

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 17-09-2015

Mødedato Torsdag d. 17. september 2015 kl. 17:00

Mødested Smørum Idrætsanlæg

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
Promovering af Egedals byudviklingsområder - orientering.....	4
Lukket: Orientering om ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - Orientering.....	6
Lokalplan 38 for boliger og detailhandel ved Hareleddet og kommuneplantillæg nr. 3 - forslag til o	7
Ryttergården i Smørum - anvendelses og bebyggelsesmuligheder i en kommende ny lokalplan.....	9
Salg af afd. 2 i De Vanføres Boligselskab - beslutning.....	11
Mærkning af Naturpark mellem Farum og Slangerup - beslutning.....	13
Anlæggelse af trampesti på Asserhøjvejs forlængelse og salg af det resterende areal - beslutning.....	16
Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	19
Ansøgning om tillægsbevilling til anlægsbevilling - ombygning af Tofteparken - beslutning.....	21
Sager til orientering.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

14/27529

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 17-09-2015

Godkendt.

Punkt 2: Promovering af Egedals byudviklingsområder - orientering

15/13599

Beslutningstema

På baggrund af, at arbejdet med Egedals byudviklingsområder er intensiveret og der siden juli 2014 har været ansat en projektleder for at fremme salg af kommunens ejendomme og tiltrække nye borgere, gives der en orientering om status.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om arbejdet med Egedals byudviklingsområder tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Projektlederen for Egedals byudviklingsområder har siden sommeren 2014 gennemført og iværksat en række tiltag.

Egedals aktuelle byudviklingsområder er:

- Egedal By
- Kong Svends Park
- Stenløse Syd
- Kildedal Ferie- og fritidsområde
- Værebros Erhvervsområde
- Nye boligområder i Smørumnedre

Herudover har projektlederen deltaget i salgsarbejdet med øvrige ejendomme, som f.eks. Ryttergården i Smørum.

Promoveringen af Egedal's byudviklingsområder omfatter en række forskellige aktiviteter, der kan samles under nedenstående overskrifter:

Salgsforberedende arbejde

Forud for det første salg i Egedal By har det været nødvendigt at klargøre grundlaget for salget. Der er således udarbejdet en Udbudsstrategi, en Kommunikationsstrategi og et Byrumskatalog for Stationsområdet. Projektlederen har forestået koordineringen af dette arbejde.

Der har været afholdt mere end 20 møder 1:1 med pensionskasser, developere, entreprenører og rådgivere med henblik på at gøre disse interesserede i at udføre projekter i et eller flere af kommunens byudviklingsområder. Møderne har endvidere haft til formål at øge det generelle kendskab til Egedal kommune, samt at få tilbagemelding på markedssituationen og aktørernes syn på muligheder for salg i Egedal. Der arbejdes løbende på at etablere nye møder, og netværket udbygges ved deltagelse i relevante møder, netværk og konferencer. Se bilag 1.

Der har været afholdt et gå-hjem-møde med ejendomsbranchen forud for udbud af de første parceller i Egedal By. Erfaringen herfra er, at der fortsat skal gøres en dedikeret indsats for at tiltrække interessenter til kommunens udviklingsområder.

Ejendomssalget foregår med kommunens hjemmeside som primær indgang. De relevante sider er derfor nu blevet reorganiseret, så det er lettere at finde frem til ejendomssalget. Samtidig er der blevet etableret to lister til nyhedsbreve, én til det professionelle segment (p.t. 42 abonnenter) og én til købere af individuelle parcelhusgrunde (p.t. 128 abonnenter). Disse nyhedsbreve skal styrke den direkte kontakt til markedet og tænkes løbende udbygget. Der er tilsvarende oprettet en boligsøgningsliste til Egedal By, hvor man kan skrive sig på, hvis man ønsker at flytte dertil. Listen har p.t. 153 medlemmer.

Administrationen har nu fået optimeret samarbejdet mellem Center for Ejendomme og Intern service og Center for Plan, Kultur og Erhverv, således at koordineringen og processen omkring udbud/ejendomssalg og lokalplaner går langt hurtigere.

Konkrete jordsalg

I juni måned er Sikaleddet i Stenløse Syd udbudt og solget er tiltrådt af Byrådet. Parcellerne A2 og A6 i Egedal By er ligeledes udbudt med frist til 10. september 2015. I juli 2015 blev Kong Svends Park første etape genudbudt. Primo september 2015 udbydes storparcel 95 og 96 i Stenløse Syd.

Generel markedsføring af byudviklingsområderne

Der arbejdes med Greater CoPENHAGEN om at få markedsført Egedal By og Kong Svends Park via deres hjemmeside CPHINVEST.

Via LinkedIn sendes relevante historier til det professionelle marked.

Der er udarbejdet annoncer for salg af erhvervsjord i Kong Svends Park og Egedal By, som har været indrykket i specialtillæg i Berlinske. Effekten af disse har ikke været målbar.

Involvering af kommunens borgere

Ved alle åbent-hus arrangementerne for borgerne ultimo 2014 blev der ved modellen af Stationsområdet orienteret om planerne for Egedal By.

Der er etableret en Facebookside: Egedal By, der p.t. har 829 følgere. Her følges jævnligt op med nye historier og billeder. Flere indlæg er nået ud til over 2.000 læsere, der deler og kommenterer. Mest læste opslag har nået mere end 3.800 læsere.

Projektledelse

Projektledelsen har primært koncentreret sig om følgende opgaver:

- Byrumskataloget for Stationsområdet i Egedal By
- Forberedelse af byggemodningen i samarbejde med Center for Teknik og Miljø
- Påbegyndt projektgruppearbejde omkring klimaløsning for Egedal By i samarbejde med Furesø Egedal Forsyning.
- Aftale med boligselskabet DAB omkring afvanding af Egevænget.
- Forberedende undersøgelser (arkæologiske, jordbund m.fl.)
- Salgsmøder med interessenter til grunde i Værebros, Kong Svends Park og Stenløse Syd
- Drøftelser af salgsstrategi for Kong Svends Park

Der er etableret byggemodningsgrupper for henholdsvis Egedal By, udvidelsen af Værebros Erhvervsområde samt Dyvelåsen. Projektlederen koordinerer arbejdet i grupperne samt den overordnede økonomistyring.

Konsekvenser for budgettet

Ingen

Beslutning i Planudvalget den 17-09-2015

Taget til efterretning.

Bilag

20150902 Salgsmøder.docx

Punkt 3: Lukket: Orientering om ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - Orientering

13/3925

Punkt 4: Lokalplan 38 for boliger og detailhandel ved Hareleddet og kommuneplantillæg nr. 3 - forslag til offentlig høring - beslutning

15/1397

Beslutningstema

På baggrund af en tidligere beslutning om at udarbejde en ny lokalplan for Hareleddet 4 i Stenløse Syd, skal det besluttes, om Lokalplan nr. 38 samt Kommuneplantillæg nr. 3 kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan nr. 38 og Kommuneplantillæg nr. 3 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at fortage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der afholdes borgermøde den 3. november 2015 kl 19.00 på Egedal Rådhus

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan nr. 38 Boliger og detailhandel ved Hareleddet

Planudvalget behandlede den 12. juni 2014 en forespørgsel fra ejeren af ejendommen Hareleddet 4 i Stenløse Syd, om en ændring af lokalplan 3.1.2 Stenløse Syd. Udvalget besluttede, 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, og idet muligheden for detailhandel fortsat også skal være til stede.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til enten butik og serviceerhverv eller til bolig. Hvis lokalplanen udnyttes til butik, skal den nye butiksbygning indrettes med et maksimalt samlet bruttoetageareal til butiksformål på 1.000 m² samt op til 200 m² etageareal til personaleforhold.

Hvis lokalplanen udnyttes til boligformål vil der også være mulighed for at opføre boliger til borgere med særlige behov med tilknyttede personalefaciliteter og fællesarealer.

Lokalplanen fastlægger desuden en overordnet dispositionsplan for bebyggelsen for begge anvendelser, der angiver byggefelter, der i begge tilfælde grænser helt op til torvet. Desuden intensiverer lokalplanen byggeriet i hjørnet mod Hjorteledet og torvet, for derved at markere hjørnet og afgrænse det nye byrum. Bebyggelsen trappes ned mod syd for at danne overgang til de bagvedliggende rækkehuse. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for friarealerne, samt for adgangsforskelene og parkering ved hver af de to mulige anvendelser.

Forslag til kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2013 - 2025

Planudvalget behandlede den 13. maj 2015 en forespørgsel fra ejeren af ejendommen Hareleddet 4 om ændring af rammeområde B3-04 i Stenløse Syd. Udvalget besluttede at kommunen er indstillet på at justere rammebestemmelserne for dette område. Dette betyder, at bebyggelsesprocenten øges fra 40 % til 50 %, og den maksimale bygningshøjde øges fra 10 m til 12 m for rammeområdet. De øvrige bestemmelser for rammeområdet fastholdes.

Miljøvurdering

Der er udført en screening af planernes påvirkning af miljøet. Miljøscreeningen viser, at planerne primært vil have betydning for grundvand, da hele lokalplanområdet er udpeget til Nitratfølsomt Indvindingsområde. Det betyder at retningslinjerne 5.2.3- 5.2.9. 'Grundvandsbeskyttelse ved byudvikling' i Egedal Kommuneplan 2013 skal overholdes.

Lokalplanområdet ligger desuden inden for indvindingsoplandet til Værebros Kildeplads, hvorfra der indvindes grundvand til forsyning af drikkevand i København (HOFOR). Området er derfor vigtigt at beskytte i forhold til forurening af grundvand.

Administrationen vurderer, at planens miljøpåvirkning ikke vil være væsentlig i forhold til hvad der tidligere har været muligt, og at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Borgerinddragelse

Det foreslås, at der holdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden den 3. november 2015 kl 19.00 på Egedal Rådhus

Beslutning i Planudvalget den 17-09-2015

Anbefalet, idet borgermødet flyttes til den 2. november 2015.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg - Kommuneplantillæg nr 3_Hareleddet_Forslag.pdf

Forslag til lokalplan 38 - Bolig og detailhandel ved Hareleddet.pdf

Punkt 5: Ryttergården i Smørum - anvendelses og bebyggelsesmuligheder i en kommende ny lokalplan

13/26418

Beslutningstema

På baggrund af, at lokalplanarbejdet for Ryttergården i Smørum ønskes igangsat skal der tages stilling til den kommende anvendelse og bebyggelse af de dele af området, hvor dette ikke tidligere har været drøftet politisk.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. der arbejdes videre med administrationens forslag til disponering af del 3 og del 4 i en fremtidig lokalplan for ”Ryttergården” i Smørumnedre, således at:
 - a. del 3 kan anvendes til bebyggelse med dobbelt- eller rækkehuse og tilhørende parkering
 - b. del 4 skal anvendes som adgangsvej og grønt område og skal overgå til grundejerforeningen for området
2. de omkringliggende grundejerforeningers formænd indkaldes til et orienteringsmøde inden lokalplanarbejdet igangsættes.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede den 11. september 2014, at der skulle udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen Ryttergården i Smørumnedre, beliggende på matrikel 1cb Smørumnedre by, Smørum, før et salg af ejendommen.

Matr. 1cb er på 7529m², ejendommen 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.

Ejendommen er i Kommuneplan 2013 udpeget som en del af kulturmiljøet i Smørumnedre gamle bydel, hvor områdets karakter, visuelle udtryk og oplevelsesmuligheder skal beskyttes og styrkes, og hvor der ikke må ske ændringer, som i væsentlig grad kan forringe områdets bærende bevaringsværdier. Der peges specifikt på de to firelængede gårde (Ryttergården og Toftehøj) med deres store grønne arealer. ”Gårdene bør bevares eller genopbygges og indrettes til ny anvendelse. Det grønne træk og kigget mod vest bør fastholdes”.

Det er derfor hensigten, at der i en kommende lokalplan fastlægges betingelser om, at den firelængede gård skal bevares eller nedrives og genopføres med principielt samme placering, omfang og udseende som den eksisterende.

På mødet den 11. september 2014 blev det besluttet, at en ny lokalplan for området skulle tage udgangspunkt i administrationens forslag til fremtidig udnyttelse, hvor der åbnes mulighed for anvendelse af det 4-længede gårdanlæg til boliger, institutioner, kollektive anlæg og serviceerhverv, samt at der skulle gives mulighed for udstykning af en grund til enfamiliehus på en del af matr. nr. 1cb, Smørumnedre By, Smørum.

Der blev i sagsfremstillingen samtidig gjort opmærksom på, at der i forbindelse med planlægningen af området, ville være behov for en stillingtagen til den resterende del af ejendommen, som omfatter en værkstedsbygning og et grønt ubebygget areal.

Administrationen har skitseret på et muligt bebyggelsesprincip for del 3 som vist på vedhæftede bilag, hvor der åbnes mulighed for en bebyggelse med rækkehuse eller dobbelthuse.

Samtidig foreslås det, at en del af det nuværende grønne areal i del 4 vist på vedhæftede bilag kan inddrages til adgangsvej og parkeringspladser til den nye bebyggelse. Resten af det grønne areal foreslås udlagt som fællesareal, som skal ejes og vedligeholdes af en grundejerforening for det samlede område.

Beslutning i Planudvalget den 17-09-2015

Godkendt.

Bilag

Bilag vedr. ny lokalplan for Ryttergården

Punkt 6: Salg af afd. 2 i De Vanføres Boligselskab - beslutning

15/12947

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra De vanføres Boligselskab om salg af afdeling 2 samt fritagelse for dækning af lejeledighed fra dispositionsfonden skal det besluttes, om der kan gives tilsagn til salg og til fritagelse fra dækning af lejeledighed i perioden indtil et eventuelt salg er gennemført.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg, Økonomiudvalg, Byråd

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. afhændelsen af de 3 boliger i afdeling 2, i De Vanføres Boligselskab i Ølstykke godkendes.
2. De Vanføres Boligselskabs dispositionsfond fritages fra at dække udgifterne til lejetab i afdeling 2 indtil udgangen af 2016.
3. administrationen bemyndiges til at forlænge en godkendelse af fritagelsen efter pkt. 2, hvis afhændelsen ikke er endeligt afsluttet ved udgangen af 2016.

Sagsfremstilling

De Vanføres Boligselskab (DVB), Ølstykke består af to afdelinger med i alt 46 boliger, hvor afdeling 1 med 43 boliger er velfungerende. Derimod har afdeling 2 store driftsmæssige problemer, hvilket bl.a. har været drøftet på styringsdialogmøderne mellem boligselskabet og kommunen.

Afdeling 2 består af 3 boliger beliggende 3 forskellige steder; 1 bolig på Møllehusene 2 i Ølstykke, 1 bolig i Hillerød kommune og 1 bolig i Halsnæs Kommune. Ingen af de 3 boliger ligger i tilknytning til andre almene boliger. Afdelingen har i de senere år haft lejeledighed, ligesom der er et betydeligt efterslæb m.h.t. vedligeholdelse.

Efter § 20 stk. 2 i Lov om Almene Boliger skal boligorganisationens dispositionsfond dække en afdelings udgifter til tab som følge af lejeledighed for boliger, der ikke er omfattet af kommunal anvisning.

Dispositionsfonden i DVB, Ølstykke er ved udgangen af regnskabsåret 2014 af en besynderlig størrelse og udgjorde 104.000.kr. mod 167.000 kr. i forrige regnskabsår. Faldet skyldes i det væsentligste tab i afdeling 2. Aktuelt er 2 af boligerne i afdelingen ledige.

DVB, Ølstykkets repræsentantskab har besluttet at afhænde de tre boliger i afdeling 2. Afhændelsen skal efter § 27 i Lov om Almene Boliger godkendes af kommunalbestyrelsen og ministeriet, idet der skal foreligge en udtalelse fra Landsbyggefonden. Sidstnævnte har meddelt, at man støtter et salg, idet man ikke anser en driftsstøttesag for realistisk.

Boligorganisationen har i 2013 fået foretaget en vurdering af de tre boliger, som hver forventes at kunne indbringe mellem 500.000 kr. og 1.000.000 Kr.

Restgælden er pr. 31. december 2014 på i alt 370.000 kr. og derudover har afdelingen en gæld til boligorganisationen på 222.000 kr.

De tre boliger forventes således at kunne sælges med et positivt resultat. Et evt. provenu ved et salg og likvidering af afdelingen indgår i dispositionsfonden.

Ved styringsdialogmøderne har kommunen opfordret til, at boligselskabet undersøgte mulighederne for et salg, da det tydede på, at der ikke kunne etableres en tilfredsstillende drift af afdelingen. DVB, Ølstykke har herefter den 28. juli 2015 ansøgt om kommunalbestyrelsens godkendelse af salget, ligesom man har indsendt ansøgning om salget til ministeriet.

DVB, Ølstykke ansøger samtidigt, efter henstilling fra boligorganisationens revisor, om kommunalbestyrelsen godkendelse af, at boligforeningens dispositionsfond ikke fremover skal dække udgifterne til tab som følge af lejeledighed i afdeling 2. Kommunalbestyrelsen kan efter § 20 stk. 2 i Lov om Almene Boliger i særlige tilfælde godkende dette, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør dette nødvendigt.

Af hensyn til boligorganisationens fortsatte drift og set i lyset af et muligt salg vurderes det, at dispositionsfonden fra og med regnskabsåret 2015 ikke bør dække tabet ved lejeledighed i afdeling 2. Tabet vil i givet fald indgå i forbindelse med

likvideringen af afdelingen ved et salg.

Beslutning i Planudvalget den 17-09-2015

Anbefalet.

Punkt 7: Mærkning af Naturpark mellem Farum og Slangerup - beslutning

15/10484

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra Foreningen Naturparkens Venner (FNV) skal det besluttes, om Egedal Kommune sammen med Allerød, Furesø og Frederikssund kommuner skal udarbejde en ansøgning til Friluftsrådet om naturparkmærkning af naturområdet mellem Farum og Slangerup, der dækker knap 25.000 ha. Samtidig skal omkostningsniveau og udgiftsfordeling mellem kommunerne godkendes.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og miljøudvalget – Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. der udarbejdes en ansøgning om mærkning af Naturparken
2. samarbejdet indtil videre foregår ud fra model A, hvor Egedal, Furesø og Frederikssund kommuner hver bidrager økonomisk med, hvad der svarer til arealandelen af naturparkens samlede areal. De udgifter, som svarer til Allerød Kommunes andel, fordeles ligeligt mellem de tre øvrige kommuner. Hvis Allerød kommune senere beslutter at deltage i arbejdet laves en ny fordeling af udgifterne svarende til model B.
3. den enkelte kommune forestår udgifter til eventuelle anlæg, borde, bænke mv. indenfor egen kommunegrænse.
4. at udgifterne på 194.000 kr indgår i budgetforhandlingerne 2016-2019, som udgift fra 2017 på rammen for Center for Teknik – og miljø.

Sagsfremstilling

Naturområdet eksisterer allerede som Farum Naturpark, der blev oprettet i 1942 på baggrund af Staunings fredningsplaner. Idéen var at skabe et sammenhængende naturområde nær København, som både kunne opfylde rekreative, pædagogiske, videnskabelige og naturbevarende formål. Naturparken er i sin helhed nationalt geologisk interesseområde på grund af de særprægede tunneldale, som også skaber særlige muligheder for biodiversitet. Ligeledes er der mange forskelligartede spor af kulturhistorien i området.

Foreningen Naturparkens Venner (FNV) blev stiftet i 1968 som en fortsættelse af det oprindelige arbejdsudvalg. Foreningen er meget aktiv og en væsentlig generator for udvikling af området. Foreningen driver blandt andet hjemmesiden www.fnv.dk, hvor interesserede kan læse om parken og finde forslag til 16 forskellige ture i området.

Danske Naturparker

Danske Naturparker er en mærkningsordning, som startede i 2013 og administreres af Friluftsrådet. Der er pt. 4 registrerede naturparker i landet. Ideen med naturparkerne er at skabe områder, hvor benyttelse og beskyttelse kombineres til glæde for befolkningen. De landskaber, som er repræsenteret i naturparken, skal være karakteristiske for egnen.

Borgerinddragelse og tværgående samarbejder er væsentlige elementer i oprettelse og udvikling af danske naturparker.

Hvis området modtager mærkningen, vil naturparken indgå i national markedsføring af konceptet Danske Naturparker på en national hjemmeside, i nyhedsbreve, på oversigtskort m.v. Ligeledes vil kommunerne kunne skilte parken med logo og designmanual for Danske Naturparker, så naturparken bliver et nationalt vartegn. En officiel mærkning vil give gode muligheder for branding af naturparken og de involverede kommuner. I Egedal Kommune vil synliggørelsen af området medvirke til at fremhæve kommunens smukke naturområder og understøtte visionen om, at vi skaber gode rammer for et aktivt liv. Den øgede opmærksomhed kan også bruges i et turismeperspektiv.

Mærkningen gives for 5 år ad gangen.

Mærkningen i sig selv giver ikke anledning til, at der skal laves yderligere naturpleje, genopretning, stisystemer eller lignende. Friluftsrådet har udtrykt sig positivt overfor en mærkning på grundlag af de eksisterende aktiviteter og planer i området.

Mærkningen vil ikke få nogen indflydelse på lodsejernes rettigheder. Hvis der skal udarbejdes en ansøgning, vil administrationen sende brev til lodsejerne med orientering om sagen efter udvalgs mødet.

Der er en række krav, som skal være opfyldt, for at området kan blive mærket, og til det ansøgningsmateriale, som skal udarbejdes. Allerød Kommune, Naturstyrelsen og Farum Naturparks Venner har tilkendegivet, at de kan bistå i arbejdet med ansøgningen.

Udarbejdelse af ansøgningen kan ske indenfor centrenes rammer og med en deling af udgifterne til projektledelse mellem kommunerne.

Hvis området mærkes som naturpark, koster mærkningen 20.000 kr. om året. Det er herudover et krav, at der tilknyttes en naturvejleder og en administrativ medarbejder. Administrationen skønner, at mærkningen vil kunne ske fra og med 2017, og at der vil blive behov for 0,5 årsværk med 0,4 årsværk til en naturvejleder og 0,1 årsværk til en administrativ medarbejder. Udgiften hertil på 300.000 kr. samt de 20.000 kr. i årlig udgift foreslås fordelt mellem de involverede kommuner efter fordelingsnøglen nedenfor. Allerød Kommune har meddelt, at de har sendt sagen til budgetforhandlinger, og det er ikke afgjort om kommunen deltager. Hvis Allerød kommune ikke har mulighed for at bidrage økonomisk til projektet vil Allerøds andel på 20 % derfor blive ligeligt fordelt på de tre øvrige kommuner. For Egedal Kommune vil mærkningen således medføre en årlig udgift på omkring maks. 194.000 kr. Der er mulighed for at søge fundraising til hele eller dele af denne udgift. Udgiften kan ikke finansieres indenfor centrenes rammer. Administrationen foreslår at udgiften på 194.000 kr. årligt optages i budgetforhandlingerne 2016-2019.

Hvis der på baggrund af mærkningen ønskes etableret anlæg, foreslår administrationen, at udgiften som udgangspunktet afholdes af den kommune, hvor anlægget etableres.

Fordelingsnøgle til udgifter i forbindelse med naturparken:

Tabel 1. Model A: Allerøds andel (20 %) er ligeligt fordelt på de tre øvrige kommuner.

	Arealandel	Andel af ½ årsværk	Andel af mærkning	
Allerød Kommune	20 %	-	-	-
Egedal Kommune	54 %	182.000 kr.	12.133 kr.	194.133 kr.
Furesø Kommune	17 %	71.000 kr.	4.733 kr.	75.733 kr.
Frederikssund Kommune	9 %	47.000 kr.	3.133 kr.	50.133 kr.
I alt (rundet op)				320.000 kr.

Tabel 2. Model B: Fordeling, hvis Allerød kommune deltager økonomisk.

	Arealandel	Andel af ½ årsværk	Andel af mærkning	
Allerød Kommune	20 %	60.000	4.000	64.000
Egedal Kommune	54 %	162.000	10.800	172.800
Furesø Kommune	17 %	51.000	3.400	54.400
Frederikssund Kommune	9 %	27.000	1.800	28.800
I alt (rundet op)				320.000 kr.

Udvalget vil igen få forelagt sagen, når der foreligger en udarbejdet ansøgning om mærkning.

Konsekvenser for budgettet

Udgifterne på 194.000 kr indgår i budgetforhandlingerne 2016-2019, som udgift fra 2017 på rammen for Center for Teknik – og miljø, da centret ikke kan finansiere udgifterne indenfor den nuværende ramme.

Borgerinddragelse

Kommunerne og FNV vil invitere til informationsmøde om ansøgningen.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 16-09-2015

Anbefalet, med en kompenserende finansiering på 194.000 kr. fra 2017 og fremefter fra slidlagskontoen fra rammen for Center for Teknik- og miljø.

Beslutning i Planudvalget den 17-09-2015

Punkt 1-3 anbefalet af 2 (A) og ikke anbefalet af 3, 2 (V) og 1 (C).

Punkt 4 er ikke under Planudvalgets kompetence.

Punkt 8: Anlæggelse af trampesti på Asserhøjvejs forlængelse og salg af det resterende areal - beslutning

14/19670

Beslutningstema

Der skal anlægges en trampesti ved Asserhøjvejs forlængelse i Ganløse. Det skal besluttes, om kommunens restareal fra anlæggelsen kan sælges til de grundejere, hvis areal ligger op til trampestien. Samtidig skal det besluttes om indtægten fra salget skal finansiere anlæggelsen af stien.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget – Planudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at :

1. administrationen igangsætter salg af restarealer til de grundejere, hvis grunde grænser op til stiarealet.
2. anlæggelsen af trampestien på Asserhøjvejs forlængelse sker på betingelse af, at anlægsudgifterne kan finansieres gennem et salg af restarealet til de tilgrænsende grundejere.
3. restarealer, der ikke sælges til de nuværende grundejere, kan tilbydes evt. nye grundejere i takt med at ejendommene sælges.
4. grundejere, der ikke vil købe, skal rydde kommunens areal senest, når kommunen påbegynder arbejdet med trampestien.
5. prisen for det tilkøbte areal sættes til 125 kr./m².
6. restarealet sælges uden byggeret.
7. der gives et rådighedsbeløb på 311.350 kr., som frigives til at dække omkostninger til landmåler, tinglysninger, deklaration af kloakledning, købsaftaler mv. ved salg af restarealet.
8. der gives et rådighedsbeløb på 100.000 kr., som frigives til anlæggelsen af en 3 m. bred trampesti.
9. der gives et indtægtsrådighedsbeløb på 710.000 kr. for salg af arealet, og indtægtsrådighedsbeløbet frigives.

Sagsfremstilling

Den 27. august 1973 blev der indgået en aftale med de tilstødende grundejere om brugsret af vejudlægget fra Måløvvej til Mosevej øst om Ganløse.

Den 9. november 2004 besluttede Erhvervs- & Miljøudvalget i Stenløse Kommune at opsigte aftalen om brugsret af Asserhøjvejs forlængelse med frist indtil den 1. december 2007, så grundejeren kunne nå at bringe arealet tilbage til den oprindelige stand ved aftalens indgåelse om brugsret. Herefter var det hensigten, at der skulle anlægges en trampesti på arealet.

Administrationen modtog den 20. juli 2007 en henvendelse fra en række borgere, om forlængelse af brugsretten. Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 7. december 2007, at fastholde opsigelsen og ønsket om at anlægge en trampesti.

Der er nu udtrykt et politisk ønske om, at trampestien mellem Måløvvej og Mosevej anlægges. Administrationen foreslår, at anlæggelsen finansieres af et salg af det resterende areal til de tilgrænsende grunde.

Asserhøjvejs forlængelse er ca. 12 m bred. Heraf afsættes ca. 3 m. til trampestien, hvilket efterlader et restareal som en 9 m. bred stribe, mellem grundejerne og trampestien. Dette restareal kan tilbydes de tilgrænsende grundejere, som herved kan tilkøbe et areal på 200 – 350 m², alt efter hvor lang deres grund er mod restarealet.

Den 9. marts 2015 blev der afholdt et møde med de berørte grundejere.

Administrationen har bedt om en tilkendegivelse fra grundejerne, om hvorvidt de er interesseret i at købe det tilbudte areal eller ej. Administrationen har modtaget en tilkendegivelse fra 15 ud af 22 grundejere. Ud af dem ønsker 10 grundejere at købe det tilbudte areal, mens 5 ikke ønsker at købe. Se kortbilag 1.

Administrationen foreslår, at de usolgte restarealer tilbydes evt. nye ejere i takt med, at de nuværende ejere sælger grundene. Ved anlæggelse af trampestien skal dog alle grundejere rydde deres areal sådan at kommunen igen har råderet over arealet.

Administrationen har fået en ejendomsmægler til at vurdere værdien af det tilbudte areal. De vurderes til mellem 120 og 150 kr. pr. m² uanset, om der gives byggeret eller ej på det tilkøbte areal. Årsagen til det forholdsvist lave og ens beløb er, at det tilkøbte areal ikke giver grundene en betydelig merværdi. Det skyldes, at de færreste har brug for, at kunne bygge mere end det, der er tilladt i dag. Herudover skal grundejerne betale ejendomsskat af det tilkøbte areal.

Der er to grunde, som samlet set bliver over 1.400 m², hvis de tilkøber det fulde areal. Når grunden bliver over 1.400 m², kan ejeren udstykke og frasælge en del af grunden. Det er ikke hensigten at give enkelte grundejere denne mulighed.

For at undgå dette, foreslår administrationen, at restarealet sælges uden byggeret. Dette skal deklareres og tinglyses på de enkelte ejendomme.

Ved en salgspris på mellem 120 og 150 kr. pr. m², skal den enkelte grundejer betale mellem 24 - 52.000 kr. for det areal de tilbydes. Hvis salgsprisen for arealet kan holdes under 45.000 kr. pr. ejendom, skal der ikke udarbejdes og tinglyses et skøde på købet, hvilket er med til at holde udgifterne nede. Dog skal der stadig udarbejdes en købsaftale.

Administrationen foreslår, at salgsprisen sættes til 125 kr. pr. m², hvorved prisen kan holdes under 45.000 kr pr grund. Herved forventes salget at give en indtægt på ca. 710.000 kr., hvis hele arealet bliver solgt.

Der er anlagt en kloak i skellet på de ni grunde, som ligger tættest på Måløvvej. Se kortbilag 1. For de grundejere, der ønsker at købe arealet, skal der tinglyses en deklaration, der friholder 2 m. på hver sin side af kloakledningen.

Deklarationen skal sikre, at Furesø-Egedal Forsyning kan komme til at vedligeholde kloakken.

Hvis der ikke gives byggeret på det tilkøbte areal, vil deklarationen ikke have indflydelse på salgsprisen, og alle stilles lige med hensyn til muligheder for at udnytte det tilkøbte areal. Kommunen betaler omkostningerne ved tinglysningen af deklarationen.

Kommunens omkostninger ved salg af 22 restgrunde er budgetteret til følgende:

Post	Beløb
Afgift til geodatastyrelsen.	66.300 kr.
Ejendomsattest.	4.550 kr.
Landmåler til at afsætte nye skel mv.	150.000 kr.
Udgifter til deklarationer 1.650 kr. x 31	55.000 kr.
5 % af indtægterne til kunstrådet	35.500 kr.
I alt	311.350 kr.

Etableringen af trampestien er budgetteret til 100.000 kr.

Konsekvenser for budgettet

Anlæggelsen af trampestien finansieres af indtægterne fra salget af det overskydende areal. Eventuelt overskud fra salget tilgår kommunekassen.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 16-09-2015

Anbefalet. Udvalget opfordrer til, at rydning af grunderne iht. Punkt 4 sker efter dialog med borgerne.

Beslutning i Planudvalget den 17-09-2015

Punkt 1-5 og 7-9: Anbefalet.

Punkt 6: Anbefales ikke, men det foreslås, at der i stedet tinglyses forbud mod udstykning på de 2 matrikler, der vil kunne blive mere end 1400 m².

Bilag

Kortbilag 1 over Asserhøjvejs forlængelse.pdf

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

14/27529

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

Byggelov

Egedalsvej 17, Veksø – der er den 26. august 2015 givet påbud om lovliggørelse af ulovlig helårsbeboelse. Det er ved besigtigelsen den 30. april 2015 konstateret, at der er opsat en campingvogn på ejendommen. Campingvognen bruges til bolig ifølge den af ejerne, som ikke er tilmeldt Folkeregisteret på ejendommen. Ejendommen ligger i landzone og er registreret til ferieformål mv. bortset fra sommerhus (feriekoloni/vandrehjem og lignende) Der er ikke modtaget en ansøgning om byggetilladelse og den anden ejer er ikke fraflyttet ejendommen ifølge folkeregistret. Kommunen har pligt til efter byggeloven at sørge for, at et ulovligt forhold bliver lovliggjort.

Planlov

Vandværksvej 5, Ganløse – der er den 20. august 2015 givet afslag til etablering af en træterrasse på 18 m² på et eksisterende fladt tag. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 6.6.17, der anfører, at der på ejendommen kun må opføres åben lav bebyggelse. Administrationen vurderer, at størrelsen på terrassen vil bevirke, at huset kommer til at fremstå som et hus i delvist 2 etager, hvilket vil virke dominerende i området.

Naturbeskyttelsesloven

- *Rådhus Alle 1, Ølstykke* – der er den 25. august 2015 givet dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje til at opføre 88 almene boliger. 23 af boligerne er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen på 100 m fra det beskyttede fortidsminde Hængehøj, som ligger øst for og på den anden side af Rådhus Alle . Boligerne opføres på det nedlagte Ølstykke rådhus. Det nye byggeri udformes som en åben parkbebyggelse i max 3 etager. Lokalplanområdet er fuldt udbygget og den nye bebyggelse tilpasses området og terrænet.

Hensigten med beskyttelseslinjerne er at sikre at fortidsminder forbliver synlige i landskabet. Det betyder, at der indenfor en 100 meters radius fra fortidsmindet ikke må bebygges eller ændres i landskabet uden tilladelse. Administrationen vurderer, at da byggeriet erstatter den gamle rådhusbygning og er placeret på den anden side af Rådhus Alle vil ind og udsyn fra gravhøjen ikke ændres med det nye byggeri.

Almenboligloven

- *Smørum Almennyttige Boligforening afdeling Hindbærvangen* – der er den 3. september godkendt, at der bruges 1 mio. kr. af afdelingens egne midler til modernisering af køkkener. Der kan desuden maksimalt lånes kr. 81.700 kr. Ved det maksimale lånebeløb vil det betyde en huslejeforhøjelse på kr. 775 om måneden i 10 år. Det er frivilligt for den enkelte beboer, om de vil deltage i ordningen, som er en fortsættelse af en tidligere ordning. Godkendelsen er givet jf. byrådets beslutning den 26. august 2015 om delegering af beslutningskompetencen til administrationen vedrørende ansøgninger om godkendelse af låneoptagelser til forbedringer. Administrationen har vurderet, at det vil være fornuftigt at fortsætte ordningen, for at få flere køkkener renoveret i bebyggelse, da den er frivillig og den huslejeforhøjelse det bevirker, ligger på et rimeligt niveau.

Beslutning i Planudvalget den 17-09-2015

Taget til efterretning.

Punkt 10: Ansøgning om tillægsbevilling til anlægsbevilling - ombygning af Tofteparken - beslutning

14/22339

Beslutningstema

Der skal tages stilling til godkendelse af tillægsbevilling til anlægsbudgettet (afsættelse af rådighedsbeløb) til ombygning af Tofteparken merudgiften fremkommer primært på baggrund af en undervurdering af de bygningsmæssige konsekvenser af ombygningen samt højere håndværkeromkostninger.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller:

1. at der godkendes en tillægsbevilling på 1.800.000 kr. til anlægsbudgettet (afsættelse af rådighedsbeløb) til ombygning af Tofteparken i 2015 samt anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb)
2. at denne bevilling finansieres med reduktion af anlægsbevilling til energistyring 2012 – 2016 (projekt nr. 650032) på 800.000 kr. samt reduktion af den tværgående prioriteringspulje med 1.000.000 kr.
3. at der indarbejdes en udgift i driftsbudget 2016 og fremefter på 388.000 kr. til drift af bygningen
4. at bygningsdriftsudgiften på 388.000 kr. finansieres af kassebeholdningen

Sagsfremstilling

I juni måned 2014 besluttede Byrådet at bevillige ”Indretningsforslag 3” med ombygning af ca. 30% af arealet til en anslået udgift på 5,8 - 6,1 mio. kr. Byrådet meddelte i møde den 25. november 2014 anlægsbevilling på 6,0 mio. kr. til projektet.

På denne baggrund blev projektering, myndighedsbehandling og udbudsforretning igangsat. Status efter afholdt licitation udviser samlede udgifter på 9,5 mio. kr. til ombygning, indretning m.v. I forhold til den oprindelige anlægsbevilling er der tale om en merudgift på 3,5 mio. kr. Merudgiften fremkommer primært på baggrund af en undervurdering af de bygningsmæssige konsekvenser af ombygningen samt højere håndværkeromkostninger.

På denne baggrund er projektet gennemgået med henblik på at reducere de samlede udgifter. Der er ved denne gennemgang fundet reduktioner på 1,7 mio. kr. Reduktionerne omfatter bl.a. bevaring af eksisterende gulve, reduktion af LED-belysningsforslag samt andre mindre ændringer herunder at tekøkkener udgår. Herefter resterer en merudgift på 1,8 mio. kr.

Det er administrationens vurdering, at Byrådets beslutning af juni 2014 om ombygning af Tofteparken og dermed samling af CSS's udekørende, ambulante teams i henhold til tidligere godkendt udviklingsstrategi ikke kan gennemføres uden den ansøgte tillægsbevilling.

Merudgiften foreslås finansieret ved reduktion af beløb til energistyring på 0,8 mio. kr. (anlægsprojekt nr. 650032). Finansieringen kan foreslås, idet der ved ombygningen af Tofteparken vil ske en energioptimering af denne bygning. Reduktion vil forskyde forventede isoleringsarbejder i forbindelse med tagrenoveringer. Endvidere vil der kunne finansieres 1,0 mio. kr. fra Den tværgående overførselspulje fra 2014.

Til drift af bygningen forventes der årlige udgifter på 388.000 kr. til el, vand, varme, bygningsvedligeholdelse samt vedligeholdelse af udenomsarealerne. Som en følge af den aktivitetsbaserede budgetlægning er tidligere budgetbeløb til drift af Tofteparken fjernet.

Konsekvenser for budgettet

Bygningsdriftsudgifterne på 388.000 kr. foreslås finansieret af kassebeholdningen.

Beslutning i Planudvalget den 17-09-2015

Anbefalet, idet udvalget udtrykte utilfredshed med forskellen på økonomien i det oprindelige økonomiske beslutningsgrundlag og resultatet af udbuddet.

Punkt 11: Sager til orientering

14/27529

Beslutningstema

Sager til orientering i udvalget.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- Natur- og Miljøklagenævnet har 18. august 2015 stadfæstet kommunens påbud om, at ejeren af en ejendom på Storkevej i Ølstykke skal reetablere sin bøgehæk. Ejeren har fjernet hækken ud mod fællesarealerne, hvilket er i strid med Lokalplan 03 for Udlejre. Lokalplanen indeholder krav om, at der skal hegnes med bøgehække mellem de private haver og ud mod fællesarealerne med det formål at skabe en fælles, ensartet og grøn afgrænsning mellem boligklyngerne.
- Administrationen har sendt kommentarer til et udkast til VVM-redegørelse for landanlægget til Krigers Flak Havvindmøllepark, som Energinet har haft i stjernehøring hos kommunerne inden den officielle høring den 8. oktober. Energinet holder flere borgermøder i oktober om projektet. Det er Naturstyrelsen, der varetager VVM-processen. På Hovegård betyder anlægget, at der opstilles flere og højere master og at der skal nedgraves et kabel på private lodsejeres jord. Det forventes at ske i 2016-2017. Der etableres en ny transformer, som omdanner strømmen fra 220kV til 400kV, med tilhørende tekniske anlæg. Der vil blive rejst nye lynfangermaster som er ca. 28 meter høje. Alle dele placeres inden for det eksisterende areal og visualiseringer viser, at der være den samme oplevelse af anlægget, som der er i dag.

Administrationen har kommenteret støjrapporten ved Hovegård, som viser at flere ejendomme i området er belastet af støj fra den eksisterende transformerstation. Der bliver ikke mere støj ved det nye anlæg. Administrationen har sammen med Energinet holdt møde med borgerne i Hove, hvor støjrapporten blev gennemgået. Der er en god dialog med Energinet om at få nedbragt støjen, som er en problemstilling som løber uafhængigt af VVM-processen.

- Administrationen har holdt møde med Provstiudvalget for Frederikssunds Provsti på baggrund af udvalgets ønske om at reservere plads til en ny kirke i Egedal By. Det forventede antal boliger i Egedal By antages at give tilstrækkeligt med medlemmer til Folkekirken til oprettelse af et nyt sogn. De eksisterende kirker i Ølstykke og Stenløse kan ikke rumme yderligere aktivitet (dåb, begravelser og bryllupper), hvorfor udvalget vurderer, at der vil være behov for et nyt kirkebyggeri. Administrationen har foreslået Provstiudvalget at indgive ønske om placering af kirken i Landskabsbyen, når der til sin tid skal udarbejdes lokalplan for dette område. Det er den nordøstlige del af Egedal byområde.
- Orientering om resultatet af udbuddet i Egedal by.

Beslutning i Planudvalget den 17-09-2015

Taget til efterretning.