

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 11-09-2014

Mødedato Torsdag d. 11. september 2014 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 358, Ølstykke Rådhus

Mødedeltagere Ib Sørensen, Keld Stenlien Hansen, Erhard Filtenborg, Ole B.
Hovøre, Anne-Mie Højsted Johansen, Ulla Gramstrup, Mona Dates
Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ændring af bebyggelse til åben-lave boliger i Stenløse syd - Beslutning.....	4
Kong Svends Park - Udstykning i mindre grundstørrelser - Beslutning.....	6
Stenløse Rådhusanneks - Fremtidige bebyggelsesmuligheder- Beslutning.....	7
Prioritering af lokalplanarbejdet 2014-2015 - samt ressourcer til planlægning og udbudsmateriale -	9
Endelig vedtagelse af lokalplan 32 for Skenkelsøvej 30 - Beslutning.....	11
Dialog med borgerne om Byrådets nye vision - drøftelse.....	13
Ryttergården i Smørumnedre. Plangrundlag ift. salg af ejendommen - Beslutning.....	15
Fremdriften i implementering af Ejendomsstragien 2014-2017 - orientering.....	17
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan og Naturbeskyttelsesloven - Orientering.....	19
Sager til orientering.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

13/37408

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Godkendt.

Punkt 2: Ændring af bebyggelse til åben-lave boliger i Stenløse syd - Beslutning

14/13374

Beslutningstema

På baggrund af den betydelige interesse for køb af parcelhusgrunde i Stenløse Syd skal udvalget tage stilling til, om anvendelsesmulighederne på de sidste områder i Stenløse Syd skal ændres fra tæt/lav(rækkehuse) til åben/lav boligbebyggelse (parcelhusgrunde).

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. der i en fremtidig lokalplan kan gives mulighed for åben-lav bebyggelse på Storparcel 95 og
2. Storparcel 96 fastholdes til tæt-lav bebyggelse.

Sagsfremstilling

Bydelen Stenløse syd består af 5 etaper. I etape 1-2 er der fortsat en parcel ledig mod Krogholmvej, som er planlagt til ungdomsboliger og i den sydlige del en ledig parcel, som er planlagt til senioregnede boliger. Etape 3 er udbygget. I etape 4 er der dels et område til 8 parcelhuse, som skal opføres efter en samlet plan og dels 2 andre områder til samlede bebyggelser / storparceller, benævnt storparcel 95 og 96. Parcelhusgrundene i etape 4a er alle solgt. Etape 5 er endnu ikke lokalplanlagt.

En potentiel køber til en eller flere af de resterende storparceller i Stenløse Syd har forespurgt om, hvorvidt det vil være muligt at ændre den fremtidige anvendelse for storparcel 95 og 96 i Stenløse Syd fra tæt/lav (rækkehuse) til åben/lav boligbebyggelse (parcelhuse).

Dette spørgsmål har ligeledes været under overvejelse i administrationen, idet der har været stor interesse for at erhverve parcelhusgrunde i området, hvor der nu ikke er flere grunde tilbage samtidig med, at storparcellerne har været vanskeligere at sælge.

Matr. nr. 40ax Stenløse By, Stenløse (storparcel 95) og matr.nr. 40ay Stenløse by, Stenløse (storparcel 96) er begge ejet af Egedal Kommune og er på henholdsvis ca. 16.800m² og 20.800 m².

Begge storparceller er omfattet af Lokalplan 3.2.1, delområde 4, hvor de er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i max. 3 etager og med en bebyggelsesprocent på max. 30. Lokalplanen er kun gældende som en rammelokalplan for de 2 parceller, dvs. at der skal udarbejdes en ny lokalplan inden arealerne kan bebygges. I den nuværende planlægning er regnet med cirka 100 tæt-lave boliger på de to matrikler. I alt skønnes det, at der vil være plads til cirka 30 parcelhusgrunde på de to matrikler, heraf cirka 12-14 på storparcel 95 og 16-18 på storparcel 96.

I kommuneplan 2013-2025 er storparcel 95 og 96 udlagt til tæt-lave boliger i max. 2 etager, med en bebyggelsesprocent på max. 50 og en max. bygningshøjde på 8.50 meter. En ændring af rammebestemmelserne vil således kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg, hvilket kan ske sideløbende med at der udarbejdes lokalplan.

Det har været en del af de oprindelige ideer i Stenløse Syd, at området skulle have en blandet karakter med hensyn til arkitektur, højder og tætheder, boligstørrelser, ejerformer og aldersgrupper.

På grund af det store terrænfald med udsigt mod syd er Storparcel 96 særlig egnet til tæt-lav bebyggelse, der kan åbne sig mod landskabet med landskabskiler og med mange boliger, som kunne nyde godt af udsigten, imens Storparcel 95 er mindre kuperet og desuden ligger midt inde i bebyggelsen, omgivet af parcelhusbebyggelse mod nord og vest.

Hvis storparcel 95 ændres til åbent lavt byggeri, vil det give lidt større koncentration af parcelhuse i samme område end oprindeligt tiltænkt, men der vil fortsat være tæt-lav bebyggelse på Parcel 96, som ligger lige syd for. Derudover vil der være mulighed for at planlægge for andre og tættere boligformer i etape 5, når denne igangsættes.

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Godkendt, idet indstillingens punkt 1 justeres således, at der i udbuddet gives mulighed for såvel åben-lav bebyggelse som tæt-lav bebyggelse på Storparcel 95.

Bilag

Stenløse Syd - Oversigtskort

Punkt 3: Kong Svends Park - Udstykning i mindre grundstørrelser - Beslutning

14/13376

Beslutningstema

På baggrund af det meget begrænsede marked for store erhvervsgrunde skal udvalget tage stilling til, hvorvidt det i erhvervsområdet Kong Svends Park fremover skal være muligt at dispensere til mindre grundstørrelser end de 10.000 m², der er fastlagt som minimumsgrundstørrelse i lokalplan 052801.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. der i erhvervsområdet Kong Svends Park efter en konkret vurdering kan dispenseres til mindre grundstørrelser end foreskrevet i lokalplan 052801, efter de af administrationen skitserede principper
2. der stilles vilkår omkring hegning og disponering af arealet, der sikrer at lokalplanens principper overholdes.

Sagsfremstilling

Ved Kong Svends Park har Egedal Kommune cirka 181.300 m² erhvervsjord til salg. Heraf er de cirka 93.600 m² lokalplanlagt (lokalplan 052801), mens den resterende del kun er kommuneplanlagt, og stadig ligger i landzone.

Der opleves ikke den store interesse for at erhverve disse erhvervsgrunde, og ifølge erhvervsmægleren Sadolin & Albæk, kan lokalplanens ret store minimumsgrundstørrelser være en af årsagerne hertil, da der kun er ganske få potentielle købere til så store grunde årligt på nationalt plan.

Lokalplan 052801 fastlægger, at grunde ikke må udstykkes mindre end 10.000 m².

Af lokalplanen fremgår, at området udlægges til præsentable virksomheder, samt større virksomheder og institutioner.

Der kan dispenseres fra grundstørrelsen, når dette ikke strider mod lokalplanens formål og principper.

Såfremt der er tale om udstykning til ”præsentable virksomheder af høj standard”, er det ikke i strid med formålsbestemmelsen, at give en tilladelse hertil.

Planens principper er at vejadgang sker fra Kongebakken og at beplantningsbæltet mod banen respekteres. Endvidere fremgår det af lokalplanen, at områdets facade mod Kongebakken er tænkt udformet som en vekslen mellem grønne rum/grønne arealer, f.eks. med parkering, og større bygningskroppe. Kan dette princip opretholdes, vil etablering af ejendomsskel i sig selv ikke stride mod planens principper.

Administrationen har skitseret et udstykningsprincip, hvor arealet mellem Kongebakken og banen opdeles i storparceller på minimum 10.000 m², adskilt med beplantning og med mulighed for en yderligere opdeling på ned til 3.000 m², hvis der etableres ny fælles adgangsvej som sidevej til Kongebakken.

Hvis der gives mulighed for udstykninger i mindre grunde bør der stilles vilkår, der sikrer at arealerne i praksis ikke op- og underdeles af hegn, plankeværker o.l. – idet resultatet af en sådan fysisk opdeling vil modvirke virkeliggørelsen af planens principper og områdets udtryk.

Konsekvenser for budgettet

På et tidspunkt kan det blive nødvendigt at etablere en stikvej i området. Finansieringen til denne byggemodning kan eventuelt ske ved disponering af de forudgående indtægter fra salg af grunde i området.

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Godkendt.

Bilag

Udstykningsprincip-Kong Svends Park

Punkt 4: Stenløse Rådhusanneks - Fremtidige bebyggelsesmuligheder- Beslutning

14/13383

Beslutningstema

På baggrund af ønske om at sælge Stenløse Rådhusanneks til boligformål skal udvalget tage stilling til, hvorvidt det nuværende plangrundlag for ejendommen skal revideres, så der åbnes mulighed for fortætning og eventuelt et højere byggeri.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. der i et kommende udbud lægges vægt på, at få skabt en fortætning af området og åbnes mulighed for bebyggelse i op til 6 etager
2. en større del af delområde C end selve anneksets bygninger indgår i det område, der kan bebygges
3. der i et kommende udbud stilles krav om udarbejdelse af et skitseforslag til bebyggelse af området, som en del af tilbuddet, og der efterfølgende udarbejdes nyt plangrundlag i samarbejde med den kommende bygherre
4. administrationen arbejder videre med de nærmere vilkår og den konkrete afgrænsning af det areal, der skal indgå i udbudsmaterialet.

Sagsfremstilling

Ved ibrugtagningen af det nye rådhus og sundhedscenter vil annekset ved Stenløse Rådhus blive frigjort til anden anvendelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.1.18, som lægger op til, at rådhusannekset nedrives og der sker en fortætning med nybyggeri vest for det eksisterende rådhus med rådhusudvidelse, bibliotek og multisal og en mindre boligbebyggelse (se bilag 2)

Med beslutningen om at udvikle Stenløse Rådhus til et kulturhus, vil mange af de kulturelle faciliteter, som dengang var tænkt som nybyggeri kunne foregå indenfor det nuværende Stenløse Rådhus' rammer.

Hvis der fortsat ønskes en fortætning i området, kunne dette i stedet ske via mulighed for opførelse nye boliger og/eller erhverv. Detailhandel vil være vanskelig at indpasse, da det dels vil ligge uden sammenhæng med det øvrige center, og dels vil være vanskeligt at etablere tilstrækkelig parkering til. Desuden viste den seneste detailhandelsanalyse, at der ikke er behov for udvidelse af centeret.

I lokalplan 1.1.18 er rådhusannekset beliggende i delområde B og C, som begge giver mulighed for boligformål. Område C kan desuden anvendes til erhverv, butikker og offentlige formål. I område B er den maksimale etagehøjde 2 etager med udnyttet tagetage, imens den i delområde C er 3 etager.

I lokalplan 1.1.18 er det intentionen, at hovedparten af bebyggelsen opføres med samme højde som rådhuset og ellers lavere.

Kommuneplan 2013-2025 er området beliggende i delområde C-02, der giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 100 og et etageantal på 3.

Hvis der ønskes mulighed for højere bebyggelse f.eks. 4-6 etager, vil dette kræve at der udarbejdes kommuneplantillæg. Dette kan evt. ske parallelt med udarbejdelse af en ny lokalplan.

Det vurderes mest hensigtsmæssigt, at en evt. revideret lokalplan udarbejdes i samarbejde med en kommende bygherre på baggrund af et konkret skitseprojekt, som reelt ønskes opført.

Det anbefales derfor, at et kommende udbud sker med krav om indlevering af et skitseprojekt som en del af tilbuddet, i lighed med udbuddene for Ølstykke og Smørum Rådhus.

Det anbefales at en del af område C i lokalplan 1.1.18, hvor der i den nuværende lokalplan er givet mulighed for bibliotek/rådhusudvidelse og multisal kan indgå i det udbudte areal.

På bilag 1 er angivet det areal, der evt. vil kunne indgå i et fremtidigt udbud. Der er en række forhold vedr. bl.a. parkering og adgangsforhold, der skal undersøges nærmere, inden den endelige afgrænsning fastlægges.

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Godkendt.

Bilag

Bilag 2 - Uddrag fra Lokalplan 1-1-18

Bilag 1- Rådhusannekset Stenløse

Punkt 5: Prioritering af lokalplanarbejdet 2014-2015 - samt ressourcer til planlægning og udbudsmateriale - Beslutning

07/705

Beslutningstema

På baggrund af en orientering om status på lokalplanarbejdet skal der både tages stilling til prioriteringen af lokalplanarbejdet i 2014-2015 og udarbejdelse af udbudsmateriale for de kommunale ejendomme.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at der i perioden 2014 -2015 arbejdes med lokalplaner og udbudsmateriale efter følgende prioritering:

1. Lokalplaner for almene boliger på rådhusarealerne i Ølstykke og Smørum
2. Lokalplan for parcelhusgrunde ved Råbrovej / Dyvelåsen
3. Udbudsmateriale for Stationsområdet i Egedal By
4. Ny bevarende lokalplan for Smørumovre Landsby
5. Lokalplan for boliger og detailhandel på Hareleddet 4, Stenløse Syd
6. Udbudsmateriale og lokalplan for Storparcel 95 og 96 Stenløse Syd
7. Udbudsmateriale og lokalplan for Ryttergården i Smørum
8. Udbudsmateriale og lokalplan for Annekset ved Stenløse Rådhus
9. Udbudsmateriale for Kong Svends Park

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede 19.6. 2013, hvilke lokalplaner, der skulle arbejdes med fra august 2013. I forlængelse af denne beslutning er der i den mellemliggende periode færdiggjort følgende lokalplaner:

- Lokalplan for udvidelse af Værebros Erhvervsområde
- Lokalplan for boliger ved Krogholmvej,
- Bevarende lokalplan for Søsum, I
- Lokalplan for udvidelse af Ølstykke Golf samt
- Lokalplan for Kong Knuds Park.
- Lokalplan for Skenkelsøvej 30 (se andet punkt på dagsordenen).

Der er pt. igangsat arbejde med:

- Bevarende Lokalplan for Smørumovre landsby
- Lokalplan for parcelhusudstyknin ved Råbrovej/Dyvelåsen.
- Lokalplaner for almene boliger på hhv. Ølstykke og Smørum Rådhusarealer i dialog med de to involverede boligselskaber.

Lokalplanarbejdet vedrørende 2. etape af Kong Svends Park, som også var prioriteret, er ikke igangsat på grund af manglende ressourcer. Der er stadig betydelige områder indenfor det allerede lokalplanlagte område (1. etape) der kan sælges, eventuelt ved at åbne mulighed for mindre grundstørrelser (se anden sag på dagsorden). På sigt vil det være hensigtsmæssigt at få udarbejdet lokalplan for 2. etape, men umiddelbart vurderes dette ikke at haste meget.

Udarbejdelse af en evt. lokalplan for etablering af boliger på den tidligere institution Langekær, som også var prioriteret, afventer udarbejdelse af udbudsmateriale med krav om skitseprojekt, inden lokalplan kan udarbejdes i dialog med kommende bygherre. Det er ikke igangsat på grund af manglende ressourcer.

Nye ønsker

Planudvalget besluttede 12. juni 2014, at en ny lokalplan for Hareleddet 4, der muliggør både boliger og detailhandel på ejendommen, skulle indgå i lokalplanprioriteringen. Administrationen har stillet ejer i udsigt, at lokalplanarbejdet forventedes at kunne påbegyndes omkring 3. kvartal 2014.

Egedal Kommune har en række ejendomme, som aktuelt ønskes solgt, og hvor dette kræver ændret plangrundlag. I nogle tilfælde kan det være hensigtsmæssigt at planlægningen sker inden et udbud af ejendommene, mens det i andre tilfælde er mere hensigtsmæssigt at udarbejde lokalplanen i dialog med en kommende køber/ bygherre.

Det drejer sig i første omgang om:

- Storparcel 95 og 96 i Stenløse syd (se anden sag på dagsordenen)
- Annekset ved Stenløse Rådhus (se anden sag på dagsordenen)
- Ryttergården i Smørum, som er udlagt til offentligt formål (se anden sag på dagsordenen)
- Ungdomsbolig-parcellen i Stenløse Syd
- Bavnehøj (nedlagt børneinstitution i Slagslunde, som pt. er udlagt til offentligt formål i lokalplanen)
- Sandbjergcenteret, som delvist bliver tomt ved indflytning i det nye rådhus
- Egehuset, som vil kræve kommuneplantillæg og evt. lokalplan hvis det skal anvendes til andet end offentligt formål.
- Erhvervsområdet Kong Svends Park etape 2

Dertil kommer et ønske om, at få igangsat lokalplanarbejdet for etape 5 i Stenløse Syd, med henblik på en senere erhvervelse af arealerne.

Der er desuden en række øvrige lokalplaner, som evt. skal udarbejdes, som ikke pt. er prioriteret. Se vedhæftede bilag.

Ressourcer

Indtil januar 2015 er der ikke personaleressourcer i Planafdelingen til at igangsætte yderligere nye lokalplaner end de allerede igangsatte samt Hareleddet 4, idet der også skal løses en række andre opgaver, herunder Plan- og Agenda 21 strategi-arbejdet og deltagelse i projektarbejdet vedr. Egedal by. Herefter kan der igangsættes yderligere 1 lokalplan i 1. halvår samt yderligere 2-4 lokalplaner i 2. halvår 2015.

Opgaven med salg og udbud af arealer og ejendomme ligger i Center for Ejendomme og Intern service, men Center for Plan, Kultur og Erhverv indgår som en central aktør i dette arbejde, især når det handler om byudvikling og ændret anvendelse, idet de stillede rammer og vilkår bliver styrende for indholdet i de efterfølgende lokalplaner. Der er ikke ressourcer til at igangsætte alle de mange aktuelle ønsker om salg/ udbud af kommunale ejendomme i de to centre.

Et forslag om, at der tilføres yderligere ressourcer til udarbejdelse af udbudsmateriale og lokalplaner i form af en medarbejder i hver af centrene indgår i budgetforhandlinger for 2015 og overslagsårene.

Konsekvenser for budgettet

Hverken Center for Plan, Kultur og Erhverv eller Center for Ejendomme og Intern service kan ikke finansiere en medarbejder inden for egen ramme.

Det foreslås derfor, at der indarbejdes en udvidelse af rammen i begge centre med 550.000 kr. hver i budgettet fra 2015 og overslagsårene 2016-2018.

Det forventes at en styrkelse af ressourcerne kan bidrage til at generere øgede indtægter fra salg af ejendomme og jord i kommunens byudviklingsområder.

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Anbefales.

Bilag

Lokalplanproduktion 2007-2014 samt evt. fremtidige lokalplaner

Punkt 6: Endelig vedtagelse af lokalplan 32 for Skenkelsøvej 30 - Beslutning

14/2649

Beslutningstema

Forslaget til lokalplan 32 har været i offentlig høring og det skal besluttes, om lokalplanen skal vedtages endeligt og bekendtgøres og om der forinden skal foretages ændringer af lokalplanen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

- a) lokalplan 32 for Skenkelsøvej 30 vedtages endeligt uden indholdsmæssige ændringer og offentliggøres efter planlovens regler herfor
- b) administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser inden offentlig bekendtgørelse af planen

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 32 for Skenkelsøvej 30 har været i offentlig høring i 8 uger i perioden 28. januar til 25. marts 2014.

Der er i høringsperioden indkommet 7 høringssvar, dels fra naboer og genboer på Skenkelsøvej og Tofthøjvej og dels fra grundejerforeningen Tofthøj. Høringssvarene har været i partshøring hos ejerne af Skenkelsøvej 32 og disse er kommet med en udtalelse til høringssvarene. En samlet oversigt over høringssvar og partsbemærkninger fremgår af bilag 1. Mange af høringssvarene drejer sig om utilfredshed med sagsforløbet forud for lokalplanen. Administrationen har derfor udarbejdet et notat om sagsforløbet, som er vedlagt som bilag 2.

I forbindelse med høringen har ejerne af Skenkelsøvej 32 (nabo til lokalplanområdet) klaget over manglende miljøvurdering af lokalplanen, og den endelige vedtagelse af lokalplanen har afventet en afgørelse på denne klage. Natur- og Miljøklagenævnet har nu behandlet klagen og har den 1. juli 2014 orienteret klager og kommunen om, at nævnet ikke giver klager medhold.

De 7 indkomne høringssvar drejer sig primært om følgende:

- Utilfredshed med sagsforløbet, hvor man mener, at ejerne af Skenkelsøvej 32 har fået særbehandling og at lokalplanen har til formål at lovliggøre et ulovligt boligbyggeri. Det føles uretfærdigt, når den gamle lokalplan for Skenkelsø håndhæves overfor andre.
- Frygt for at fremgangsmåden, hvor man søger tilgivelse frem for tilladelse, vil danne præcedens, og at der fremover vil blive indrettet og efterfølgende lovliggjort flere nye boliger i Skenkelsø og andre landsbyer.
- Man finder, at den ny lokalplan mangler en ordentlig planmæssig begrundelse
- Man finder den nye atelierbygning, som nu ønskes omdannet til boliger, utilpasset i forhold til landsbymiljøet
- Man er utilfredse med etablering af tagvinduer, som man mener, vil medføre indbliksgener til naboernes haver.

Ejerne af Skenkelsøvej 32 har i partshøringen forklaret, hvorfor de mener, det er rimeligt, at de får mulighed for indretning af en ekstra bolig, samt at de er kede af de mange protester, idet deres ønske er at bevare landsbyens ældste hus og at ejendommen skal fremstå pæn og velholdt.

Administrationen vurderer i forhold til indsigelserne:

- At sagsforløbet forud for lokalplanen har været kompliceret men at sagsbehandlingen har fulgt gældende love og regler og gængs praksis
- at der er den fornødne planmæssige begrundelse for udarbejdelse af lokalplan 32 og at udarbejdelse af lokalplanen ikke vil medføre præcedensvirkning i form af flere lovliggørelser af ulovligt indrettede boliger i landzone.
- At landsbymiljøet i Skenkelsø er meget blandet, og atelierbygningen derfor ikke virker fremmed i omgivelserne,
- At tagvinduerne ikke medfører indbliksgener til naboen, da de mod syd er placeret mere end 2m over 1.sals gulvniveau og mod vest er der høje træer.

På den baggrund anbefaler administrationen, at lokalplanen vedtages endeligt uden indholdsmæssige ændringer.

Konsekvenser for budgettet

ingen

Borgerinddragelse

Der har været afholdt 8 ugers høring af lokalplanen.

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Anbefales.

Bilag

oversigt over høringssvar

Notat over sagsforløb

Punkt 7: Dialog med borgerne om Byrådets nye vision - drøftelse

14/8370

Beslutningstema

I forlængelse af et tilkendegivet politisk ønske om en tættere dialog med borgerne om realiseringen af Byrådets vision, skal udvalgene drøfte det fremlagte oplæg for afholdelse af fire lokale dialogmøder med borgerne.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byråd

Indstilling

Administrationerne indstiller, at oplægget om at afholde fire dialogmøder drøftes.

Sagsfremstilling

På Byrådets seminar i april 2014 blev der udarbejdet en vision for den ønskede udvikling af Egedal Kommune.

Visionen har overskriften *Egedal – hverdag og fællesskab i bevægelse* og indeholder disse pejlemærker:

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

Visionen indgår i arbejdet med Egedal Kommunes Plan- og Agenda 21 strategi 2015.

Der er på fagudvalgsmøder i juni 2014 udtrykt et politisk ønske om en tættere dialog med borgere om, hvordan visionen kan realiseres i nødvendigt samspil mellem borgere, erhvervsliv, foreninger, organisationer og kommune. Dialogen med borgerne er en forløber for udarbejdelse af forslag til Plan- og Agenda 21 strategi, som vil blive sendt i høring senere i processen. Der ønskes samtidig skabt en sammenhæng i forhold til de igangværende processer om Kultur- og Fritidspolitik og Erhvervsstrategi.

Administrationen har gennemgået forskellige muligheder for at gennemføre denne dialog, som i form og indhold gerne skulle løfte sig over det traditionelle borgermøde. Det foreslås, at der afholdes fire lokale dialogmøder med aktiv deltagelse af Byrådets medlemmer.

Møderne skal i sin form give konkrete eksempler på, hvad der menes med fællesskab og hverdag i bevægelse, idet der planlægges for fællesspisning, underholdning og aktiviteter for både børn og voksne, så børnefamilier har bedre mulighed for at deltage.

Det faglige indhold vil være en række aktiviteter og oplæg, der kan give både borgere og politikere fælles inspiration til debatten om elementerne i visionen.

Møderne skal vække nysgerrighed og give mod og lyst til at engagere sig i debatten. I det omfang det er muligt planlægges det at anvende video og billeder interaktivt under møderne, på samme måde som under workshoppen omkring kulturhuset i Stenløse.

Med denne ramme er det målet at få en bred deltagelse og en dynamisk dialog om, hvordan Egedal Kommune skal udvikle sig i den kommende planperiode.

Møderne tænkes afholdt:

- 21. oktober på Maglehøjsskolen
- 28. oktober på Ganløse Skole
- 4. november på Lærkeskolen
- 20. november på Bosagerskolen

Da arrangementerne afholdes på skolerne, og har det lokale fællesskab som udgangspunkt, vil der blive udsendt invitationer via skolebestyrelser og dagsinstitution samt til erhvervsforeninger, grundejerforeninger og andre relevante organisationer.

Der vil blive annonceret på kommunens hjemmeside samt i lokale aviser og på de sociale medier.

På Planudvalgsmødet vil forslag til program og annoncering blive fremvist.

Konsekvenser for budgettet

Da sagen fortsat er til drøftelse kan der p.t. ikke udarbejdes budgetoverslag for dialogmøderne.

Borgerinddragelse

Denne indledende dialog med borgerne er en forløber for udarbejdelse af forslag til Plan- og Agenda 21 strategi. Gennem dialog er der mulighed for at involvere borgerne og få input til indholdet i strategien.

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Planudvalget drøftede forslagene og ønsker sagen optaget på næste møde i Byrådet, på det lukkede møde.

Punkt 8: Ryttergården i Smørumnedre. Plangrundlag ift. salg af ejendommen - Beslutning

13/26418

Beslutningstema

På baggrund af et ønske om at sælge ”Ryttergården” i Smørumnedre skal der træffes beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes nyt plangrundlag for ejendommen, der giver bredere anvendelsesmuligheder.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. der udarbejdes en ny lokalplan før salget af Ryttergården, med udgangspunkt i administrationens forslag til fremtidig udnyttelse, hvor der foreslås at der åbnes mulighed for anvendelse af det 4-længede anlæg til boliger, institutioner, kollektive anlæg og serviceerhverv samt
2. der gives mulighed for udstykning af en grund til enfamiliehus på en del af matrikel 1cb.

Sagsfremstilling

”Ryttergården” - matr. 1cb Smørumnedre By, Smørum med adressen Smørumnedrevej 5,7 og 9, som er kommunalt ejet, ønskes solgt. De nuværende planforhold giver ret begrænsede anvendelsesmuligheder, derfor skal der træffes beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes nyt plangrundlag for ejendommen.

Ejendommen

Matr. nr. 1cb er på 7529 m² men er en del af en større kommunalt ejet ejendom, der er noteret som landbrugsejendom uden beboelse. Matr. nr. 1cb ligger i byzone i Smørumnedre Landsby, mens resten af ejendommen ligger i landzone. Inden matriklen kan sælges skal den udstykkes og landbrugspligten skal ophæves.

Bygningerne på ejendommen er dels et 4-længet gårdanlæg, som senest har været anvendt til spejderformål og som nu er tomme, og dels en værkstedsbygning (vist som bygning 5 på vedhæftede bilag), som er udlejet til en snedkervirksomhed på en tidsubegrænset kontrakt.

Planforhold

Matriklen er omfattet af Lokalplan 050804 – Bevaringsplan for Smørumnedre Landsby, som bl.a. har til formål at sikre det særlige miljø i området, herunder bevaring af karakteristiske bygninger, beplantning, hegn m.v.

Delområde 01 i lokalplanen (vist på figur 2 på vedhæftede bilag), hvor bebyggelsen ligger, er udlagt til offentlige formål, herunder offentlige og private institutioner til kulturelle formål, sociale formål og fritidsformål efter byrådets nærmere godkendelse.

Den grønne plæne mod Smørumnedrevej indgår i lokalplanens delområde 03, som er udlagt til offentligt parkområde, legeplads og gadekær. Området må ikke bebygges, men skal henligge som offentligt friareal.

Lokalplanen udpeger ”Ryttergården” som bevaringsværdig, hvor byrådets tilladelse skal indhentes inden der foretages bygningsændringer og ombygninger samt ændringer af belægnings.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser og til dels bevaringsbestemmelser er en del af lokalplanens principper, der ikke kan dispenseres fra.

Ifølge Kommuneplan 2013-2025, der lægger rammerne for fremtidige lokalplaner, er ejendommen udlagt til boligområde med blandede boligtyper, med mulighed for institutioner, serviceerhverv og kollektive anlæg, der kan indpasses uden gener for omgivelserne. Bebyggelsesprocenten må højst være 40 og bebyggelsen højst opføres i 2 etager og med en højde på 9.00 m. Erhverv skal være miljøklasse 1-2.

Kommuneplan 2013-2025 udpeger den gamle del af Smørumnedre, herunder bl.a. Ryttergården, som kulturmiljø. Det betyder blandt andet, at der ikke må gives tilladelse til ændringer, som i væsentlig grad kan forringe områdets bærende

bevaringsværdier. Større ændringer må kun ske på baggrund af lokalplanlægning.

Som de væsentligste karakteristika i området nævnes blandt andet de to 4- længede gårde med deres store, grønne arealer. Gårdene bør bevares eller genopbygges og indrettes til ny anvendelse. Det grønne træk og kigget mod vest bør fastholdes.

Ejendommens udnyttelse og lokalplanlægning

Der er følgende muligheder for fremgangsmåde ved planlægning og salg:

- A) Salg indenfor rammerne af nuværende lokalplan
- B) Salg efter udarbejdelse af ny lokalplan

Såfremt ejendommen sælges, indenfor rammerne af den gældende lokalplan, kan ejendommen kun sælges til offentlige formål eller det, der ligner – d.v.s. sociale-, kulturelle eller fritidsformål, som kan sammenlignes med offentlige formål.

Da anvendelsesmulighederne er meget begrænsede, anbefales denne model ikke, men i stedet foreslås, at der udarbejdes ny lokalplan før salget, således at ejendommen kan sættes til salg til boliger, institutioner, kollektive anlæg og serviceerhverv i klasse 1-2.

Forslag til fremtidig udnyttelse

Figur 3 i det vedhæftede bilag viser administrationens forslag til opdeling af grunden ved et fremtidigt salg. Udgangspunktet er at sikre de bygningsmæssige og landskabelige bevaringsværdier bedst muligt, at give mulighed for en økonomisk fornuftig anvendelse af ejendommen, samt at muliggøre en bedre udnyttelse af ejendommens særlige beliggenhed og karakter.

Del 1 og 2 foreslås solgt samlet, med bevaringsklausul på den 4-længede gård og mulighed for udstykning og opførelse af enfamiliehus + tilhørende garage m.v. på del 2. På denne måde kan udstykning af del 2 være med til at finansiere istandsættelse af gården. Denne model vil forudsætte en ny lokalplan.

Der skal fastlægges bestemmelser til sikring af kulturmiljøet, herunder særligt den 4-længede gårdbebyggelse samt de grønne træk.

Hvad der skal ske med del 3 og værkstedsbygningen må afklares i forbindelse med forarbejdet til en ny lokalplan, eventuelt ved forudgående offentlig indkaldelse af ideer og forslag.

Der kan åbnes mulighed for bevaring eller nedrivning af værkstedsbygningen og eventuelt for efterfølgende opførelse af en ny bygning i en stil, der understøtter de særlige omgivelser. Der bør desuden udarbejdes en landskabsplan for en mere spændende udformning af det grønne område.

Det er ikke udelukket, at lokalplanen kan gives mulighed for yderligere udstykning og frasalg af den bebyggede del af Del 3. Muligheden bør undersøges i forbindelse med lokalplanlægningen.

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Godkendt.

Bilag

Ryttergården - Bilag til Planudvalgsmøde 11.9.2014

Punkt 9: Fremdriften i implementering af Ejendomsstrategien 2014-2017 - orientering

14/17807

Beslutningstema

På baggrund af den vedtagne ejendomsstrategi af 18. december 2013 – ”En fælles ejendomsstrategi 2014-2017”, orienteres om fremdriften i den vedtagne strategi.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget, økonomiudvalget, Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om fremdriften i implementeringen af ejendomsstrategien, ”En fælles ejendomsstrategi 2014 – 2017”, tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I forlængelse af den vedtagne ejendomsstrategi, ”En fælles ejendomsstrategi 2014 – 2017”, gives en status for implementeringen af strategien.

Ejendomsstrategien indeholder fire indsatsområder:

1. Grunddata, anvendelse af data som udgangspunkt for styring.
2. Arealforbrug – de ”kloge m2”.
3. Vedligeholdelse.
4. Bæredygtighed og (energi)effektiv drift.

Status for indsatsområderne:

Ad 1) Der er i 1. halvår skabt større overensstemmelse mellem Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Center for Ejendomme og Intern Service (CEI) egen database. Der efterstår et arbejde med opdatering BBR, som følge af nye fysiske ejendomsregistreringer og opmålinger. Arbejdet forventes tilendebragt med udgangen af 2014.

Delmålet om udarbejdelse af en digitaliseringsstrategi er i proces, hvor det nye Rådhus anvendes som praktisk case. Konkret betyder det, at de digitale data der anvendes ved projekteringen i udførelsesfasen, ved opførelsen af det nye rådhus, struktureres og genanvendes ved den fremadrettede drift af bygningen. Sideløbende med dette er igangsat et kompetenceudviklingsprojekt for den del af CEI personalet, der skal stå for driften af rådhuset, hvor det er sigtet, at der arbejdes på fælles digitale platforme.

Ad 2) Der har været øget fokus på en mere hensigtsmæssig anvendelse af de kommunale bygninger – ”Kloge m2”.

Processen mod flere ”kloge m2” er igangsat og der er allerede iværksat flere tiltag, der giver en bedre udnyttelse af de kommunale ejendomme.

Ad 3) Målsætningen er at øge kvalitetsniveauet for de kommunale bygninger. Vedligeholdelsesprojekter prioriteres ud fra, og i overensstemmelse med målsætningerne i ejendomsstrategien. På den baggrund er 69 vedligeholdelsesprojekter gennemført eller planlægges gennemført i 2014, jf. vedlagte bilag ”Projektliste over vedligeholdelsesprojekter”.

Endvidere vil en liste over planlagte projekter i 2014-2017 blive offentliggjort i 3. kvartal på kommunens hjemmeside, hvor formålet er at interesserede (lokale og andre) tilbudsgivere kan følge disse planer og byde ind, hvis det måtte have interesse.

Ad 4) Der er på dette indsatsområde udarbejdet en selvstændig redegørelse, ”Energi i Egedal – de kommunale ejendomme”, som er vedlagt som bilag.

Administrationen vurderer, at implementeringen af ejendomsstrategien forløber planmæssigt.

Konsekvenser for budgettet

Ingen.

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Godkendt.

Bilag

Energi i Egedal - de kommunale ejendomme

Projektliste over vedligeholdelsesprojekter

Punkt 10: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan og Naturbeskyttelsesloven - Orientering

13/37412

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

Veksø Bygade 15A, Veksø – der er den 8. august 2014 givet dispensation fra isoleringskrav til ombygning af hovedhuset på Skibstedgård til 4 rækkehuse. Huset er bevaringsværdigt og facadens ydre bevares. Det er derfor ikke muligt at efterisolere udvendigt. En indvendig isolering skønnes at ville give anledning til fugtproblemer. Dispensationen er givet efter bygningsreglement BR10, som stiller krav om, at huset ved ombygning skal isoleres for at mindske varmetabet. Der har ikke været nabohøring, da forholdet efter administrations vurdering er af underordnet betydning.

Planlov

Korskær 15, Ganløse – der er den 18. august 2014 givet tilladelse til opførelse af et nyt hus uden tagudhæng i gavl. Dette er ikke i overensstemmelse med deklaration af den 18. oktober 1969, der anfører, at tagudhæng skal være mindst 30 cm. Der har været nabohøring og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen vælger ikke at håndhæve den tinglyste deklaration og godkender derfor projektet. Det vurderes, at det ansøgte ikke er til gene for området og der er tidligere givet tilladelse til et hus uden tagudhæng.

Landzone

Overdrevsvej 46, Smørum – der er den 28. august 2014 givet landzonetilladelse til en ridebane på 20 x 60m. Banen ønskes tilknyttet hestepensionen på ejendommen. Der er allerede en bane, som blev anlagt i 1997. Der er tidligere blevet klaget over støvgener fra denne bane, som er belagt med kulslugger. Materiale er gennem årene er blevet malet til fint støv af hestehove, og i tørt vejr er støvet til stor gene for naboen. Ansøgningen har været i høring, og der er kommet svar fra nabo på Overdrevsvej 44, som betinger sig, at der lægges træflis på banen. Administrationen har givet landzonetilladelse (Planlovens § 35) til banen på betingelse af, at der lægges nyt underlag på banen som ikke støver. Banens brug må ikke medføre støvgener og lys omkring banen må ikke placeres højere end 1,5 m og skal være nedadrettet. Hegn skal fremstå ubehandlet eller i en mørk jordfarve.

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Godkendt.

Punkt 11: Sager til orientering

13/37408

Beslutningstema

Orientering.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- Fredning af Værebros Ådal

Fredningsnævnet har nu truffet beslutning om Fredning af Værebros Ådal. Da erstatning og godtgørelse til lodsejere overstiger 500.000 kr. overgår fredningssagen automatisk til Natur- og Miljøklagenævnet, som vil efterprøve Fredningsnævnets afgørelse både hvad angår erstatning og godtgørelse og selve fredningen.

- Byggesagsgebyr og erstatninger

På sidste planudvalgsmøde blev administrationen bedt om at undersøge i hvilket omfang, forsikringsselskaberne dækker omkostninger til myndighedsbehandling ved genopførelse efter stormskader eller ildsvåde, hvor skaden er så omfattende, at det kræver at bygningen nedrives og genopføres.

Det korte svar er ja. Administrationen har talt med Topdanmark, Tryg og Gartnernes Forsikring og alle selskaber lægger 10 til 12 procent oveni bygningsværdien til dækning af administrative omkostninger. Dvs. beregninger, tegninger mv. og i den sum indgår også udgiften til byggesagsgebyr.

Hvis ejer ønsker at flytte bygningen med meromkostninger til følge eller måske samtidigt opfører ekstra m², vil dækningen bero på et konkret skøn og oftest forholdsmæssigt være indregnet i det beløb eller den andel af samlede omkostninger, som forsikringen dækker. Det vil ikke være specificeret i erstatningen.

Konsekvenser for budgettet

Ingen.

Beslutning i Planudvalget den 11-09-2014

Godkendt.