

REFERAT Planudvalget d. 02-04-2020

Mødedato Torsdag d. 02. april 2020 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.12

Mødedeltagere Sune Schou, Mette Mylin, Katrine Buhl Møller, Niels Lindhardt
Johansen, Ulrik John Nielsen, Hamad Mahmoud, Ole B. Hovøre, Ib
Sørensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Fornyelse af høring af Lokalplanforslag 56 - Boliger på Mosevej i �stykke - beslutning.....	4
Kommuneplantillæg og lokalplan for daginstitution på Bækholmvej 29 - Beslutning.....	6
Lokalplan 60 for Liselund i Ganløse - forslag til offentlig høring - beslutning.....	9
Årets 1. budgetopfølgning (PU) - beslutning.....	11
Lukket: Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering.....	13
Status på anlægsprojekter i 2020 - orientering.....	14
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	15
Sager til orientering.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/447

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 02-04-2020

Godkendt

Punkt 2: Fornyet høring af Lokalplanforslag 56 - Boliger på Mosevej i Ølstykke - beslutning

17/14193

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring om boliger på Mosevej, skal det besluttes, om Lokalplan 56 skal sendes i fornyet høring fra den 6. april 2020 til den 20. april 2020.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 56 sendes i fornyet høring i 2 uger med nedenstående ændringer:
 - a. Redegørelsen ændres så det fremgår, at Mosevej fremadrettet indrettes til ensrettet nordgående kørsel.
 - b. Lokalplanens afgrænsning ændres, så hele den nuværende ejendom omfattes.
 - c. Bestemmelser og kortbilag ændres, så det fremgår, at bebyggelsen længst mod vest kun må opføres i en etage, mens bebyggelse ved lokalplanområdets fællesareal opføres i op til to etager.
 - d. Der er foretaget redaktionelle rettelser, for at præcisere muligheder for udstykning, brug af farver og materialer samt skiltning.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser inden forslaget sendes i høring.

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på kommunalbestyrelsesmøde den 25. september 2019.

Planforslaget giver mulighed for at etablere knapt 30 boliger, der opføres maksimalt 3000 m² etageareal som tæt-lav rækkehusbebyggelse i 1-2 etager svarende til en bebyggelsesprocent på maksimalt 30.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 26. september 2019 - 28. oktober 2019. I høringsperioden er der indkommet 14 høringssvar og en klage over Kommunens afgørelse af, at forslaget ikke kræver miljøvurdering. Klagen er fortsat under behandling i planklagenævnet, og der kan ifølge dette gå 20 måneder, før sagen afgøres. Da klagen ikke har opsættende virkning, vurderer forvaltningen, at arbejdet med lokalplanen kan fortsætte.

På baggrund af høringssvarene og administrationens gennemgang af lokalplanforslaget, foreslås følgende justeringer af lokalplanen:

- Redegørelsen ændres så det fremgår, at Mosevej fremadrettet indrettes til ensrettet nordgående kørsel, da dette vurderes at være den løsning, der vil skabe færrest gener for naboerne. Mosevej er i dag en smal grusvej. Med løsningen undgås inddragelse af arealer på nabogrunde til at anlægge vigepladser. Ensretning mod nord er valgt for at undgå opstuvning af biler på Maglemosen og Roskildevej.
- Lokalplanens afgrænsning ændres, så hele den nuværende ejendom omfattes. Ejendommen omfatter i dag en stråttækt gård, som nu tages med i lokalplanen. Af dette følger ændringer i kortbilag samt tilføjelse af et delområde til lokalplanen. Delområdet beskrives i redegørelsen og der tilføjes bestemmelserne 7.1-7.3, 8.1-8.4, 10.1, som sikrer, at bebyggelsens struktur og omfang bevares og at ejendommen ikke kan udbygges eller udstykkes.
- Som følge af brandkravene til det eksisterende stråttækte hus, er de vestlige byggefelter på kortbilaget flyttet nogle meter mod øst.
- For at imødekomme høringssvar, ændres bestemmelser og kortbilag, så det fremgår, at bebyggelsen længst mod vest kun må opføres i en etage, mens bebyggelse ved lokalplanområdets fællesareal opføres i op til to etager.
- § 4.3 præciserer, at der kan udstykkes til rækkehuse.
- § 7.4 Det der gives mulighed for at udstykke rækkehusene.
- § 7.3 præciseres, så der ikke kan bygges huse på én etage på byggefelter, der er udlagt til to etager. Dette for at sikre fastholdelse af variation i højder i bebyggelsen.
- §§ 8.1-8.9 præciseres, så bestemmelser om brug af farver og materialer kan administreres fremadrettet.
- Det fremgår af lokalplanforslagets afsnit om miljøvurdering, hvad der er ændrede forudsætninger, og hvorfor disse ændringer ikke medfører behov for en ny screening eller anderledes konklusion.

Ændringerne af lokalplanforslaget vurderes at være af så væsentlig karakter, at forslaget bør sendes i fornyet høring i 2 uger.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Der blev afholdt borgermøde ved den første høring af lokalplanen. Der afholdes ikke borgermøde i forbindelse med den fornyede høring.

Beslutning i Planudvalget den 02-04-2020

Anbefalet

Bilag

Høringssvar

Lokalplanforslag 56 for - Boliger på Mosevej

Punkt 3: Kommuneplantillæg og lokalplan for daginstitution på Bækholmvej 29 - Beslutning

19/22605

Beslutningstema

På baggrund af, at Byrådet den 30. oktober 2019 har besluttet, at der skal udarbejdes lokalplantillæg for at muliggøre etablering af en skovbørnehave ved Bækholmvej 29, har administrationen ved nærmere granskning vurderet, at der er behov for udarbejdelse af en lokalplan og et kommuneplantillæg. Derfor skal det besluttes, at der kan udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg for Bækholmvej 27 og 29.

Sagsfremstilling

På baggrund af ønsker fra Stenløse Private Skovbørnehave besluttede Byrådet på mødet den 30. oktober 2019, at der skulle udarbejdes lokalplantillæg som muliggør, at den kommunalt ejede ejendom Bækholmvej 29, herunder den østlige del af ejendommen, kan anvendes til offentlige formål som daginstitution, herunder privat daginstitution.

Efter nærmere dialog med skovbørnehaven blev det aftalt, at det er den østlige del af ejendommen, som ønskes anvendt til skovbørnehave. Den ligger i byzone og er hverken omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan. For at arealet kan benyttes til daginstitution, skal det inddrages i kommuneplanens rammer samt lokalplanlægges.

Ved nærmere granskning har der vist sig at være behov for at udarbejde en helt ny lokalplan for arealet samt et kommuneplantillæg.

Administrationen har ikke i første omgang været opmærksomme på, at der ikke var en kommuneplanramme for arealet, da uplanlagte arealer i byzone er højst usædvanlige og må skyldes, at arealet er blevet overset i forbindelse med kommuneplanlægningen. Arealet er derfor heller ikke lokalplanlagt.

Desuden er det ikke muligt at inddrage et helt nyt område i en lokalplan med et lokalplantillæg, og derfor er det ikke muligt at udarbejde et lokalplantillæg men der skal udarbejdes en lokalplan.

Forslag til kommuneplantillægget udarbejdes sideløbende med lokalplanprocessen

Forudsat at byrådet i april godkender at igangsætte udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan, kan følgende tidsplan skitseres:

- April-maj 2020: Udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, intern høring, miljøscreening m.v.
- August 2020: Politisk behandling af Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan
- September 2020: Offentlig høring af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg (minimum 4 uger)

Borgermøde afholdes i midten af høringsperioden

- Oktober 2020: Tilretning af planforslag efter høring
- December 2020: Endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg
- Januar 2021: Klagefrist udløber

Området ligger i forlængelse af den eksisterende by; mellem by, bane og rensningsanlæg, som en mindre huludfyldning der sikre en naturlig afrunding af den eksisterende by.

Bækholmvej 29 anvendes til spejderformål.

Den østlige del er uplanlagt og udgør et græsareal med omkransende beplantning.

Den vestlige del er omfattet af kommuneplanramme B1-45, som udlægger området til boligformål, herunder parcelhuse og tofamiliehuse. Den vestlige del af matriklen er desuden omfattet af Lokalplan 3 Stenløse, som udlægger området til renseanlæg, klubhuse for ungdomskorps og sportsforeninger.

Administrationen lægger op til at den østlige del udlægges til daginstitutionsformål, med den virkning, at hele den nye kommuneplanramme kan ændre anvendelse til daginstitution.

Forslag til afgrænsning af lokalplanområde og kommuneplanramme fremgår af vedlagte oversigtskort (Bilag 1). Administrationen anbefaler, at den kommende lokalplan kommer til at omfatte hele Bækholmvej 29 samt Bækholmvej 27, således at lokalplanen kan erstatte hele den kommunalt ejede del, af det i Lokalplan 3 udlagte delområde C1.

Det anbefales, at lokalplanen udlægger området til fritidsformål, kultur- og idrætsformål med mulighed for indpasning af daginstitutioner.

Det anbefales desuden, at det kommende kommuneplantillæg udlægger et nyt rammeområde med samme afgrænsning som lokalplanområdet, og at dette rammeområde udlægges til rekreativt formål, herunder grønne områder med faciliteter til fritidsformål, kultur og idrætsformål med mulighed for indpasning af daginstitutioner.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan forventes forelagt til politisk behandling efter sommerferien.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Der forventes afholdt borgermøde i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Bilag

Bilag 1 – Kort over planområdet

Beslutning i Planudvalget den 02-04-2020

Ib Sørensen (A) stillede følgende ændringsforslag: På baggrund af granskningen og manglende plangrundlag på Bækholmvej 27 og 29 foreslås det, at Egedal Kommune kontakter Stenløse Skovbørnehave for, at etablere et opsamlingssted på Spejderengen i Ølstykke.

Der blev stemt om ændringsforslaget.

For stemte Ib Sørensen (A) og Hamad Mahmoud (A) med i alt 2 stemmer.

Imod stemte Ole B. Hovøre (V), Niels Lindhardt Johansen (C) og Ulrik John Nielsen (U) med i alt 3 stemmer.

Ændringsforslaget faldt.

Niels Lindhardt Johansen (C) stillede følgende ændringsforslag: at der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg for Bækholmvej 27 og 29 med en forudgående høring med indkaldelse af ideer til kommuneplantillægget.

Der blev stemt om ændringsforslaget.

For stemte: Niels Lindhardt Johansen (C) med i alt 1 stemme.

Imod stemte: Ole B. Hovøre (V) og Ulrik John Nielsen (U) med i alt 2 stemmer.

Ib Sørensen (A) og Hamad Mahmoud (A) undlod at stemme.

Ændringsforslaget faldt.

Der blev stemt om administrationens indstilling.

For stemte Ole B. Hovøre (V), Niels Lindhardt Johansen (C) og Ulrik John Nielsen (U) med i alt 3 stemmer.

Imod stemte ingen.

Ib Sørensen (A) og Hamad Mahmoud (A) undlod at stemme.

Indstillingen blev anbefalet.

Bilag

Punkt 4: Lokalplan 60 for Liselund i Ganløse - forslag til offentlig høring - beslutning

19/16485

Beslutningstema

På baggrund af, at planudvalget den 15. august 2019 besluttede, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for Liselund i Ganløse, skal det besluttes, om vedlagte Lokalplan 60 – Ganløse – Liselund kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. lokalplan 60 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 6 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der afholdes borgermøde i løbet af høringsperioden

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 60 for Liselund i Ganløse

Planudvalget har den 15. august 2019 besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan for ejendommen Liselund i Ganløse, og at lokalplanen bl.a. skal have til formål:

- At fastholde ejendommens bevaringsværdier, herunder det eksisterende stuehus, bebyggelsens karakter af firelænget gårdanlæg og den åbne forhav med gammel beplantning
- At muliggøre etablering af boliger, liberalt erhverv, institutioner m.v. på ejendommen, enten ved indretning i eksisterende bebyggelse eller ved nedrivning af nuværende driftslænger og genopførelse af lignende trelænget bebyggelse.

Administrationen har på den baggrund udarbejdet vedlagte forslag til lokalplan for ejendommen.

På opfordring fra Ganløse Bylaug har der undervejs i processen været en dialog med og afholdt et møde med bylauget. Bylauget har udtrykt ønske om, at lokalplanen åbner mulighed for, dels at der kan opføres en ny spejderhytte inden for lokalplanområdet, således at Spejdergruppen Erik Skjalmssøn kan forblive i Ganløse bymidte, dels at Liselunds hovedbygning skal kunne udstykkes separat og anvendes til medborgerhus.

Der er på baggrund af den efterfølgende dialog med spejdergruppen Erik Skjalmssøn arbejdet videre med en anden placering af spejdergruppen, hvorfor der ikke er indarbejdet mulighed for opførelse af en spejderhytte ved Liselund. Mulighed for udstykning af Liselunds hovedbygning er indarbejdet i lokalplanen, ligesom lokalplanen generelt åbner mulighed for funktioner som medborgerhus og lignende.

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af planens påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkning, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt møde med repræsentanter for Ganløse Bylaug.

Der planlægges et borgermøde i løbet af høringsperioden, som bliver på 6 uger.

Beslutning i Planudvalget den 02-04-2020

Forslag fra formand Ib Sørensen (A):

Sagen udsættes til behandling på næste planudvalgsmøde og bemærkninger og ændringsforslag fremsendes inden 14. april.

For stemte Niels Lindhardt Johansen (C), Ulrik John Nielsen (U), Hamad Mahmoud (A) og Ib Sørensen (A) med 4 stemmer.

Imod stemte Ole B. Hovøre (V), med begrundelse om, at det ikke kommer til at ændre på noget og vi kommer til at sidde i samme situation.

Ole B. Hovøre (V) begærer sagen i byrådet.

Bilag

Lokalplanforslag 60 - Liselund.pdf

Punkt 5: Årets 1. budgetopfølgning (PU) - beslutning

20/5481

Beslutningstema

På baggrund af årets 1. budgetopfølgning skal det besluttes, om budgetopfølgningen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet under Planudvalgets område godkender:

1. omplacering af driftsudgifter fra Center for By Kultur og Borgerservice for -1,132 mio. kr.
2. omplacering af anlægsudgifter for 1,4 mio. kr. vedrørende ”Nedbringelse af efterslæbet på kommunale bygninger” fra Center for Ejendomme og Intern Service til Center for Teknik og Miljø under Teknik og Miljøudvalget.
3. den fremlagte statusmåling på udmøntning af tiltag i budgetaftalen for 2020-23.

Sagsfremstilling

Årets første budgetopfølgning forøger driftsudgifterne med knap 6 mio. kr. Det skyldes først og fremmest, at serviceudgifterne stiger med knap 4 mio. kr., hvoraf netop 4 mio. kr. imidlertid er en konsekvens af indsatsen for at forbedre normeringen til dagtilbudsområdet, og vil blive kompenseret af midler fra staten, når udmøntningen er på plads. Når der ses bort herfra, nedjusteres serviceudgifterne med 0,3 mio. kr. primært som følge af opdateret demografiprognose på børneområdet. En anden hovedforklaring på at driftsudgifterne stiger, er en indregnet udgiftsvækst på 2,4 mio. kr. til den nye seniorpensionsordning, hvor udgiftsforventningen afspejler lovforslagets forudsætninger, og forventes kompenseret i en kommende midtvejsregulering.

Det skal imidlertid bemærkes, at budgetopfølgningen er eksklusiv de økonomiske konsekvenser af den aktuelle Corona-krise. Det er således på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne over de økonomiske konsekvenser, der imidlertid forventes store på en række områder. Der vil blive foretaget en grundig vurdering heraf frem imod årets anden budgetopfølgning

Der er som led i budgetopfølgningen foretaget en statusmåling på udmøntningen af de tiltag, som er indeholdt i budgettet for 2020-23 for de enkelte udvalg, jf. bilag 1.

Her tænkes såvel på effektiviserings- og besparelsesforslag, udvidelsesforslag på drift og anlæg samt hensigtserklæringer i budgetaftalen.

Statusmålingen indeholder udover en kort beskrivelse også en farveangivelse, hvor grøn betyder, at initiativet er afsluttet. Gul farve indikerer, at initiativet er igangsat og forløber planmæssigt, men endnu ikke er afsluttet. Rød farve indebærer behov for ekstra politiske og administrativ opmærksomhed. Ingen er røde for nærværende.

Tabel 1 viser, hvordan kommunens økonomi i form af de fire økonomiske nøgletal påvirkes af de ansøgte tillægsbevillinger, jf. indstillingen:

Tabel 1 Nøgletal i forhold til Byrådets økonomiske politik

Hele mio. kr.	Byrådets mål	Investeringsplan 2028	Oprindeligt budget	Korr.Budget	Forventet årsresultat
Overskud på driftsbalance	175	138	147	147	141
Service ramme	Overholdes (1.940)		1.940	1.939	1.943
Anlægsramme	60-100	120	132	131	131
Kassebeholdning ultimo året	100-125		354	363	354

Korrigeret budget indeholder tillægsbevillinger til 2020 pr. 26.02.20

Driftsbalance

Som resultat af denne budgetopfølgning falder overskuddet på driftsbalancen i forhold til det korrigerede budget med 6 mio. kr. Det skyldes de ansøgte merudgifter på centrenes drift, herunder de 3,7 mio. kr. til serviceudgifter og 2,4 mio. kr. til udgifter ved den nye seniorpensionsordning, hvor udgiftsforventningen afspejler lovforslagets antalsforudsætning. Der vil således blive kompenseret herfor i en kommende midtvejsregulering.

Service ramme

Serviceudgifterne stiger som følge af budgetopfølgningen med knap 4 mio. kr. De ligger dermed 3 mio. kr. over service rammen målt som oprindeligt budget.

(Det korrigerede budget er lavere end oprindeligt budget da Byrådet d. 18. december 2019 godkendte nye puljeindtægter på skolerne).

Anlæg

Anlægsrammen opgøres som brutto-anlægsudgifter ekskl. forsyning i oprindeligt budget. Der er ingen ændringer til de samlede anlægsudgifter ved denne budgetopfølgning.

De korrigerede anlægsudgifter er lavere end oprindeligt budgetteret på grund af forsikringserstatning efter branden på Veksø Skole.

Kassebeholdning

Budgetopfølgningen reducerer den budgetterede kassebeholdning ultimo 2020 med 9 mio. kr. Den forventede kassebeholdning ultimo 2019 udgør herefter 354 mio. kr.

Særligt om bevillinger under udvalget

Center for By Kultur og Borgerservice: Der omplaceres 0,492 mio. kr. vedr. GIS til Center for Ejendomme og Intern Service. Dertil foretages interne omplaceringer på 0,640 mio. kr. mellem udvalgene i CBK. Disse omplaceringer vedrører løn.

Center for Ejendomme og Intern Service: Budgettet forventes på grundlag af forbruget efter februar måned overholdt.

Anlæg: De samlede bruttoanlægsudgifter ændrer sig ikke ved denne budgetopfølgning. Af styringsmæssige hensyn omplaceres anlægsudgifter for 1,4 mio. kr. vedrørende "Nedbringelse af efterslæbet på kommunale bygninger" fra CEI til CTM. Bevillingen flytter dermed også fra Planudvalget til Teknik og Miljøudvalget.

Konsekvenser for budgettet

På drift søges tillægsbevilling til merudgifter for 5,658 mio. kr., heraf 3,738 på service. På finansiering søges tillægsbevilling til merudgifter for netto 3,499 mio. kr. Samlet set falder den budgetterede kassebeholdning ultimo 2020 med 9,157 mio. kr.

Beslutning i Planudvalget den 02-04-2020

Anbefalet

Bilag

Bilag 3 Center for Ejendomme og Intern Service PU

Bilag 2 Center for By Kultur og Borgerservice PU

Bilag 1 Udmøntning af budgetaftale 2020-23 POL1 PU

Punkt 6: Lukket: Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering

20/3984

Punkt 7: Status på anlægsprojekter i 2020 - orientering

20/4819

Beslutningstema

Sagen beskriver status for anlægsprojekter for 1. kvartal 2020.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at sagen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på byrådsmødet den 18. december 2019 frigivelse af i alt 10,1 mio. kr. til ejendomsrenoveringer i 2020.

Der redegøres for status for alle disse anlægsrenoveringer samt øvrige anlægsprojekter på de kommunale bygninger jævnfør bilag 1.

Alle anlægsprojekterne gennemføres på nuværende tidspunkt som planlagt, og der følges løbende op på at håndtere risici for projekter. Frem til sommer er der fokus på at få den nye daginstitution i Smørum klar til indflytning i juni, samt at få udbudt de renoveringsprojekter, der skal gennemføres i sommerperioden. Der er i forbindelse med lukning af de kommunale tilbud i marts måned ikke sket en standsning af arbejder, og der har været fokus på at alle entreprenører så vidt muligt udfører det aftalte arbejder.

Ved slutningen af 2020 forventes desuden parkeringshuset i Egedal By at være færdigetableret, hvor der er første spadestik i april. Derudover vil partnerskabsftalen om kreative læringsfællesskaber være indgået, så brugerinddragelse og projektering af byggeprojekterne på skolerne kan gå i gang i 2021. For Hampelandsskolen opstartes brugerinddragelsen dog allerede i 2020.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 02-04-2020

Taget til efterretning

Bilag

Bilag 1. Første status på anlægsprojekter i 2020

Punkt 8: 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

Grimsbyvej 6, Ølstykke – der er den 17. februar 2020 lavet en helhedsvurdering til en givet byggetilladelse af nyt enfamiliehus på 160m² i skel mod vej. Ansøgning er begrundet med at nyt hus ønskes opført da eksisterende hus på 155m² nedrives. Bebyggelserne på naboejendommene ligger også i skel. Der har været nabohøring, og der er kommet høringssvar fra grundejerforeningen, som oplyser at vinduer mod vej skal have en størrelse på 0,91 i bredde og 50cm i højden. Administrationen lægger vægt på at huset placeres samme sted som tidligere hus.

Planlov

Gulspurvevej 5, Stenløse – der er den 17. januar 2020 givet dispensation til anvendelse af fibercement som facade beklædning på carport og redskabsrum i stedet for træ. Ansøgningen er begrundet med at ville anvende vedligeholdelsesfri materialer. Sagen har været i nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at fibercement kun anvendes på carport og at bygningen står bagest på grunden.

Gryti 7, Smørum – der er den 28. januar 2020 givet dispensation til facadehøjde på 4,39 m på en mindre del af facaden ved køkken/alrum (midterbygning). Bygherre ønsker højt til loftet i husets kerne, hvor højden udvendigt er med til at gøre noget positivt for arkitektur og giver spil i facaden. Der er ikke givet dispensation til carport, da denne placeres i terræn. Sagen har været i nabohøring, og der er kommet svar fra Gryti 5 og 9. Begge indsigelser går mest på carport, som menes at ville kaste skygge ind over nabogrunde. Administrationen vurderer, at facadehøjden kun overskrides ved køkken/alrum, som ligger midt i bygningen mere end 3,5 m fra skel og har derfor meddelt dispensation.

Duevej 10, Stenløse – der er den 5. februar 2020 givet afslag på dispensation til opførelse af en dobbelt carport med overskridelse af vejbyggelinjen. Ansøgningen begrundes med, at såfremt carporten opføres i forlængelse af husgavl, vil den tage alt sollys for 2 børneværelser. Administrationen vurderer, at placeringen af carporten vil ændre områdets katakter væsentligt og beliggenheden ikke vil være det sædvanlige for området, da carporten med en samlet bredde på 5,5 m vil ligge i en afstand af kun 1 m fra vejskel, hvilket vil give indtryk af en tættere bebyggelse end for resten af området.

Valdemarsvej 5, Ølstykke – der er den 21. februar 2020 givet afslag på ændret opdeling af stueplan til 2 butikker med henholdsvis 700 og 510 m². Lokalplan 54 for området stiller krav om, at butikkerne skal være minimum 1000 m². Dette er med henblik på at koncentrere kommunens større udvalgswarebutikker samt undgå konkurrence med Egedal Centret om butikker der naturligt hører hjemme i en bymidte. Denne afgrænsning af butiksstørrelserne var en forudsætning for, at lokalplanen kunne vedtages. Det begrundes i lovgivningen for detailhandel samt kommunens mål for detailhandelen, herunder at bevare og styrke bymidterne. Det er ikke muligt at dispensere fra dette krav.

Råbroparken 22, Smørum – der er den 21. februar 2020 givet dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent. På grunden er der en bolig på 126m² og en carport på 18m², og der ønskes opført en udestue på 21m² – grunden er på 578m². Bebyggelsesprocenten bliver derfor på 25,4. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at det er det sædvanlige i området at bygge op til 160m² og dermed overskride bebyggelsesprocenten.

Slagslunde Bygade 37A, Slagslunde – der er den 21. februar givet dispensation til materialevalg til udhus. Udhuset kan opføres med facade i træ og tagdækning med tagpap som ansøgt. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at udhuse typisk opføres i træ og ikke murværk som beskrevet i lokalplanen.

Storkevej 2, Ølstykke – der er den 27. februar 2020 givet dispensation til at opføre en overdækket terrasse udenfor fastlagte byggefeltet. Indenfor grundejerforeningen, er der tidligere givet lov til at bygge udenfor de fastlagte byggefeltet. Overdækningen ønskes opført i forbindelse med beboelsesbygningen og er ud mod egen have. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at der tidligere er givet lignende tilladelser.

Albusvej 2, Egedal by – der er den 3. marts 2020 givet dispensation til at opsætte et solcelleanlæg på 36m² på taget af bygning 1 samt 67m² solcelleanlæg på taget af bygning 3, som ansøgt i forbindelse med opførelse af 58 almennyttige boliger i 3 boligblokke. Administrationen vurderer, at solcelleanlægget ikke er til gene for omgivelserne, og at det ikke strider imod lokalplanens bestemmelser og principper.

Landzone

Lindebjergvej 11, Søsum – der er den 14. januar 2020 givet landzonetilladelse til at opføre et nyt sommerhus på 71 m² hvoraf de 67m² er beboelse. Sommerhuset opføres som erstatning for tidligere på 70 m² hvoraf 60 m² er beboelse. De eksisterende bygninger er opført i 1955 og er i meget dårlig stand og dårligt isoleret. Det nye sommerhus ønskes opført som én bygning, hvor de eksisterende bygninger er i dag. Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom inden for fredning af Fuglesødalen. Fredningsmyndigheden har meddelt dispensation til sommerhuset. Administrationen vurderer, at opførelse af nyt sommerhus, som erstatning for tidligere, ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet sommerhuset ikke er væsentligt større end den bebyggelse som fjernes. Der lægges desuden vægt på at byggeriet vurderes indpasset diskret i landskabet.

Farumvej 78, Ganløse – der er den 20. december 2019 givet landzonetilladelse til lovliggørelse af kattepenion til op til 80 katte samt kattehus hertil på 30 m², 42 m² og 187 m² som ansøgt. Det er en forudsætning, at hundepensionen er nedlagt og hundehusene er fjernet. I højsæsonen vil der være ca. 80 katte i pension ad gangen, hvilket svarer til ca. 10-20 transporter i personbil til og fra ejendommen til levering og afhentning af dyr. I lavsæsonen er der ca. 0-5 katte i pension af gangen og ca. 0-1 transport i personbil pr. dag. Ansøgningen har været i nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at etablering af en kattepenion med tilhørende bygninger ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre, idet kattepenioner vurderes at være en funktion, der naturligt hører til i landzone. Der lægges også vægt på, at hundepensionen nedlægges og hundehusene fjernes. Bygningsmassen vil herefter fremstå mere samlet end ved ansøgningstidspunktet.

Naturbeskyttelse

Lindebjergvej 11, Søsum – der er den 13. januar 2020 givet dispensation fra søbeskyttelseslinjen til at opføre et nyt sommerhus på 71m² hvoraf de 67m² er beboelse. Se punkt under dispensationer.

Almene boliger

Jakob Sunesens Vej 1, Egedal by – der er den 22. januar godkendt anskaffelsessum (Skema B). Postfunktionærenes Andels-Boligforening – De Grønne Porte. Projektet omfatter 101 almene familieboliger hvoraf de 22 er seniorboliger. Anskaffelsessum er godkendt med kr 255.347.000,-. Der er godkendt en foreløbig husleje på 1.117 eksklusiv forbrug pr. m².

Svanholm Vænge – Ølstykke – der er den 16. december 2019 underskrevet en kommunegaranti for realkreditlån på kr. 1.542.000,- for Ølstykke almennyttige Boligselskab. Konvertering af eksisterende realkreditlån.

Stengården II afdeling 8, Stenløse-Ølstykke Boligforening v/KAB – der er den 9. december 2019 godkendt regulering af beboerindskuddet. Begrundelsen for reguleringen er, at det nuværende indskud ikke rimeligt kan dække den kontraktmæssige istandsættelsesudgift ved fraflytning. Regulering godkendes fra 305 kr. pr. m² til 350 kr. pr m². Reguleringen er også godkendt på et afdelingsmøde i Stengården II i september 2019.

Stengården I afdeling 7, Stenløse-Ølstykke Boligforening v/KAB – der er den 9. december 2019 godkendt regulering af beboerindskuddet. Begrundelsen for reguleringen er, at det nuværende indskud ikke rimeligt kan dække den kontraktmæssige istandsættelsesudgift ved fraflytning. Regulering godkendes fra 233 kr. pr. m² til 300 kr. pr m². Reguleringen er også godkendt på et afdelingsmøde i Stengården II i september 2019.

Halkær I afdeling 3, Stenløse-Ølstykke Boligforening v/KAB – der er den 9. december 2019 godkendt regulering af beboerindskuddet. Begrundelsen for reguleringen er, at det nuværende indskud ikke rimeligt kan dække den kontraktmæssige istandsættelsesudgift ved fraflytning. Regulering godkendes fra 305 kr. pr. m2 til 316 kr. pr m2. Reguleringen er også godkendt på et afdelingsmøde i Stengården II i september 2019.

Beslutning i Planudvalget den 02-04-2020

Taget til efterretning

Punkt 9: Sager til orientering

20/447

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.