

# REFERAT Planudvalget d. 11-03-2021

**Mødedato**           Torsdag d. 11. marts 2021 kl. 17:00

**Mødested**           virtuelt

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af Udviklingsplan og igangsættelse af lokalplanarbejdet for Toftehøjskolegrunden - b	4
Uenighed om budget 2021 for almen boligafdeling Teglværksparken - beslutning.....	7
Udbud af Hassellunden 2A, 2765 Smørum - beslutning.....	8
Parkeringsforhold omkring Tofteparken efter indflytning af Hjemmeplejen i Ølstykke - orientering.	9
Administrative afgørelser indenfor Bygge-, Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv. - orientering.....	10
Sager til orientering.....	13
Genbehandling - Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 48 for Smørumparken med kommuneplantillæg	14

# **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 11-03-2021**

Godkendt med tillægsdagsorden.

## **Punkt 2: Godkendelse af Udviklingsplan og igangsættelse af lokalplanarbejdet for Toftehøjskolegrunden - beslutning**

20/15940

### **Beslutningstema**

På baggrund af Byrådets beslutning den 24. juni 2020 om at indgå en udbygningsaftale på Toftehøjskolegrunden, skal Byrådet beslutte, om udviklingsplanen kan godkendes og lokalplanprocessen kan igangsættes.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at

1. udviklingsplanen godkendes.
2. der på baggrund af den gennemførte miljøscreening ikke gennemføres en miljøvurdering af udviklingsplanen.
3. lokalplanarbejdet igangsættes på baggrund af udviklingsplanen.

### **Sagsfremstilling**

Udviklingsteamet, der består af ejendomsudvikler og investor Nordic Real Estate Partners (NREP), byggevirksomheden CASA, bofællesskabskonceptet Plushusene, og de to tegnestuer SLA og Årstiderne Arkitekter, har siden sommerferien 2020 udarbejdet en udviklingsplan, der nu skal godkendes, inden en lokalplanproces kan igangsættes.

Udviklingsplanen er vedlagt som bilag 1, og den, af kommunen stillede opgavebeskrivelse, findes som bilag 2.

Det primære formål med Udviklingsplanen for Toftehøjskolegrunden er, at danne de overordnede rammer for den fremtidige benyttelse af ejendommen. Dette gør den bl.a. ved at understøtte og respektere områdets historie og viser et samarbejde med borgerne i Ølstykke. Derudover danner den et grundlag for det videre lokalplanarbejde for ejendommen.

Udviklingsteamets opgave har været at skabe en fremsynet og realiserbar udviklingsplan, der viser, hvordan de overordnede rammer og visioner for området kan indfries. Udviklingsplanen giver et bud på det fremtidige områdes planløsning og vision for Toftehøjskolegrunden. Samtidig sætter planen retningen for udviklingen af de funktioner og faciliteter, som kan være med til at understøtte kommunens vision ”Egedal - hverdag og fællesskab i bevægelse” og Planstrategi 2019. Planen taler også sammen med Helhedsplanen for Ølstykke Stations By, og ligesom helhedsplanen har udviklingsplanen fokus på fællesskab, grøn omstilling og nærhed til naturen.

Udviklingsteamet blev i juni valgt på deres tanker om et bofællesskabskoncept med varierede boligstørrelser og forskelligartet arkitektur, der henvender sig til en bred vifte af aldersgrupper og familieformer. Det har her været vigtigt, at den iboende og lokale værdi, som grunden har, bliver videreudviklet og forankret i lokalsamfundet på ny. Udviklingsteamet vil med Toftehøjskolegrunden skabe et nyt boligkvarter i Ølstykke Stations By, der forholder sig til dennes stationsnærhed, Rådhus Allé og Byparken, og dertil inviterer ind via stier og funktioner, som alle i byen er velkomne til at bruge.

Udviklingsplanen peger mod en fortætning på grunden med ca. 206 boliger i form af punkthuse i 2 variationer mod nord og rækkehuse mod syd, der taler ind i skalaen med parcelhuskvarteret mod vest. Plushusene-konceptet er et lejeboligkoncept, og hvis udviklingsteamet vinder det fremtidige udbud af grunden, vil planen følge deres funktioner og tiltag for området. Herunder får beboerne på Toftehøjskolegrunden et fælleshus og tilknyttede værtter, der hjælper med at understøtte aktiviteter i området.

Udendørs fællesarealer indrettes med bl.a. fodboldbane, legeplads og stier. Udviklingsplanen afsøger i forlængelse heraf et scenarie om en eventuel lukning af Gl. Roskilde Vej, der erstattes af en grøn cykelsti mellem Toftehøjskolegrunden og Byparken. Dette tiltag er ikke vedtaget i Byrådet, og udviklingsplanen viser derfor alene potentialer i at inddrage den grønne park i det nye boligområde, og dermed også gøre boligområdet mere offentligt tilgængeligt i forlængelse af parken. Udviklingsplanen vil også kunne realiseres uden en lukning af Gl. Roskildevvej.

Udviklingsteamet har i december 2020 fremlagt et udkast af udviklingsplanen for Planudvalget. Se bilag 3 for notat fra planudvalgsmødet.

## Eksisterende Fjernvarmeanlæg

Sideløbende med udviklingen af Toftehøjskolegrunden arbejder Egedal Kommune og Egedal Fjernvarme på flytningen af eksisterende varmeanlæg fra grunden og en ny placering til et nyt varmeanlæg. Udviklingsteamet er løbende i dialog med Egedal Fjernvarme og har imødekommet ovenstående igangværende planlægning ved, at området med varmeværket ligger placeret sidst i deres tids-og etapeplan i Udviklingsplanen.

## Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af udviklingsplanens påvirkning af miljøet. Miljøscreeningen viser, at miljøpåvirkningen ved planen primært handler om trafikstøj, men det er noget, der vil kunne forebygges ved støjafskærmning, hastighedsbegrænsninger eller lignende tiltag i efterfølgende planer og projekter.

Administrationen vurderer, at planens miljøpåvirkning ikke vil være væsentlig, og at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

På baggrund af udviklingsplanen vil udviklingsteamet i løbet af 2021 udarbejde en lokalplan, som arbejder videre med udviklingsplanens visioner for Toftehøjskolegrunden.

## Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Borgerdialog

Der er afholdt to digitale borgermøder, der er lavet en spørgeskemaundersøgelse og der har været afholdt borgervandring. Se bilag 4 for beskrivelse af arbejdet med borgerinddragelsen og bilag 5 for de indkomne spørgsmål fra sidste borgermøde.

## Beslutning i Planudvalget den 11-03-2021

Der blev stemt om indstillingens punkt 1.

For stemte Ib Sørensen (A), Hamad Mahmoud (A), Niels Lindhardt Johansen (C) og Ole B. Hovøre (V) med i alt 4 stemmer.

Imod stemte Ulrik John Nielsen (L) med i alt 1 stemme.

Punkt 1 – anbefalet.

Der blev stemt om indstillingens punkt 2.

For stemte Ib Sørensen (A), Hamad Mahmoud (A), Niels Lindhardt Johansen (C) og Ole B. Hovøre (V) med i alt 4 stemmer.

Imod stemte Ulrik John Nielsen (L) med i alt 1 stemme.

Punkt 2 – anbefalet.

Der blev stemt om indstillingens punkt 3.

For stemte Ib Sørensen (A), Hamad Mahmoud (A) og Ole B. Hovøre (V) med i alt 3 stemmer.

Imod stemte Ulrik John Nielsen (L) og Niels Lindhardt Johansen (C) med i alt 2 stemmer.

Punkt 3 – anbefalet.

Ulrik John Nielsen (L) ønskede følgende mindretalsudtalelse til punkt 1-3: Lokallisten Ny Egedal ønsker ikke at stemme for udviklingsplanen og lokalplanarbejdet for Toftehøjskolegrunden, da vi ikke synes, det er den rigtige udvikling for Ølstykke Bymidte. Vi mener, at sagen bør udsættes og kigges på med nye øjne.

Niels Lindhardt Johansen (C) ønskede følgende mindretalsudtalelse til punkt 3: Det Konservative Folkeparti stemmer imod punkt 3, da det ikke har indgået i projektet at se på en samlet løsning af området med Toftehøjskolen og Byparken, hvori kunne indgå, at Byparken ændres fra en nord-syd Bypark til en øst-vest Bypark, og at der derigennem på den ene side kunne skabes en bedre samlet dimensionering af dette byområde, og på den anden side gives mulighed for at etablere et nyt boligområde, der ville være i større harmoni med de øvrige bebyggelser i området samtidig med, at der skabes et tværgående grønt område i Ølstykke.

## Bilag

Udviklingsplan

Opgavebeskrivelse fra Egedal Kommune

Notat efter Planudvalget d. 8. december 2020

Notat om borgerinddragelse

Spørgsmål og svar fra 3. borgermøde

## **Punkt 3: Uenighed om budget 2021 for almen boligafdeling Teglværksparken - beslutning**

21/360

### **Beslutningstema**

På baggrund af ansøgning fra KAB på vegne af Stenløse-Ølstykke Boligforening skal det besluttes, om kommunalbestyrelsen kan godkende budgettet for afdeling 24, Teglværksparken inkl. huslejestigning.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at kommunalbestyrelsen godkender afdelingens budget som det er indstillet af boligorganisationens bestyrelse.

### **Sagsfremstilling**

KAB har på vegne af Stenløse-Ølstykke Boligforening indsendt afdelingens budget for 2021 til stillingtagen i kommunalbestyrelsen. Der er en tvist mellem afdelingen og boligorganisationens bestyrelse om budgettet. I et sådan tilfælde af uenighed skal det afgøres af kommunalbestyrelsen efter § 42 i Lov om almene boliger.

”§ 42. Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.”

Forslaget til budget for 2021 blev af organisationsbestyrelsen forelagt afdelingsmødet til godkendelse den 17. september 2020. Budgetforslaget blev forelagt af organisationsbestyrelsen, da der ikke er valgt afdelingsbestyrelse i afdelingen. Afdelingsmødet forkastede budgettet med stemmerne 10 for og 12 imod.

Budgetforslaget ville medføre en huslejestigning på 2,57 % på grund af øgede udgifter til administrationsgebyr, renovation og forsikring. Husleje for 2021 ville efter forhøjelsen udgøre 1.038,77 kr./m<sup>2</sup>/år. Dette huslejeniveau er lavere end det gennemsnitlige huslejeniveau for sammenlignelige afdelinger i boligorganisationen.

Afdelingsmødet forkastede budgettet med den begrundelse, at man ikke ville acceptere huslejestigninger og besluttede at de øgede udgifter i stedet skulle finansieres ved besparelser på henlæggelser på konto 120 til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Huslejestigningerne i afdelingen har i de seneste år været yderst begrænsede og har samlet udgjort 82,91 kr./m<sup>2</sup> inklusiv en stigning, som følge af udskiftning af samtlige gasfyr i 2013. I de seneste 10 år har der ikke været huslejestigninger i de 7 af årene, og den største har været på 2,74 %. Den samlede stigning kan over årene udregnes til gennemsnitlig 0,37 % pr. år.

Boligorganisationens bestyrelse finder det ikke realistisk at nedsætte henlæggelserne, da afdelingen i forvejen ikke kan imødekomme de udgifter, som afdelingen har til vedligeholdelsen og målsætningen om et henlæggelsesniveau på 3 års henlæggelser. Dette har der løbende været fuldt op på ved dialogmøderne.

Sagen skal i øvrigt også ses i sammenhæng med, at der højst sandsynligt skal foretages en tagudskiftning for en del af afdelingen. Denne sag er til behandling i kommunens administration.

Det vurderes, at en nedsættelse af henlæggelserne ikke er ansvarlig, og at afdelingsmødet ikke har givet nogen begrundelse for at forkaste budgettet udover, at man ikke ønsker en huslejestigning.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutning i Planudvalget den 11-03-2021**

Anbefalet.

## **Punkt 4: Udbud af Hassellunden 2A, 2765 Smørum - beslutning**

20/22558

### **Beslutningstema**

På baggrund af salg af Hassellunden 2A, 2765 Smørum, skal der besluttes udbudsvilkår for salget.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at:

1. Hassellunden 2A, 2765 Smørum, udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.
2. Valg af tilbudsgiver sker på baggrund af højeste tilbudte pris.
3. Gennemførelse af udstykning af ejendommen i henhold til lokalplanstillægget og betaling herfor pålægges køber.
4. Udbuddet gennemføres med frist på ca. 2 uger. Indkomne bud vil herefter blive fremlagt for Byrådet.
5. Ejendommen sælges uden vejledende pris.
6. Ejendommen udbydes til salg i henhold til gældende lokalplan.

### **Sagsfremstilling**

Byrådet vedtog i december 2020 tillæg 01 til lokalplan 051103, der inddrager Hassellunden 2A (herefter "Ejendommen") i erhvervsområdet Hassellunden, og som samtidig muliggør udstykning og salg af ejendommen til erhvervsmæssige formål. Som følge af det vedtagende tillæg til lokalplan, og som følge af byrådets beslutning af 25. september 2019 om salg af Hassellunden 2A, fremlægges hermed udbudsvilkårene til byrådets godkendelse.

Salget af ejendommen foreslås gennemført, da ejendommen ikke vurderes at skulle anvendes til kommunale formål, og da kommunen gerne ser, at bygningsmassen på ejendommen nedrives grundet sin dårlige stand.

På ejendommen ligger en firlænget gårdbebyggelse i to plan på i alt ca. 445 m<sup>2</sup> opført i 1924. Bygningerne er nedrivningsmodne.

Ejendommen ligger i et område, der i lokalplan 051103, med overnævnte tillæg 01, er udlagt til erhvervsformål, hvorefter der alene må opføres eller indrettes ejendom til brug for lettere erhverv såsom industri-, lager-, værksteds- og servicevirksomhed, hvorfor ejendommen udbydes til disse formål.

Ejendommen er i dag en del af en større matrikel der, ud over ejendommen, omfatter en genbrugsplads og en spejderhytte. I forbindelse med salget skal ejendommen derfor udstykkes. Det er administrationens anbefaling, at udmatrikuleringen og omkostningerne hertil pålægges køber.

Administrationen foreslår, at udbuddet sker med frist for bud på ca. 2 uger.

Derudover anbefales det, at udbuddet bliver uden angivelse af en vejledende pris. Endvidere anbefales det, at ejendommen, sælges til anvendelse i overensstemmelse med gældende lokalplan. Endeligt anbefales det, at ejendommen alene sælges på baggrund af højeste pris.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen medfører ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv. Såfremt ejendommene sælges vil købesummen tilgå kassen fratrukket bidrag til kunstpuljen på 2 %.

### **Beslutning i Planudvalget den 11-03-2021**

Anbefalet.

# **Punkt 5: Parkeringsforhold omkring Tofteparken efter indflytning af Hjemmeplejen i Ølstykke - orientering**

20/11895

## **Beslutningstema**

På baggrund af indflytning af Hjemmeplejen i Ølstykke på Tofteparken orienteres der om parkeringsforhold i Ølstykke by.

## **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen om parkeringsforhold i Ølstykke by tages til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

Byrådet besluttede den 25. november 2020, at Hjemmeplejen i Ølstykke flytter til Tofteparken, og at budget til flytningen i Investeringsplan 2028 fremrykkes fra 2022 til 2021.

I forbindelse med sagens behandling blev parkeringsforholdene drøftet, og administrationen blev bedt om, at redegøre for parkeringsforhold i spidsbelastningsperioder.

Administrationen vurderer, at parkeringspladserne ved Ølstykke Bibliotek på almindlige dage er fyldt op til 50 pct. Der vil derfor være mulighed for parkering fra Tofteparken her.

Der er visse enkeltstående spidsbelastningsperioder med pres på parkeringspladserne, når de store foreninger og organisationer har arrangementer. Det er typisk om dagen i tidsrummet kl. 10 til kl. 17. De tre største er OK-klubben, Ølstykke Pensionist forening (ofte om lørdagen) og Ældre Sagen. Aften-arrangementer er sjældent med mange deltagere, men det sker dog ved visse grundejerforeningsmøder. Endelig har der tidligere været eksempler på, at parkeringspladsen nogle gange fungerer som mødested for busudflugter.

Ved de sporadisk forekomne spidsbelastninger er der i bilag 1 angivet parkeringsmuligheder nær Tofteparken (røde streger), som kan anvendes ud over parkeringspladsen ved biblioteket (markeret med grøn på bilag 1), og hvor parkering langs vejen som skråparkeringer ind på græsarealet ved Rosenlundsvej ikke umiddelbart vurderes at medføre gener for naboer.

Medarbejderne orienteres om, at de i spidsbelastningsperioder henstilles til at parkere på disse nærliggende områder. Administrationen vil ikke opfordre til at græsarealet mellem bibliotekets parkeringsplads og Rosenlundsvej inddrages til parkering på nuværende tidspunkt.

Administrationen vil følge op i efteråret 2021 for at vurdere, om perioder med spidsbelastninger giver anledning til yderligere tiltag omkring anvisning af parkeringspladser til medarbejderne i kommunens hjemmepleje.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutning i Planudvalget den 11-03-2021**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Oversigtskort - Ølstykke Stationsby parkering

Bilag 1 Oversigtskort - Ølstykke Stationsby parkering ved Tofteparken

# Punkt 6: 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 orienteringen om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner og naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Planlov

Tværstræde 7a, Slagslunde – der er den 17. august 2020 givet dispensation til opførelse af orangeri på 27,1 m<sup>2</sup>. Ansøgningen har været i høring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens formål og principper samt at den kan indpasses arkitektonisk fint i bebyggelsen.

Smørum Bygade 43, Smørum – der er den 21. september 2020 givet dispensation til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen. Ansøgning har været i høring hos naboer samt museum og Naturfredningsforening. Der er indkommet bemærkning til projektet hvor Kroppedal ønsker en forundersøgelse på ejendommen. Administrationen vurderer, at boligen kan opføres i overensstemmelse med lokalplanens overordnede formål om at fastholde landsbyens karaktertræk.

Gryti 2, Smørum – der er den 22. september 2020 givet dispensation til støttemur mod øst og terrænregulering højere end 0,5 m i det syd-østlige hjørne af ejendommen. Ansøgning er begrundet med at der ikke er nok plads mod øst til at lave en skråning med en hældning på max 1:3 og derfor er der brug for en støttemur. Resten af grunden vil blive reguleret med naturlige skråninger. Administrationen vurderer, at det i forhold til husets beliggenhed ikke er muligt at etablere terrænspring som naturlige grønne/beplantede skråninger med en hældning på max 1:3. Samlet set vurderes ansøgningen at være tilpasset grunden og det omgivende område.

Flodvej 64, Smørum – der er den 24. september 2020 givet dispensation til etablering af 9 nye lysmaster på 18 m i forbindelse med udskiftning af lysmaster på eksisterende kunstgræsbane samt etablering af ny kunstgræsbane. Den nye kunstgræsbane vil have et samlet areal på 9.694 m<sup>2</sup>. Området vil blive indhegnet med 2 m højt gitterhegn i siderne og 4 m højt hegn bag begge mål. Administrationen lægger vægt på, at de eksisterende lysmaster i flere år har været til gene for naboer mv. De nye master og den nye bane vil betyde færre gener da flere kampe kan spilles tidligere. Det nye lysanlæg vil kunne styres så der kun er lys når der er behov for det.

Stenløsevej 10, Slagslunde - der er den 4.oktober 2020 givet dispensation til at fælde et bevaringsværdigt træ. Det drejer sig om en hestekastanie som er døende og administrationen vurderer, at det på sigt kan blive til fare for omgivelserne. Genplantning vil ikke kunne ske på nøjagtig samme sted da der ikke er plads til at et nyt træ kan vokse sig stort. Området er desuden kraftigt ramt af syge hestekastanier hvorfor det ikke kan anbefales at plante nye.

Knardrupgårds Alle 6, Knardrup – der er den 5. oktober 2020 givet dispensation til facadehøjde på 3,4 m til en udestue. Udestuen placeres mellem eksisterende bolig og eksisterende udhus. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at udestuens højde passer til de 2 bygninger den placeres imellem.

Gyldenhøjvej 2, Stenløse – der er den 13. oktober 2020 givet påbud om standsning af jordkørsel samt reetablering af terræn. Administrationen vurderer, at der allerede er kørt tilstrækkeligt med jord til færdiggørelsen af den godkendte terrænregulering af 2 lavninger på ejendommen. Ejer påbydes desuden at lovliggøre den ulovlige terrænregulering der er foretaget. Dette kan ske ved at jorden afrømmes uden for de arealer hvor kommunen har godkendt terrænregulering. Den

afrømmede jord kan anvendes til at terrænregulere de 2 lavninger på matriklen op til den af kommunen godkendte terrænkote. Frist for lovliggørelse var den 4. november 2020.

## Landzone

Skebjergvej 24, Smørum – der er den 3. juni 2020 givet landzonetilladelse til udstykning af en boligparcel fra ejendommen. Et areal på ca. 830 m<sup>2</sup> i den nordlige ende af matr.nr. 1h ønskes udstykket til boligformål. Arealet er bebygget med et parcelhus og ligger ud til Skebjergvej med egen indkørsel. Der ønskes samtidig opført en nyt stuehus til landbrugsejendommen på resten af jorden umiddelbart syd for det udstykkede areal. Ejendommen er et landbrug på 46.431 m<sup>2</sup>. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de planmæssige interesser som fremgår af Kommuneplan 2017 idet den ønskede boligparcel såvel som det nye stuehus placeres inden for et areal som i kommuneplanen er udlagt til boligområde og rammebestemmelserne herfor overholdes.

Tørveslettevej 14, Smørum - der er den 30. juni 2020 givet landzonetilladelse til placering og udformning af ny maskinlade på 451 m<sup>2</sup> opført parallelt med eksisterende rundbuehal. Det fremgår af ansøgningen at maskinhallen er driftsmæssigt nødvendig for bedriften til egne maskiner for markbrug, produktion af korn og foder samt driften af græsarealer og husdyrproduktion. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at hallen er nødvendig for driften da der ikke er andre bygninger på ejendommen som er egnet til formålet. Bygningen vil ikke stride imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre, da bygningen opføres i tæt forbindelse til eksisterende bebyggelse.

Overdrevsvej 12, Smørum – der er den 9. juli 2020 givet landzonetilladelse til udvendige installationer, 6 diesel generatorer, 8 køleanlægsheder og 2 frikølsenheder i forbindelse med Hove senderen. Det er en forudsætning for afgørelsen at støjen til omgivelserne herunder nabobebyggelse ikke overstiger de gældende grænseværdier. Der skal etableres et beplantningsbælte mod naboer. Der har været naboorienteret mv. og der er kommet bemærkning fra HOFOR. HOFOR er bekymret i forhold til de afledte konsekvenser af det ansøgte vedr. opbevaring af diesel og glycol. Der skal sikres mod lækage til omgivelserne. Der er partshørt hos ansøger og der er redegjort for forbrug og sikring samt at bygherre er villig til at etablere autoværn langs HOFORs vejstykke. Der er også kommet bemærkning fra Overdrevsvej 16 hvor der er bekymring om støj og sikring. Administrationen vurderer, at etablering af de udvendige installationer i forbindelse med Hovemasten ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre. Der er også lagt vægt på, at der er tale om mindre installationer i forhold til omfanget af hele anlægget og at det hele er til driften af anlægget.

Edelgavevej 5, Smørumovre – der er den 17. september 2020 givet landzonetilladelse til etablering af en mobilantennemast på 36 m. Masten skal placeres så der opnås optimal mobildækning i og omkring Smørumovre landsby. Højden begrundes med den teknologi der ønskes anvendt samt topografi og pladering af andre master i området. Der er modtaget 5 indsigelser i forbindelse med nabohøring. Naboerne er grundlæggende imod en mobilmast i området. Besvarelserne vedrører hovedsageligt den visuelle fremtræden i landskabet. Administrationen vurderer, at det er en målsætning at der skal være god adgang til mobiltelefoni i Danmark. Derudover dækker driftsbygninger for det nederste af masten som også er placeret i tilknytning til de eksisterende højspændingsmaster som i højde og drøjde ligner masten. Tilladelsen er givet på vilkår af at antennen deles med andre formål og operatører mod rimelig betaling. Masten nedtages og alle spor fjernes senest et år efter masten ikke længere benyttes til antenneformål.

Store Gryde 24, Smørumovre – der er den 28. september 2020 givet landzonetilladelse til etablering af erstatningsnatur i form af en eng på matr. 1ca Smørumovre. Engen skal erstatte et engareal som ødelægges ved etablering af Schæfergårdsvej. Engen etableres ved afgravning af muld/jord i varierende dybde hvorved dele af engen forventes at blive våd mens resten forventes at blive fugtig/tør. Derved fremmes biodiversitet. Arealet forlades uden tilsåning/eller tilplantning således at naturlig flora/fauna langsomt kan indfinde sig.

Smørum Bygade 43, Smørum – der er den 11. september 2020 givet landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus. Der er i 2018 meddelt nedrivningstilladelse af drivhuse samt tilladelse til udstykning af ny grund fra gartnerigrunden. Der har været høring og der er kommet et svar fra Kroppedal om at matriklen ligger inden for et kulturarvsareal af national betydning. De vil derfor udtage en prøveudgravning i uge 38. Administrationen vurderer, at opførelse af et nyt hus på grunden ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre. Det ansøgte er i overensstemmelse med de planmæssige interesser som fremgår af kommuneplan 2017-2029.

Overdrevsvej 46, Nybølle – der er den 7. oktober 2020 givet landzonetilladelse til 34 m<sup>2</sup> læskur til heste. Læskuret opføres i naturlige farver samt med tagpap på taget. Et læskur på 15 m<sup>2</sup> rives ned. Administrationen vurderer at placering af læskur er hensigtsmæssigt tilrettelagt mellem det samlede antal småbygninger og dækningen af det samlede løsdriftsområde.

Søsumvej 75, Søsum – der er den 21. oktober 2020 givet afslag på landzonetilladelse til lovliggørelse af havetraktorskur. Drivhus på grunden kræver ikke landzonetilladelse. Drivhuset ønskes placeret ca. 15 m fra beboelsesbygningen. På luftfoto fremgår det at der er et skur på ejendommens nordlige del som der ikke er givet tilladelse til. Der er efterfølgende indsendt tegningsmateriale. Skuret er etableret ca. 32 m væk fra beboelsesbygning og anvendes til havetraktor. Skuret fremgår ikke af BBR. Ejendommen er omfattet af skovrejsningsområde, værdifuldt landbrugsområde, landskabskarakterområde Ganløse Tunneldal og kulturmiljøområde samt har geologisk bevaringsværdi. Administrationen vurderer, at skurets placering strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre da det ikke er i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse og medvirker til spredt bebyggelse. Skuret kan lovliggøres ved at blive flyttet til et andet sted på grunden tættere på den eksisterende bebyggelse.

Viggatorp 13, Ganløse – der er den 23. oktober 2020 givet landzonetilladelse til opførelse af 2 stk. shelters på hver 12 m<sup>2</sup> på følgende vilkår: de fjernes uden udgift for det offentlige hvis transportkorridoren senere tages i brug for at gennemføre et overordnet infrastruktur anlæg, shelteret holdes i træets naturlige farve eller behandles med en mørk jordfarve. De kan kun benyttes i overensstemmelse med den lovlige benyttelse som spejderhytte. Shelterne forventes anvendt til overnatning ca. 1 gang om måneden. Administrationen har lagt vægt på, at etablering af sheltere i forbindelse med spejderhytter ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre. Området er et eksisterende etableret spejderområde og ønsket vurderes som rimeligt til understøttelse af børn og unges oplevelser i naturen.

Hyldegårdsvej 4, Ganløse – der er den 30. oktober 2020 givet landzonetilladelse til udstykning af campingplads. Det er en forudsætning for afgørelsen at udstykningen ikke vil medføre ret til at etablere mere bebyggelse på ejendommen end tilfældet er i dag. Administrationen vurderer, at udstykningen ikke strider mod de overordnede hensyn som planloven skal sikre idet udstykningen ikke giver anledning til øget bebyggelse på ejendommen.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutning i Planudvalget den 11-03-2021**

Taget til efterretning.

## **Punkt 7: Sager til orientering**

20/447

### **Beslutningstema**

Orientering fra formand og administration.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

- Afgørelse modtaget den 24. september 2020 fra Nævnenes Hus vedr. klagesag om afslag på landzonetilladelse til opførelse af en pavillon på Farumvej 137A. Kommunens afgørelse er stadfæstet.

### **Beslutning i Planudvalget den 11-03-2021**

Taget til efterretning.

# Punkt 8: Genbehandling - Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 48 for Smørumparken med kommuneplantillæg 06 - beslutning

20/17701

## Beslutningstema

På baggrund af en administrativ fejl i indberetningen af lokalplan- og kommuneplantillæggene, skal planerne godkendes på ny, da fristen for indberetning i plansystemet er overskredet. Planerne blev endelig vedtaget politisk 28. oktober 2020, og nedenstående sag er således en genbehandling af samme sag. Da der ikke er sket ændringer i planerne siden de blev vedtaget første gang sendes planerne kun i 14 dages offentlig høring.

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplantillæg 01 til Lokalplan 48 for Smørumparken samt Kommuneplantillæg 06 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 2 uger.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.
3. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter”.

## Sagsfremstilling

Da der er sket en administrativ fejl i indberetningen af lokalplan- og kommuneplantillæggene, skal planerne godkendes på ny, da fristen for indberetning i plansystemet er overskredet, og planloven foreskriver, at tidligere vedtagelser af planerne bortfalder og planerne således skal sendes ud som forslag i fornyet høring inden de kan endelig vedtages. Da der ikke er foretaget ændringer i planerne, vurderes det at planerne kun skal sendes i offentlig høring i 14 dage.

Byrådet vedtog i oktober 2019, at Smørum hjemmeplejeenhed skulle placeres i Smørumparken ved de midlertidige flygtningeboliger på Skebjergvej 25B m.fl., som udgør en del af matr. nr. 7f Smørumnedre By i Smørum. Grundarealet på ca. 6.314 m<sup>2</sup> er ejet af Egedal Kommune, som hidtil har ønsket at udnytte hele grundarealet til boligformål, jf. gældende lokalplan 48 fra 2017. Lokalplanens delområde A2, hvor hjemmeplejeenheden skal placeres, muliggør kun boligformål. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til lokalplan 48 med kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsen for delområdet, så hjemmeplejeenheden kan bygges det pågældende sted.

I den første høringsperiode er der kun indkommet 2 høringssvar, fra henholdsvis Banedanmark og Kroppedal Museum, der begge tilkendegiver, at de ikke har nogen bemærkninger til plantillæggene. Der er således ikke foretaget nogen ændringer i plantillæggene.

Lokalplantillæg nr. 01 til Lokalplan nr. 48: Tillægget har til formål at supplere bestemmelserne i lokalplan 48, så hjemmeplejeenheden kan placeres i Smørumparkens sydvestligste hjørne langs Skebjergvej, mens der fortsat kan opføres boliger på det resterende grundareal. Tillægget sikrer anvendelsen til boligformål, liberalt erhverv samt privat og offentligt serviceerhverv inden for lokalplantillæggets områdefrænsning. Tillægget supplerer de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Lokalplan 48, så udstykning til bolig- og erhvervsformål bliver muligt. Parkeringsarealet udvides, så de fornødne 42 p-pladser for hjemmeplejeenheden og boligerne kan etableres. Der fastlægges en grænse på max. 8 boliger og krav om grundejerforening. De supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser gælder kun lokalplantillæggets område.

Kommuneplantillæg nr. 06 til Kommuneplan 2017: Tillægget udlægger et nyt blandet byrammeområde (BE-37) for Smørumparken – Skebjergvej 25 m.fl. (Smørum hjemmeplejeenhed). Kommuneplanens gældende boligrammeområde (B4-5) for Smørumparken muliggør kun boligformål. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplanen med nyt rammeområde, som udlægger anvendelsen til blandet byområde, så lokalplantillægget kan udarbejdes. Rammeområdets afgrænsning svarer til lokalplantillæggets områdefrænsning.

Miljøvurdering: Plantillæggene er screenet i henhold til miljøvurderingsloven og dens brede miljøbegreb. Planerne åbner ikke mulighed for etablering af projekter, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2, og berører ikke internationalt naturbeskyttelsesområde. Administrationen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre en væsentlig

påvirkning af miljøet, og anbefaler derfor, at der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter”

### **Konsekvenser for budgettet**

Plantillæggene har ingen budgetmæssige konsekvenser.

### **Borgerdialog**

Planerne sendes i fornyet offentlig høring i 2 uger. Det anbefales ikke at afholde borgermøde i høringsperioden, da plantillæggene tidligere har været behandlet og haft 6 ugers offentlig høring. Derudover muliggør plantillæggene kun begrænset ændret anvendelse og småjusteringer af det tidligere vedtagne plangrundlag fra 2017.

### **Beslutning i Planudvalget den 11-03-2021**

Anbefalet.