

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 12-06-2014

Mødedato Torsdag d. 12. juni 2014 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 358, Ølstykke Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Temaer og debatoplæg til Plan- og Agenda 21 strategi 2015 - drøftelse.....	5
Lokaleanvendelse Det Specialiserede Socialområde - beslutning.....	8
Kvalitetsledelse 2013 - orientering.....	13
Godkendelse af principplan for Dyvelåsen - beslutning.....	16
Tilsagn om tilskud (skema B) til servicearealer, Plejecenter Egeparken - beslutning.....	19
Hareleddet 4, Stenløse Syd - forespørgsel om revision af lokalplanen - beslutning.....	21
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	24
Sager til orientering.....	28

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

13/37408

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 12-06-2014

Godkendt

Punkt 2: Temaer og debatoplæg til Plan- og Agenda 21 strategi 2015 - drøftelse

14/8370

Temaer og debatoplæg til Plan- og Agenda 21 strategi 2015 - drøftelse

Beslutningstema

I forbindelse med det igangværende arbejde med Plan- og Agenda 21 strategien skal der være en drøftelse af, hvilke temaer indenfor udvalgets områder, der kan pege på, hvordan vi realiserer Byrådets nye vision samt en drøftelse af hvilke spørgsmål, der skal indgå i debatoplægget.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Det indstilles, at det drøftes:

1. hvilke temaer, der indenfor udvalgets områder kan bidrage til, at realisere den vision, som blev formuleret på Byrådets visionsseminar i april 2014
2. hvilke spørgsmål, der skal indgå i debatoplægget

Sagsfremstilling

Den 25.- 26. april var Byrådet samlet på visionsseminar for at formulere en ny vision for Egedal Kommune. Formålet med visionen er at angive retningen og vise politikere, borgere og administrationen, hvilken vej vi vil.

Visionen blev formuleret til:

Egedal - hverdag og fællesskab i bevægelse

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

Plan- og Agenda 21 strategien er kommunens øverste strategiske dokument og har til formål at sikre at alle arbejder efter en fælles politisk forankret strategi. Den indeholder visionen og Byrådets overordnede strategi for kommunens udvikling i de næste 12 år.

De temaer, der vælges til strategien, skal pege på, hvordan den nye vision kan realiseres. Drøftelsen af temaer kan tage udgangspunkt i fokusområder, politikker eller konkrete projekter, som udvalget arbejder med eller ønsker at arbejde med i fremtiden.

I arbejdet med Plan- og Agenda 21 strategien er der planlagt en debatperiode i 4 uger fra 8. september til 5. oktober 2014. Til debatperioden udarbejdes et oplæg, hvor Byrådets vision for første gang fremlægges for borgerne sammen med spørgsmål til, hvilke temaer der skal være fokus på i strategien for at nå visionen. Udvalget skal drøfte, hvilke spørgsmål eller relevante udfordringer, der skal være med i debatoplægget.

Byrådet bliver i efteråret præsenteret for de eventuelle indlæg, der kommer i debatperioden, og får mulighed for at tage stilling til, hvilke temaer der skal arbejdes videre med i strategien.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 12-06-2014

Temaer til visionsarbejdet og spørgsmål, der kan indgå i debatoplægget blev drøftet.

Punkt 3: Lokaleanvendelse Det Specialiserede Socialområde - beslutning

14/8843

Bilag

Bilag til Lokaleanvendelse Det Specialiserede Socialområde, Forslag 3 Tofteparken.pdf

Bilag til Lokaleanvendelse Det Specialiserede Socialområde, Forslag 1 og 2 Tofteparken

Lokaleanvendelse Det Specialiserede Socialområde - beslutning

Beslutningstema

Det skal besluttes, hvilke lokaler der skal anvendes på det specialiserede socialområde.

Kompetence til afgørelse

Social- og Sundhedsudvalget, Planudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller at:

1) Tofteparken ombygges og tages i brug af de udkørende teams, Hverdagsaktivering og STU.

Der træffes valg blandt de tre indretningsforslag for Tofteparken og den dertilhørende økonomiske konsekvens for budgettet:

a. Indretningsforslag 1 (med ombygning af ca. 5 % af arealet)

2-2,5 mio. kr.

b. Indretningsforslag 2 (med ombygning af ca. 15 % af arealet)

3,3-3,7 mio. kr.

c. Indretningsforslag 3 (med ombygning af ca. 30 % af arealet)

5,8-6,1 mio. kr.

2) der etableres 2 hybelpadser på Fredegodsvænge pr. 1.12.2014.

3) der indgås et samarbejde med lokale boligselskaber om projektering af opførelsen af et samlet socialpsykiatrisk/udsatte botilbud og Fleksibelt Familiehus. Ved eventuelle ledige kommunale lokaler vil disse specifikt blive tænkt ind i forhold til kommende anvendelse.

Sagsfremstilling

I februar 2014 besluttede Social- og Sundhedsudvalget at arbejde på realisering af 6 nye lokale tilbud indenfor det specialiserede socialområde.

Scenarie 3	hybelpadser, hverdagsaktivering, STU, 'det fleksible familiehus' og bofællesskab/opgangsfællesskab og aflastning
-------------------	--

Realiseringen af disse tilbud stiller nye krav til lokaleanvendelsen i CSS udførerenhed. Derudover giver personalerokeringer, i forbindelse med det nye rådhusbyggeri, nye lokalemuligheder.

I organiseringen af CSS er der lagt vægt på, at ledelse og medarbejdere gør brug af hinandens specialiserede faglige viden til gavn for borgerne. De fysiske rammer har betydning for de sparringsmuligheder, der gøres brug af.

1) Ombygning af Tofteparken

Lokaleforslag vedr. De udkørende teams samt Hverdagsaktivering og STU på Tofteparken

De udkørende teams består af børnefamilie teamet, ungefamilie teamet, handicap teamet, det socialpsykiatriske team, støtteperson teamet og rusmiddelteamet. I dag er disse teams placeret i Stenløse på henholdsvis Sandbjergvej og Krogholmvej.

De borgere, der modtager indsatser fra ovenstående team, har sammensatte problemstillinger, der gør faglig viden fra flere teams relevant. Det vil derfor være optimalt, hvis disse team havde fælles adresse på Tofteparken. Dette ville muliggøre fælles supervision og mulighed for tværfaglige indsatser.

Hverdagsaktivering tilbyder aktiviteter og socialt samvær, der kan være med til at øge livskvalitet, og forbedre eller opretholde personlige færdigheder og livsvilkår hos personer med betydelig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Denne målgruppe vil også kunne rummes på Tofteparken. Se bilag 1 og 2.

STU skal tilbyde særligt tilrettelagte ungdomsuddannelser til personer med massive fysiske eller psykiske funktionsnedsættelser. Dette tilbud kan også realiseres på Tofteparken

Se bilag 1 og 2.

2) Etablering af 2 hybelpladser

-

Lokaleforslag til hybelpladser

Sammen med DAB er påbegyndt et samarbejde om realiseringen af hybelpladserne. Der kan etableres to hybelpladser på Fredegodsvænge.

Det forventes at kunne iværksætte foranstaltningen pr. 1.12.2014, når der er udarbejdet og godkendt et budget for foranstaltningerne.

3) Samlet socialpsykiatrisk/udsatte botilbud og Fleksibelt Familiehus

Lokaleforslag til de Socialpsykiatriske botilbud og Broen

I dag er der etableret tre små socialpsykiatriske botilbud; Bakkehuset, Dambo og Skovbo samt et midlertidigt botilbud Broen til socialt udsatte. Disse fire tilbud ligger spredt ud over hele kommunen. Det gør personalesituationen i hverdagen sårbar ved sygdom, ferie og uddannelse.

Lokaletilbud til det Fleksible familiehus

Tilbuddet skal bruge lokaler, der kan indeholde:

- Det vi kalder "Vandrehjemspladser" - skal anvendes af et barn eller en ung, som en akut løsning, når barnet eller den unge ikke kan være hjemme, og mens vi undersøger et eventuelt anbringelsesgrundlag.
- Det vi kalder "Aflastningspladser" – skal anvendes af et barn eller en ung, når der er forhold i hjemmet, som gør det svært for den unge at være hjemme, og forældrene i en afgrænset periode ikke kan tage sig af barnet eller den unge.
- Det vi kalder "Ungepladser" – skal anvendes af en ung, i forbindelse med anbringelse uden for hjemmet.
- Det vi kalder "Familiepladser" – skal anvendes af familier, der har brug for intensiv praktisk pædagogisk støtte. En kortere indskrivning af familier, der har brug for en tæt kontakt med pædagogisk støtte, hvorefter familien hjælpes ud i egen bolig.

Vi har forespurgt lokale boligselskaber, om de er interesseret i at indgå i et samarbejde om opførelsen af det Fleksible Familiehus.

Administrationens vurdering

Vi vurderer, at realiseringen af 1. del af udviklingsstrategien kan imødekommes indenfor tidsplanen, hvis Tofteparken justeres ifølge bilag 1 og 2 og bliver taget i brug i forhold til de udkørende teams, Hverdagsaktivering og STU samt, at der etables to hybelpladser på Fredegodsvænge pr. 1.12.2014.

Igangsættelse af at projektere opførelse af et samlet tilbud til de Socialpsykiatriske botilbud og Broen i samarbejde med et lokalt boligselskab og/eller ser på anvendelsen af andre kommunale egnede ledige bygninger, vil medføre en bedre udnyttelse af ledelse og personaleressourcer.

Der vil blive skabt bedre og mere differentierede tilbud til borgerne med et samlet tilbud. Samt kunne reducere i kørselsomkostningerne.

Det vil blandt andet medføre følgende fordele:

- Højt fagligt kvalificerede tilbud – bedre tilbud til borgerne

- Økonomisk besparelse, særligt på transportudgifter
- Optimal udnyttelse af personaleressourcer og bygninger
- Lokale tilbud – borgerne bevarer tilknytning til lokalmiljøet og sparer transporttid
- Fleksible løsninger til borgerne
- Større sammenhæng i borgernes forløb
- Høj grad af tværfagligt samarbejde.

Konsekvenser for budgettet

Udviklingsstrategiens økonomi baserer sig på, at investeringer i oprettelse af egne tilbud vil give en besparelse på sigt. Hvis Egedal Kommune bliver en udbudskommune for disse tilbudstyper, betyder det også, at såfremt der er færre borgere, end der er plads til på tilbuddene, kan det give et underskud og højere takster de følgende år, eller mulighed for at sælge pladserne til nabokommuner.

Nedenstående tabel viser engangsudgifterne ved opstart, dvs. første år af etableringen. Det svarer til en én-gangs tillægsbevilling. Tabellen viser endvidere driftsudgifter for 2015 og overslagsår.

Kolonnen med besparelsen som procent af investeringen viser, hvor meget af investeringen der er opnået i besparelse det første år i fuld drift.

Tilbud	Tilbud opgjort i 1.000 kr.	Engangs-udgift i år 1	Drifts-udgifter 2015	Besparelse 2015 og overslagsår	Besparelsen som % af bruttodrift
B	Hybelpadser	438	1.306	-549	-42%
C**	Hverdagsaktivering	746	1.474	0	0%
D**	STU		1.567	-216	-14%

**C og D: Ved køb af 4 busser skal påregnes yderligere 1,2 mio. kr. i driftsudgifter.

Forventet besparelser er sammenligning af nuværende takster (der hvor tilbuddene købes i dag) med beregnede takster for oprettelse af lokale tilbud dvs. inklusiv overhead og afskrivninger. I bilagene til denne sag er driftsudgifterne opstillet som takstomkostninger for at fremvise regnestykket for den mulige besparelse.

De økonomiske beregninger er foreløbige beregninger. Såfremt det politisk besluttes at arbejde videre med de enkelte tilbud, skal der foretages yderligere kvalificerende økonomiske beregninger. Alle økonomiske beregninger på de seks tilbud er forbundet med usikkerhed i forhold til lokaleplacering.

Vedr. Tofteparken:

Alle tre forslag til indretning kan opfylde behov for areal og funktioner i graderet grad. I forslagene er der tænkt en minimal istandsættelse og ombygningsudgifter.

I forbindelse med etablering af De Udekørende Teams på Tofteparken er det af pladsmæssige hensyn nødvendigt at nedlægge otte boliger. Restgælden i disse boliger skal indfris, og denne andrager ca. 5,7 mio. kr.

Når gælden nedlægges i almene ældreboliger, har ejerforholdet betydning, reglerne er således:

1. Det er ejeren der fortsat ejer bygningen
2. Restgæld skal indfris
3. Kommunen modtager deres grundkapitalindskud (udgift ukendt)
4. Opsparede midler til planlagt og løbende vedligeholdelse tilfalder ejer (udgift ukendt)

Overslag i forbindelse med indflytning på Tofteparken indeholder:

- Projektering via ekstern konsulent
- Istandsættelse
- Ombygning

Indretningsforslag 1 (med ombygning af ca. 5 % af arealet)

- 2-2,5 mio. kr.

Indretningsforslag 2 (med ombygning af ca. 15 % af arealet)

- 3,3-3,7 mio. kr.

Indretningsforslag 3 (med ombygning af ca. 30 % af arealet)

- 5,8-6,1 mio. kr.

Der ansøges om tillægsbevilling til rådighedsbeløb, samt frigivelse til det valgte indretningsforslag 1, 2 eller 3. Udgiftssiden er dermed i alt inklusive indfrielse af restgæld mellem 8,2 mio. kr. - 12,2 mio. kr.

Herfra skal fratrækkes salg af Krogholmvej (vurderet til ca. 3,5 mio. kr.) samt salg af Sandbjerghus efter endt SOLT projekt.

BESLUTNING I SOCIAL - OG SUNDHEDSUDVALG DEN 07-05-2014

Punkt 1c, 2 og 3 anbefales.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 12-06-2014

Planudvalget tager Social- og Sundhedsudvalgets beslutning til efterretning, idet det til sidste del af pkt. 3 bemærkes, at det er Planudvalget, der har kompetence til at træffe afgørelse omkring ejendomsanvendelse.

Punkt 4: Kvalitetsledelse 2013 - orientering

14/134

Bilag

Ledelsens evaluering af kvalitetsledelsessystemet 2013.pdf

Opfølgingsaudit 1-2013. -

Auditrapport 27. og 28. nov. 2013

Kvalitetsledelse 2013 - orientering

Beslutningstema

På baggrund af, at ledelsen har evalueret kvalitetsledelsessystemet 2013 skal udvalget orienteres.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget – Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I centrene CTM, CPK og CEI er der opbygget et kvalitetsledelsessystem, der er rettet mod sagsbehandlingen inden for disse områder. Ledelsessystemet bygger på en række procedurer, der nøje beskriver arbejdsgange og processer, og er samlet i en elektronisk kvalitetshåndbog, som indeholder lovgivning, vejledninger, paradigmer og hjælpeskemaer m.m.

Den administrative ledelse har, foretaget en evaluering af kvalitetsledelsessystemet i 2013. Kvalitetsledelsessystemet er certificeret efter ISO 9001 standarden af Det Norske Veritas på natur- og miljøområdet.

Evalueringsrapporten fokuserer på følgende emner:

1. Resultater af audit
2. Tilbage melding fra borgere og brugere
3. Procespræstationer og produktoverensstemmelse
4. Status for forebyggende og korrigerende handlinger
5. Opfølgning på tidligere ledelsevalueringer
6. Ændringer der kunne påvirke kvalitetsledelsessystemet
7. Anbefalinger om forbedringer

Centrene bliver re-certificeret hvert 3 år, og der er opfølgingsaudit på certificeringen hvert følgende år, hvor kvalitetsledelsessystemet og stikprøver af tilfældige sagsforløb gennemgås.

Af den sidste opfølgingsaudit den 11. juni 2013 fremgår det, at

- Systemet overholder kravgrundlaget
- Systemdokumentationen er implementeret i tilfredsstillende omfang
- Systemet virker egnet og effektivt, i forhold til virksomhedens forhold og anvendte processer
- Ledende auditor bekræfter gyldigheden af certifikat nr. 010661

Intern audit skal foretages en gang årligt af administrationen.

Af konklusionen i auditrapporten af den 28. november 2013 fremgår bl.a.:

- Audit viste god overensstemmelse med kravgrundlaget inden for de auditerede områder. Der rejses 4 større afvigelser, 10 mindre afvigelser og 6 forbedringsområder, hvilket repræsenterer stort set samme niveau som sidste år. Man skal dog i vurderingen af antal afvigelser bemærke, at der er inddraget en række nye områder, som ikke tidligere har været underkastet systematisk kvalitetsledelse i overensstemmelse med kravene i DS/EN ISO:9001:2008.
- Medarbejderne udviste god forståelse for og aktiv brug af kvalitetsledelsessystemet. Motivationen for at gennemføre sagsbehandlingsarbejdet efter gældende procedurer er tilfredsstillende. Organisationen har nået et højt modenhedsstrin inden for de områder, som har været omfattet af kvalitetsledelsessystemet.
- Ledelsen bakker op omkring kvalitetsledelsessystemet på en god og ansvarsfuld måde. Dermed har Egedal Kommune et godt grundlag for det fortsatte kvalitetsudviklingsarbejde.

Information om kvalitetsledelsessystemet findes på Egedal Kommunes hjemmeside, hvor uddrag af ledelsens evaluering 2013 også findes.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

BESLUTNING I TEKNIK- OG MILJØUDVALGET DEN 11-06-2014

Taget til efterretning

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 12-06-2014

Godkendt

Punkt 5: Godkendelse af principplan for Dyvelåsen - beslutning

14/10374

Bilag

Dyvelåsen_principplan

Foreslået placering af inst.

Godkendelse af principplan for Dyvelåsen - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af listen med prioriterede lokalplaner i 2014, skal der tages stilling til godkendelse af en principplan for en bebyggelse med parcelhuse ved Dyvelåsen, som grundlag for det videre arbejde med et lokalplanforslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at principplanen godkendes som grundlag for udarbejdelse af et lokalplanforslag.

Sagsfremstilling

I lokalplanprioriteringen vedtaget af Økonomiudvalget juni 2013 indgår en lokalplan for Dyvelåsen som en af de prioriterede planer.

I Kommuneplan 2013 ligger området Dyvelåsen i rammeområde B1-48, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse (Parcelhuse).

Af Kommuneplan 2013 fremgår det blandt andet, at der er stor efterspørgsel på parcelhusgrunde i Smørumnedre, og at man ønsker en grøn parcelhusudstyknings, som skal bidrage med en hensigtsmæssig afrunding af byen ud mod landskabet. Principplanen for området, vist på bilag 1, er udformet med baggrund i disse intentioner.

Principper for planlægningen og udviklingen af området

Området er ca. 10 ha og er placeret mellem Smørumnedres vestlige bykant og den nye Tværvej. Arealerne anvendes i dag til landbrugsmæssig drift og til rekreativ brug med en sti på tværs, som har forbindelse til det større stisystem i Smørumnedre. Der er fra området udsigt til Kong Svends Høj, Smørumovre Kirke og det øvrige landskab. Landskabet er kuperet med højdepunkt i nord og skrånende mod syd ved Kirkevangen.

Området forventes udbygget fra 2015–2018 og vil kunne indeholde cirka 55 parcelhusgrunde med grundstørrelse på ca. 750 m²–1000 m².

Planen udformes med grønne kiler og bæltter, der både giver luft i bebyggelsen og afstand til de eksisterende boliger mod syd og øst og som samtidig også giver mulighed for at lokal opsamling af regnvand.

Der skal desuden indtænkes gode stiforbindelser som både forbindes på det eksisterende stinet og øger tilgængeligheden til det omgivende grønne område.

Langs Tværvej skal anlægges en støjvold, der varierer i højde og bredde alt efter støj og terræn, som bidrager med et aktivitetsområde ved dets højeste punkt.

Det forventes, at kommunen selv står for udvikling af planen, byggemodning og salg af grundene efter principperne i lokalplanen. Lokalplanen forventes at kunne sendes i høring i efteråret 2014.

Placering af en evt. ny børneinstitution i Smørum

I Kommuneplan 2013 er det beskrevet, at der kan placeres en børneinstitution med plads til 300 børn i Smørumområdet. Den nærmere størrelse og arealkrav for udearealer og parkering samt andre funktionelle krav for en sådan mulig institution vil først blive afklaret på et senere tidspunkt, når Center for Skole og Dagtilbud er færdig med analysearbejdet.

Administrationen har overvejet, hvorvidt en placering af en sådan stor institution i Dyvelåsen ville være

hensigtsmæssig, men af trafikale grunde frarådes dette, og der er derfor ikke indarbejdet en arealreservation i principplanen. I stedet peges på en placering i byudviklingsområde B2-51 nord for Kirkevangen (vist på bilag 2), hvor trafikbetjeningen vil kunne løses mere hensigtsmæssigt, og hvor man derudover kan placere institutionen mere frit og uden at være omgivet af boliger som umiddelbare naboer, hvilket ofte kan medføre interessekonflikter omkring støj, trafik etc.

Område B2-51 nord for Kirkevangen er i Kommuneplan 2013 sat til udbygning i 2. del af rækkefølgebestemmelsen, dvs. når områderne i 1. del (herunder Dyvelåsen) er planlagt. Hvis der bliver behov for at fremskynde planlægningen af byudviklingsområdet nord for Kirkevangen, med henblik på etablering af en børneinstitution i området, kan dette ske via et kommuneplantillæg, der kan udarbejdes sideløbende med en lokalplan for området.

Erhvervelse af jord

Byudviklingsområdet ved Dyvelåsen udgøres af matr. 15e, som er kommunalt ejet og bortforpagtet samt en del af matriklerne 16as, 15a og 15e (Smørumovre By, Smørum), som skal søges erhvervet af kommunen. Der afholdes et informationsmøde i august med ejerne af matrikel 16as og 15a.

Udover selve byudviklingsområdet Dyvelåsen, som er angivet på bilag 1 med rød stiplede linje, bør lokalplanen også omfatte det grønne bånd mellem Tværevej og selve byudviklingsområdet, som også indgår i principplanen, hvormed man har muligheden for at skabe en landskabelig visuel barriere og en udnyttelse af arealet rekreativt. Dette foreslås udlagt som rekreativt område i lokalplanen og fastholdt i landzone. Ved forhandlingen med ejerne søges derfor erhvervet de dele af ejendommene, som ligger øst for Tværevej.

Konsekvenser for budgettet

I forbindelse med en realisering af byudviklingsområdet Dyvelåsen vil der være behov for økonomiske midler, både til ekstern rådgivning, byggemodning og grundkøb. Dette forventes behandlet af Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget i august 2014. Efterfølgende forventes indtægter fra salg af de cirka 55 parcelhusgrunde.

Borgerinddragelse

Der afholdes den 19. juni et informationsmøde med repræsentanter fra de omkringliggende grundejerforeninger til Dyvelåsen, hvor principplanen og de overordnede intentioner for området forelægges. Derudover vil lokalplanforslaget komme i 8 ugers høring efter planlovens regler.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 12-06-2014

Godkendt

Punkt 6: Tilsagn om tilskud (skema B) til servicearealer, Plejecenter Egeparken - beslutning

13/11716

Tilsagn om tilskud (skema B) til servicearealer, Plejecenter Egeparken - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning (skema B) fra Egedal Kommune om tilskud til servicearealer til 72 almene ældreboliger (plejeboliger) i Plejecenter Egeparken skal det besluttet, om der kan gives tilsagn om tilskud.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Skema B og dermed tilsagn om tilskud til servicearealer til Plejecenter Egeparken godkendes.

Sagsfremstilling

Ølstykke Almene Boligselskab opfører Plejecenter Egeparken, der kommer til at bestå af 72 almene ældreboliger (plejeboliger). I den forbindelse opfører Egedal Kommune de tilhørende servicearealer, som for eksempel er personelrum, køkken og genoptræningsrum.

Byrådet har den 30. oktober 2013 godkendt Skema A for servicearealer til 39 boliger, men det er siden besluttet i Byrådet den 28. maj 2014, at både etape 1 og 2 kan bygges samtidigt. Skema B er derfor udvidet fra 39 til 72 boliger i forhold til skema A.

Byrådet har i henhold til Lov om almene boliger § 140 hjemmel til at yde tilsagn om støtte, på statens vegne, til servicearealer der opføres i tilknytning til og sammen med almene ældreboliger. Støtten kan også ydes til kommuner.

Staten yder et engangstilskud til etablering af servicearealer tilknyttet almene ældreboliger på maks. 40.000 kr. pr. tilknyttet almene ældrebolig. Støtten må maksimalt udgøre 60 % af de samlede udgifter.

Det forventes at udgiften til servicearealer ligger på ca. 6.000.000 kr. inkl. moms i runde tal, og der er mulighed for at opnå støtte på $72 * 40.000 \text{ kr.} = 2.880.000 \text{ kr.}$ Det maksimale støttebeløb bliver dermed ikke overskredet.

Konsekvenser for budgettet

Der ydes et tilskud fra staten på 2.880.000 kr. til etablering af servicearealer i forbindelse med plejecenter Egedal.

Finansieringen af servicearealerne er ikke en del af behandlingen af skemasagen, hvor der udelukkende skal tages stilling til om der på statens vegne kan ydes tilsagn om støtte. Finansieringen af servicearealerne blev behandlet på byrådsmødet den 28. maj, som en del af sagen "Forslag om at bygge begge etaper af Plejecenter Egeparken samlet".

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 12-06-2014

Anbefalet

Punkt 7: Hareleddet 4, Stenløse Syd - forespørgsel om revision af lokalplanen - beslutning

14/11114

Hareleddet 4, Stenløse Syd - forespørgsel om revision af lokalplanen - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af en anmodning om en ny lokalplan, der muliggør boliger i stedet for detailhandel på en ejendom i Stenløse Syd, skal tages stilling til om det kan imødekommes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. det tilkendegives overfor ejer, at kommunen er indstillet på at udarbejde en ny lokalplan, der muliggør boligbyggeri indenfor ejendommen Hareleddet 4, Stenløse, såfremt byggeriet kan indpasses i området på en hensigtsmæssig måde
2. lokalplanen indgår i lokalplanprioriteringen for 2014/2015.

Sagsfremstilling

Kommunen har fået en forespørgsel fra ejeren af ejendommen Hareleddet 4 i Stenløse Syd, om det er muligt en ændring af lokalplanforholdene.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 3.1.2, almene boliger og dagligvarebutik, og er beliggende i delområde B, som er udlagt til dagligvareforretning. Der er en bebyggelsesprocent på max. 40.

Ejeren oplyser, at det igennem en længere årrække ikke har været muligt, at afsætte grunden til en dagligvarekæde, og ønsker derfor anvendelsesbestemmelserne ændret til boligformål, herunder boliger for særligt udsatte grupper.

I Kommuneplan 2013-25 er området beliggende i rammeområde B3-4, med anvendelse fastlagt til etageboliger i op til 3 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og med mulighed for indpasning af institutioner, serviceerhverv og kollektive anlæg, samt med mulighed for indpasning af en dagligvarebutik på max. 1000 m².

Administrationen vurderer, på baggrund af dialog med flere investorer og fremvisning af grunden, at der ikke er interesse fra dagligvarekæderne for etablering af en butik i området, da den ikke ligger ud til en overordnet vej, hvor pendlere også er en del af kundegrundlaget. En ændring af plangrundlaget til boliger synes derfor at være fornuftig.

Ejendommen ligger som en naturlig del af en eksisterende almene boligbebyggelse, og ny bebyggelse bør derfor udformes og struktureres således, at den indgår i området på en harmonisk måde.

Hvis ansøgningen imødekommes skal der fremsendes et projektforslag til boliger, som udvalget vil få til godkendelse, som grundlag for udarbejdelse af en lokalplan. Udvalget skal desuden godkende at projektet indgår i lokalplanprioriteringen.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 12-06-2014

1. Godkendt, idet muligheden for detailhandel fortsat skal være til stede
2. Godkendt

Punkt 8: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering

13/37412

Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering

Beslutningstema

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

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning

Sagsfremstilling

Byggeslov

Vestagervej 20, Ganløse – der er den 8.5.2014 givet afslag på dispensation til opførelse af en carport 0,2 m fra vejskel. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i deklaration af 20.2.2013. I § 11 står der, at der på hver parcel skal indrettes holdeplads for mindst 2 biler. Opføres der garage eller skærmtag, skal holdepladsen ligge mellem denne bygning og vejskellet. Holdepladsen skal være mindst 5m lang. Der har ikke været nabohøring. Administrationen vurderer, at placeringen af carporten ikke vil give mulighed for placering af 2 biler på ejendommen. Der er ikke tidligere givet dispensation fra deklarationen.

Planlov

Folekær 38, Smørumnedre – der er den 22.4.2014 givet afslag på dispensation til udvidelse af udestue. Udestuen ønskes udvidet med 10m², så det samlede areal bliver på 37m². Bebyggelsesprocenten vil så blive på 28,55. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 051501 der anfører, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25 % . Administrationen vurderer, at overskridelsen af bebyggelsesprocenten vil ændre områdets karakter af åben bebyggelse, som er et af formålene med lokalplanen.

Degnetofte 17, Ledøje – der er den 22.4.2014 givet afslag på dispensation til opførelse af et skur i en afstand af 6,2 m fra midten af vejen Præstetofte. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i Byplanvedtægt 2, der pålægger byggelinjer i 10 m afstand fra vejmidte. Der har ikke været nabohøring. Administrationen vurderer, at et skur med denne placering vil ændre områdets åbne karakter, hvor "forhaverne" er ubebyggede.

Parkhøjvej 40, Ganløse – der er den 29.4.2014 givet dispensation til opsætning af 43m² solcelleanlæg på tag mod vest. Det ansøgte er omfattet af Byplanvedtægt 3 der anfører, at blanke og reflekterende materialer ikke må anvendes. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke vil være til gene for området. Anlægget skal ligge umiddelbart over og parallelt med tagbelægningen. Solcellerne skal være antirefleksbehandlede, eller have en mat overflade. Anlægget skal desuden placeres således, at det ikke er til gene for naboer eller trafik.

Kong Svends Vej 1, Smørumnedre – der er den 9.5.2014 givet dispensation til flere forhold på ejendommen i forbindelse med opførelsen af et nyt hus til erstatning af et gammelt hus, men længere mod vest. Huset ønskes opført med fladt tag og en facadehøjde på 3,5 m fra terræn til toppen af murkronen. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 050804 som anfører, at bygningerne kun må udføres med én etage med udnyttet tagetage. Tagene skal være symmetriske sadeltage. Beboelsesbygninger skal opføres som længehuse, og facadehøjden må ikke overstige 3,2 m. Der har været nabohøring, og der er kommet 1 positiv bemærkning. Administrationen vurderer, at

der i dette konkrete tilfælde, hvor huset opføres som erstatning for et eksisterende hus med lignede "kropsform", kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelser.

Korshøj 525, Veksø – der er den 9.5.2014 givet dispensation til lovliggørelse af en støttemur udført i betonsten på 15x17, 5x30 cm. Området er skrånende og de fleste terrænspring er udført med smalle betonsten. Bebyggelsen er opført i røde mursten. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 5.2.06 der anfører, at terrænspring i hele bebyggelsen skal optages i husets ydervægge, i støttemure udført i samme materiale som husenes facader eller i jordskrænter med maksimal hældning på 1:1½. Der har ikke været nabohøring, da forholdet er af underordnet betydning. Administrationen vurderer, at materialevalget ikke er fremmed for området. Det er ifølge lokalplanen muligt at opføre støttemure, og det er almindeligt i området, at de er opført i betonsten.

Landzone

Engholmvej 50, Stenløse – der er den 5.5.2014 givet dispensation og landzonetilladelse til etablering af et klubhus på 46m² til Stenløse Softballklub. Klubhuset beklædes med lærketræ og tagpaptag. Ejendommen er omfattet af en lokalplan om boldbaner ved Stenløse Stadion, og områdets anvendelse er bestemt til offentlige fritidsformål. Ejendommen er ejet af Egedal Kommune. Det er en forudsætning for tilladelsen fra ejer, at toiletfaciliteter skal kunne benyttes af andre foreninger, der har træningsfaciliteter i området. Der har været nabohøring, og der er kommet svar fra Stenløse Menighedsråd og BaneDanmark der ikke har nogen bemærkninger. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med planmæssige og landskabelige hensyn at opføre klubhus som ansøgt.

Overdrevsvej 33, Nybølle – der er den 9.5.2014 givet landzonetilladelse til enfamiliehus på 145m² i ét plan. Eksisterende hus, garage og 2 udhuse skal rives ned før indflytning i ny beboelse. Desuden fjernes deponeret affald fra ejendommen. Der har været nabohøring og der er kommet 2 svar. Naboer på Overdrevsvej 23 og 31 ser gerne en ny bolig på ejendommen. Nr. 23 bemærker dog, at al eksisterende bebyggelse skal fjernes sammen med affald i form af jern, plast, glas og andet. Ejendommen er i beliggende i en af de ydre grønne kiler; Vestskovkilens forlængelse. Administrationen vurderer, at det ansøgte kan opføres på betingelse af, at tagbeklædning ikke må være skinnende eller reflekterende, og tag og facader holdes i jordfarver. Vilklarene tinglyses på ejendommen.

Margrethelund 5, Ledøje – der er den 13.5.2014 givet landzonetilladelse til hestepension, ridehal på 22x50m og ridebane på 20x40m. Hestepensionen ønskes indrettet til 27 heste. Ejer har/får selv 7 heste heraf 5 avlshopper i alt 34 heste. Gennem ejendommens nordlige del er der planlagt en motorvej. Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 8,9 ha efter ekspropriationen til ny vej. Der har været nabohøring, og der er ikke kommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at ejendommen ikke er omfattet af de landskabelige interesser og at beliggenheden tæt på den nye motorvej gør, at anlægget vil få en mindre fremtrædende betydning i området.

Margrethelund 7, Ledøje – der er den 20.5.2014 givet landzonetilladelse til etablering af hestepension og nye bygninger. Der søges om tilladelse til hestepension til 23 heste i stedet for nuværende stutteri. Ny stald med 23 bokse, lager og maskinhus på 827m². Udvidelse af ridehal og ny rytterstue på 438m² – hallen vil herefter være på i alt 1.470m². Der har været nabohøring og der er ikke kommet bemærkninger imod det ansøgte. Administrationen vurderer, at ejendommen ikke er omfattet af de landskabelige interesser og at beliggenheden tæt på den nye motorvej gør, at anlægget vil få en mindre fremtrædende betydning i området.

Naturbeskyttelse

Engholmvej 50, Stenløse – der er den 5.5.2014 givet dispensation fra skovbyggelinje til at opføre klubhus på 46m² til Stenløse Softballklub. Ejendommen er omfattet af en skovbyggelinje da den ligger mindre end 300 m fra skov. Sagen har været i høring hos skovejer, som ikke har bemærkninger til det ansøgte. Administrationen vurderer, at byggearbejdet ikke vil have væsentlig indvirken på dyre- og planteliv, og at det ikke vil skæmme i landskabet, da der ligger andre bygninger mellem skovbryn og det nye klubhus.

Overdrevsvej 33, Nybølle – der er den 9.5.2014 givet dispensation fra skovbyggelinje til at opføre et enfamiliehus. Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje, da den ligger mindre end 300 m fra skov (Edelgave). Sagen har været i

høring hos skovejere, der ikke har bemærkninger. Administrationen vurderer, der ikke sker en udvidelse af bygningsmassen på ejendommen. Den eksisterende bebyggelse fjernes inden indflytning i ny bolig.

Skebjergvej 48, Smørumnedre – der er den 19.5.2014 givet dispensation til at gennemskære et beskyttet stendige. Diget påvirkes på grund af en ny rundkørsel ved krydset af Skebjergvej og Smørum Parkvejs forlængelse. Diget ses ikke at være et markant træk i landskabet. Administrationen vurderer, at den ansøgte afkortning af diget er nødvendig i forhold til vejanlægget.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 12-06-2014

Godkendt

Punkt 9: Sager til orientering

13/37408

Sager til orientering

Beslutningstema

- Orientering om DAB's konkurrence om den nye almene boligbebyggelse, der skal opføres på grunden bag Egedal Rådhus. Ib Sørensen har deltaget i dommerpanelet.
- Byplanmødet 2014 afholdes i Herning. Der er tilmeldingsfrist senest mandag den 4. august 2014. Erfaringsmæssigt er det dog en god ide at tilmelde sig tidligere, da de mest populære delmøder, udflugter og hoteller hurtigt bliver overtegnet. Programmet kan ses via dette link:

<http://www.byplanlab.dk/byplanmodet>

- Orientering om Kulturstyrelsens planer om opførelse af et panoptikon ved Kong Svends høj med temaet fund i Værebros ådal.