er sænket fra 40 til 30 boliger årligt

### Den nye boligindflytningsplan

Et samlet overblik over boligindflytningsplan 2018-2029 fordelt på boligtyper kan ses i følgende skema :

Ny boligindflytningsplan 2018 - overblik														
Typer	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	I alt
Parcel	3	20	26	20	20	14	1	0	0	0	0	0	0	104
Tæt/lav	9	90	91	53	122	110	61	64	38	6	0	102	100	846
Etagebolig	86	88	119	191	120	127	160	162	120	122	120	0	0	1415
Ældrebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plejebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ungdomsbolig	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
Seniorbolig	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
Rehabilite- ringsbolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	114	198	316	264	262	251	222	226	158	128	120	102	100	2461

Hovedparten af disse nye boliger opføres på nogle af de mange ejendomme, som kommunen allerede har solgt eller er på vej til at udbyde, jævnfør salgsliste senest fremlagt Planudvalget og Økonomiudvalget i december 2017: Rådhusgrundene i Ølstykke og Smørum, parcelhusgrunde på Dyvelåsen i Smørum, Storparcel 95-96 i Stenløse Syd, Rådhusannekset i Stenløse, de almene boliger på parcel A6 i Egedal By, Storparcel A7,A8 og A9 i Egedal by samt de 4 ejendomme, der indgår i idekonkurrencen om små almene boliger særligt målrettet flygtninge.

Hvis man ser tilbage på kommunens boligudbygning i de sidste 10 år, har der gennemsnitligt været indflyttet cirka 143 nye boliger årligt, men der har været store udsving som følge af skiftende konjunkturer, fra kun 57 boliger i 2011 til 300 boliger i 2005.

Hvor tallene for 2018 er ret præcise, bliver de angivne boligantal mere usikre i de efterfølgende år. Men som det fremgår, forventes der en fortsat vækst i boligantallet i hele planperioden med i alt 2456 (medregnet nye boliger fra 2017), svarende til 188 boliger årligt i gennemsnit i de 13 år, som indgår i opgørelsen.

Dette er i god overensstemmelse med kommunens overordnede strategi om fortsat fokus på byudvikling, herunder med boligtyper, der kan supplere den eksisterende boligmasse med boliger til alle faser i livet og tiltrække yngre aldersgrupper, så der også fortsat er en god balance i aldersfordelingen i kommunen.

Udviklingen i Egedal By og andre udvalgte områder, hvor der forventes større udbygninger indenfor en kort årrække, vil blive fulgt tæt med kvartalsvis opfølgning, med henblik på at sikre koordinering i forhold til kapaciteten på skole og dagtilbud.

Ud over de boliger, der er nævnt i vedlagte bilag, forventes der i de kommende år, en udvidelse af plejeboligkapaciteten med cirka 39 boliger netto. Men p.t. er der ikke truffet beslutning om placering af disse, derfor indgår tallet ikke i bilaget.

## Beslutning i Planudvalget den 08-02-2018

Anbefalet

### Bilag

Bilag 2 Boligindflytningsplan samt sidste års planer

Bilag 1 Boligindflytningsplan 2018

# **Punkt 7: Udpegelse af bestyrelsesmedlemmer til almene boligorganisationer - Beslutning**

18/2435

## **Beslutningstema**

Det skal beslattes, om Byrådet skal udpege medlemmer til bestyrelserne for de almene boligorganisationer beliggende i kommunen.

## **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at der vælges mellem følgende muligheder

- a) der skal udpeges politiske repræsentanter til bestyrelserne for de almene boligorganisationer, der har eller tager beslutning om dette i deres vedtægter.
- b) der skal udpeges politiske repræsentanter til bestyrelserne for de almene boligorganisationer, der har beslutning om dette i deres vedtægter, men kun for 12 måneder, med henblik på at få vedtægterne ændret.
- c) Der skal ikke udpeges politiske repræsentanter til bestyrelserne for de almene boligselskaber.

## **Sagsfremstilling**

Byrådet behandlede den 31. januar 2018 en sag om udpegelse af medlemmer til bestyrelserne i de almene boligorganisationer i kommunen. Byrådet besluttede at oversende sagen til Planudvalget med henblik på en uddybning af administrationens anbefaling.

I Byrådets seneste funktionsperiode 2014-2017 havde Byrådet udpeget repræsentanter til bestyrelserne for:

- Boligselskabet Venbo
- Egedal Boligselskab
- Ledøje-Smørum Almennyttige Boligselskab
- Ølstykke Almene Boligselskab

Udpegelse sker alene med baggrund i organisationernes vedtægter, og er således ikke et juridisk krav. Egedal Boligselskab har i nævnte periode ændret vedtægter, så Byrådet ikke længere skal udpege politisk repræsentation til bestyrelsen.

Bestyrelserne har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er således ansvarlig for driften, herunder for, at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med gældende love og regler.

Drift af almene boliger reguleres af almenboligloven, som giver Byrådet tilsynet med boligorganisationerne, herunder muligheden for at udstede påbud, hvis organisationen agerer i strid med love og regler. I særlige tilfælde vil Byrådet kunne indsætte en midlertidig forretningsfører. Loven fastlægger også, at organisationen ikke kan beslutte køb og salg af fast ejendom samt større ombygninger uden Byrådets godkendelse. Endvidere skal Byrådet godkende organisationernes regnskaber. Disse opgaver er uddelegeret til administrationen efter beslutning i Byrådet august 2015, dog skal Planudvalget løbende orienteres.

Almenboligloven lægger særlig vægt på beboerdemokrati i boligorganisationerne. Således vil lejerne altid skulle have stemmeovervægt i organisationens øverste myndighed, uanset om denne er et repræsentantskab eller en generalforsamling. Et medlem udpeget af Byrådet får således ikke bestemmende indflydelse.

Medlemmer udpeget til boligorganisationernes bestyrelser, er ikke underlagt Byrådets instruktionsbeføjelse. Forestiller man sig en situation, hvor boligorganisationen – inden for lovens rammer – ønsker at træffe en beslutning, der strider mod Byrådets holdning, vil Byrådet ikke kunne pålægge det udpegede medlem at stemme på en bestemt måde i boligorganisationens bestyrelse. Et udpeget medlem fra byrådet indtræder i bestyrelsen på samme vilkår som de øvrige medlemmer, og har dermed et personligt ansvar, ikke i forhold til Byrådet, men i forhold til organisationen.

Det bemærkes, at et byrådsmedlem udpeget til bestyrelsen for en almen boligorganisation i nogle tilfælde kan være inhabilt, når Byrådet behandler sager vedrørende den pågældende organisation.

Det er administrationens opfattelse, at Byrådet ikke opnår andre eller flere handlemuligheder, ved at udpege medlemmer til bestyrelserne af de almene boligorganisationer, end dem der allerede er givet Byrådet i kraft af lovgivningen.

Kommunens nuværende tilsyn med boligorganisationerne varetages ved to årlige møder. Ultimo året mødes administrationen med hver enkelt organisation, hvor regnskabet underkastes en kritisk gennemgang, jf. almenboligloven. Her undersøger kommunens administration også, hvordan organisationen har varetaget lovens krav om beboerdemokrati. Primo året afholder administrationen et samlet møde med alle boligorganisationerne, hvor formanden for Planudvalget samt Social- og sundhedsudvalget deltager.

Det kan oplyses, at kommunens tilsyn i 2017 ikke har givet anledning til væsentlige bemærkninger eller indgriben i øvrigt.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutning i Planudvalget den 08-02-2018**

Hamad Mahmoud (A) og Ib Sørensen (A) stemmer for pkt. a)  
Ole B. Hovøre (V) og Niels Lindhardt Johansen (C) stemmer for pkt. c)  
Ulrik John Nielsen (V) undlod at stemme.

Sagen oversendes til Økonomiudvalget

### **Bilag**

introduktion til alment byggeri

Liste over boligselskaberne

## **Punkt 8: Lukket: Kondemnering - orientering**

18/792

# Punkt 9: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering

18/90

## Beslutningstema

Planudvalget 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

Planudvalget

## Indstilling

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

### Byggelov

*Cedervej 24, Ølstykke* – der er den 3. januar 2018 foretaget en helhedsvurdering af ansøgning om byggetilladelse til ny garage. Bygningen vil overskride det skrå højdegrænseplan en lille smule. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget indsigelser. Administrationen vurderer, at der er gjort meget for at overskridelsen er minimal, samt at det er gavlen, og ikke facaden der overskrider højdegrænseplanen. Så der gives tilladelse til overskridelse af højde på bygning.

*Ganløseparken 23, Ganløse* – der er den 3. januar 2018 foretaget helhedsvurdering af ansøgning om lovliggørelse af overskridelse af byggeretten med hensyn til højde på bygning til hobbyrum/carport. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget indsigelser. Ejendommen er besigtiget, bygningen er opført for højt i forhold til byggetilladelse fra 1973. Der blev ikke den gang gjort opmærksom på, fra daværende ejer, at bygningen var for høj. Nuværende ejer var ikke klar over fejlen. Der var ligeledes ikke brandsikret fra hobbyrum til beboelse. Administrationen vurderer, at bygningen kan lovliggøres.

### Planlov

*Egernleddet 106, Stenløse* – der er den 18. januar 2018 givet dispensation til parkering af en større bil/invalidebil. Ejendommen er beliggende i et område med klyngehuse i Stenløse syd. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget indvendinger imod forholdet. Ejer er blevet tildelt en større invalidebil med en længde på mere end 2,2 m og ønsker at parkere foran egen beboelse. Administrationen vurderer, at ejer er blevet tildelt invalidebil af Egedal Kommune.

### Landzone

*Skenkelsøvej 17, Ølstykke* – der er den 9. januar 2018 givet landzonetilladelse til opførelse af en aftægtsbolig på 197m<sup>2</sup> med en udestue på 40m<sup>2</sup>, mellemgang 6m<sup>2</sup>, værksted på 18m<sup>2</sup>, garage på 51m<sup>2</sup> samt et udhus på 18m<sup>2</sup>. Ansøgningen er begrundet med et generationsskifte. Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 124ha. Der er i øjeblikket opført 6 bygninger i en klynge på ejendommen, hvor stuehuset er placeret længst mod syd. Aftægtsboligen ønskes placeret sydvest for eksisterende svinestald og stuehus. Bygningen placeres parallelt med og vest for beplantningsbæltet, som omkranser stuehusets have. Ifølge situationsplan placeres garage, udhus, mellemgang og værksted 25 m fra svinestalden og aftægtsboligen 35 m der fra. Boligen ønskes opført som et bjælkehus med græs på taget.

Der har været besigtigelse på ejendommen, og det er konstateret, at landskabet er stærkt skrånende i området, hvor aftægtsbolig ønskes placeret. Administrationen vurderer, at området er for stejlt til at opdyrke. Ejer ønsker at plante frugttræer for at afskærme det nye hus. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Der lægges vægt på, at der på ejendommen er ret til at etablere en aftægtsbolig samt at byggeriet ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre. Der stilles krav om, at det ansøgte byggeri opføres med jordfarver samt at der etableres beplantning, som skærmer bygningen mod det åbne land.

*Hyldegårdsvej 4, Ganløse* – der er den 10. januar 2018 givet landzonetilladelse til bibeholdelse af en 20 fods blå metalcontainer. Container benyttes til opbevaring af maskiner og udstyr til vedligeholdelse på campingpladsen. Ved besigtigelse blev det konstateret, at containeren er placeret ved en affaldssorteringsplads sammen med en container til haveaffald. Administrationen vurderer, at containeren ikke virker skæmmende, da den er placeret sammen med andre affaldsbeholdere, som er nødvendige for driften af campingpladsen.

*Nybøllevej 33, Nybølle* – der er den 16. januar 2018 givet afslag på ansøgning om opførelse af maskinhal til brug for skovbrugsdrift. Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 10ha, heraf er 4,8 ha fredskov. Ifølge BBR benyttes ejendommen som bolig med erhverv. Der har siden 1995 været et autoværksted på ejendommen. Maskinhuset skal ifølge ansøgningen benyttes til opbevaring af maskiner til brug for skovdriften, da de i dag står ude ift. frost, vejr og vind. Derudover vil ansøger også bruge bygningen til opbevaring af kundebiler og som dæklager til autoværkstedet. Administrationen har lagt vægt på, at ejendommen ikke er noteret som en skovbrugsejendom, men som landejendom, hvorfor det ansøgte maskinhus ikke anses for at være nødvendigt for driften.

#### Naturbeskyttelse

-  
-  
-

#### Almene boliger

### **Beslutning i Planudvalget den 08-02-2018**

Taget til efterretning

## **Punkt 10: Sager til orientering**

17/17920

### **Beslutningstema**

Sager til orientering i udvalget

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

- ??