

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 08-06-2017

Mødedato Torsdag d. 08. juni 2017 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

Mødedeltagere Ib Sørensen, Keld Stenlien Hansen, Erhard Filtenborg, Anne-Mie Højsted Johansen, Ulla Gramstrup, Mona Dates Jørgensen, Willy R. Eliassen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Salg af ejendommen matr.nr. 3d Nybølle By, Smørum - beslutning.....	4
Varetagelse af ejerinteresser på vand og spildevandsområdet - beslutning.....	5
Tillægsbevilling til flere ressourcer til planlægning, byggemodning og byggesagsbehandling - Besh	7
Ny lovgivning indenfor planområdet - orientering.....	9
Lukket: Lukket sag - Prioritering af fagudvalgenes udvidelsesønsker til budget 2018-21 - drøftelse	11
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	12
Sager til orientering.....	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/20241

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 08-06-2017

Godkendt.

Punkt 2: Lukket: Salg af ejendommen matr.nr. 3d Nybølle By, Smørum - beslutning

14/8109

Punkt 3: Varetagelse af ejerinteresser på vand og spildevandsområdet - beslutning

17/6868

Beslutningstema

Som følge af selskabskonstruktionen bag NOVAFOS A/S skal det besluttes, hvorledes kommunens ejer interesser i ledningsselskaberne Egedal Spildevand A/S og Egedal Vand A/S skal varetages.

Kompetence til afgørelse

Teknik og Miljøudvalget/Planudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Kommunens ejerinteresser i selskaberne Egedal Spildevand A/S og Egedal Vand A/S varetages gennem kommunens repræsentation i holdingselskabet NOVAFOS A/S
2. Teknik og Miljøudvalg samt Planudvalget bliver reference udvalg for det løbende samarbejde med NOVAFOS A/S

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 24. oktober 2016 at indgå i stiftelsen af det fælleskommunale forsyningsselskab NOVAFOS A/S. Selskabet er oprettet som et holdingselskab, hvori de deltagende kommuner har indskudt deres respektive lednings- og serviceselskaber.

Holdingselskabets bestyrelse udgøres af de deltagende kommuners borgmestre samt en formand rekrutteret eksternt. De indskudte ledningsselskaber er bibeholdt som datterselskaber, mens de indskudte serviceselskaber fusioneres til et samlet selskab pr. 1. juli.

Ejeraftalen giver mulighed for, at kommunerne kan udpege selvstændige bestyrelser for datterselskaberne. I ovennævnte Byrådsmøde blev det besluttet, at det inden udgangen af 2017 skal tages stilling til, om Egedal Kommune vil udnytte denne mulighed.

Kommunens ejerinteresser er særligt knyttet til takster og investeringsplaner. I vedtægterne og ejeraftalen for NOVAFOS A/S er forudsat et loyalitetsprincip, hvor bestyrelsen forpligtes til at stemme for den enkelte kommunens eventuelle særskilte ønsker til taksterne og investeringsplanerne.

Loyalitetsprincippet betyder, at kommunens ejerinteresser kan tilgodeses udtømmende gennem repræsentationen i holdingselskabets bestyrelse.

Selvstændige bestyrelser i datterselskaberne vil udgøre et ekstra ledelsesmæssigt og bureaukratisk lag, hvilket ikke umiddelbart flugter med de ønsker til synergi, som ligger til grund for oprettelsen af NOVAFOS A/S.

Det bemærkes endvidere, at selvstændige bestyrelser i datterselskaberne vil medføre udgifter til honorarer og et ekstra administrativt ressourceforbrug, som pålægges taksterne i Egedal Kommune.

Samlet set skal administrationen anbefale, at kommunens ejerinteresser i datterselskaberne varetages af kommunens repræsentant i NOVAFOS A/S' bestyrelse.

I forlængelse af ovenstående kan det oplyses, at NOVAFOS A/S har udarbejdet vedhæftede skitse til en samarbejdsstruktur mellem selskabet og de enkelte kommuner. Som det fremgår, lægger selskabet op til en tæt og reel involvering af såvel de politiske som de administrative niveauer.

Med udgangspunkt i den nuværende udvalgsstruktur skal administrationen anbefale, at den politiske forankring af selskabets strategiske overvejelser placeres i fællesmøder mellem Teknik og Miljøudvalget samt Planudvalget. Som udgangspunkt foreslås to årlige fællesmøder.

Indenfor rammerne af styringsvedtægten vil fællesmødet kunne træffe beslutninger og/eller anbefale beslutninger til Byrådet, som efterfølgende vil definere det mandat, som borgmesteren vil være bundet af i holdingselskabets bestyrelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 01-06-2017

Sagen blev taget af dagsorden og tages op igen i august, hvor flere modeller for varetagelse af ejerinteresser beskrives.

Beslutning i Planudvalget den 08-06-2017

Udsat med henblik på behandling på et fællesmøde med Teknik- og Miljøudvalget.

Bilag

Samarbejdesstruktur mellem kommunerne og Novafos

Punkt 4: Tillægsbevilling til flere ressourcer til planlægning, byggemodning og byggesagsbehandling - Beslutning

17/6877

Beslutningstema

På baggrund af en orientering om status på lokalplanarbejdet, byggemodningsopgaver og byggesagsbehandlingen skal der tages stilling til ressourcerne hertil.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og miljøudvalgets punkt 3 - Planudvalget punkt 1 og 2 – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. der gives en udvidelse af budgetrammen for Center for Plan, Kultur og Erhverv på 300.000 kr. i 2017 og på 600.000 kr. i 2018 og 2019 på anlæg til en medarbejder til lokalplanlægning
2. der gives en udvidelse af budgetrammen for Center for Plan, Kultur og Erhverv på 300.000 kr. i 2017 og på 600.000 kr. i 2018 og 2019 på anlæg til en medarbejder til byggesagsbehandling
3. der gives en udvidelse af budgetrammen for Center for Teknik og Miljø på 300.000 kr. i 2017 og på 600.000 kr. i 2018 og 2019 på anlæg til en medarbejder til byggemodningsopgaver

Sagsfremstilling

Den økonomiske vækst i samfundet betyder, at der er flere byggeansøgninger i år og der er oparbejdet et stort efterslæb på lovliggørelsesager, fordi nybyggeriet prioriteres højest. De statslige fastsatte sagsbehandlingstider på nybyggeri kan lige akkurat overholdes pt., men arbejdspresset på medarbejderne er stort.

Salget af kommunens ejendomme betyder at der er mange nye sager om boliger på vej. Herunder enfamilieshuse i Stenløse syd og Smørum , etageboliger på Anneksgrunden i Stenløse, Egedal by, Stenløse syd og så er der de 4 parceller, hvor der skal bygges små almene boliger til bl.a. flygtninge.

På flere af disse parceller skal der først laves lokalplaner, der muliggør projekterne.

Udover de lokalplaner, der allerede er politisk prioriteret, skal der lokalplanlægges for flere områder til boliger og en institution i Smørum langs Tværvej , en ombygning af Karinalund i Ganløse og Toppevad genbrugsplads.

Derudover skal der arbejdes med spor 2 i Fingerplanen for Hovedstadsområdet, Plan-og Agendastrategien skal forberedes til det nye Byråd, og der skal laves oplæg til stillingtagen til Kildedal-områdets fremtid.

En afledt opgave af de mange nye byggeprojekter er byggemodning af grundene. Dette er uanset om kommunen selv varetager opgaven eller grundene skal bydes ud, med krav til hvordan byggemodningen skal ske.

I budgetlægningen for 2017 var det nødvendigt, at reducere driftsrammen og i Center for Plan, Kultur og Erhverv var dette kun muligt ved at reducere i lønninger til ledere og medarbejdere. På Planudvalgets områder blev der reduceret med en leder til byggesagsbehandling og en planlægger.

De medarbejdere, der forstår byggemodningsopgaver i Center for Teknik og Miljø, er i år travlt optaget af de mange trafikikkerhedsprojekter og cykelstiprojekter, der er i gang i 2017. Dertil kommer at projektet for Dyvelåsen skal genvurderes efter udbuddet, som indbragte for lave tilbud og styring af byggemodning i Egedal by.

Der er ikke ressourcer til at varetage alle disse opgaver i de to centre. Det foreslås derfor, at der tilføres ressourcer til 2 medarbejdere til henholdsvis udarbejdelsen af lokalplanerne og byggesagsbehandlingen i Center for Plan, Kultur og Erhverv og en medarbejder til byggemodningsopgaverne i Center for Teknik og Miljø.

Det foreslås, at stillingerne gøres midlertidige frem til udgangen af 2019. Behovet revurderes i maj 2019 og at udgifterne afholdes over anlægsrammen.

Konsekvenser for budgettet

Hverken Center for Plan, Kultur og Erhverv eller Center for Teknik og Miljø kan finansiere de ekstra medarbejdere inden for egen ramme.

Det forslås derfor, at der gives en tillægsbevilling til Center for Plan, Kultur og Erhverv på 600.000 kr. i 2017 og 1.200.000 kr. i 2018 og 2019, og en tillægsbevilling til Center for Teknik og Miljø på 300.000kr. i 2017 og 600.000 kr. i 2018 og 2019, som finansieres af salgsindtægterne fra grundsalg, det vil sige af kassen.

Stillingerne indgår endvidere i forslagene til anlægsudvidelser i Budget 2018-2021, men vil blive fjernet herfra hvis administrationens indstilling godkendes.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 01-06-2017

Punkt 3 Anbefalet

Beslutning i Planudvalget den 08-06-2017

Punkt 1 og 2 anbefalet af 2(A) og 2(V) mens 1(C) stemte imod, da alle partier i budgetaftalen har skrevet under på, at der i 2017 ikke gives kassefinansierede tillægsbevillinger, er det en forudsætning for de 3 ønskede stillinger, at direktionen via ressource tilpasning i administrationen anviser en tilsvarende reduktion.

Punkt 5: Ny lovgivning indenfor planområdet - orientering

17/7620

Beslutningstema

På baggrund af fremsatte lovforslag mv. fra Erhvervsministeriet og Justitsministeriet orienteres udvalget om ny lovgivning indenfor udvalgets område.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Lovforslag om modernisering af planloven

Egedal Kommune modtog i efteråret 2017 ”*Forslag til Lov om ændring af lov om planlægning*” i høring. Af høringsmaterialet fremgik en række punkter, hvor det ses muligt at liberalisere planloven, således at mulighederne for vækst og udvikling bliver de samme i hele Danmark. Der blev orienteret om lovforslaget blev gennemgået på planudvalgsmødet i oktober 2016 og kommunen sendte efterfølgende et høringssvar 17. oktober 2016.

Lovforslag L 121 (om modernisering af planloven) blev efterfølgende fremsat i Januar 2017, og forventes vedtaget i Folketinget på 3. behandlingen, som er berammet til den 1. juni 2017, og med ikrafttrædelse den 15. juni 2017. Lovforslaget lægger op til en lang række ændringer af planloven, herunder formålsparagraffen, hvor hensynet til vækst og erhvervsudvikling er tilføjet, landzonereglerne, detailhandelsbestemmelserne, regler for beboelse i sommerhusområder, kystnærhedszonen og administrative regler om blandt andet kortere høringsfrister, midlertidige dispensationer mm.

En sag vedrørende det nærmere indhold i den endeligt vedtagne lov vil blive forelagt udvalget efter sommerferien.

Ændringsforslag til forslag om ændring af planloven

Erhvervsstyrelsen har den 10. april 2017 fremsendt et ændringsforslag til ovenstående lovforslag, som særlig omhandler produktionserhverv, og har til hensigt at sikre at produktionsvirksomheder ikke skal blive begrænset som følge af kommunalbestyrelsens planlægning. Der var høringsfrist for forslaget den 27. april.

Det foreslås blandt andet at indføre et krav om, at der i kommuneplanlægningen skal udarbejdes retningslinjer, der sikrer at der ikke kan planlægges for forureningsfølsom anvendelse på arealer, hvor Miljøstyrelsens vejledende retningslinjer for lugt, støj og anden luftforurening ikke kan overholdes. Det vil sige at de miljøhensyn, der skal varetages, ændres fra kun at gælde støj til også at omfatte andre forhold.

Der skal udlægges konsekvensområder omkring erhvervsområder til produktionserhverv og omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende friluftsanlæg mv. i landzone, som skal friholdes for ny støj- eller forureningsfølsom anvendelse og som vil kunne gøres gældende ved ændret anvendelse, som kræver landzonetilladelse.

Desuden skærpes kravene til sikring imod støj, lugt og anden forurening, hvis en lokalplan udlægger arealer til forureningsfølsom anvendelse. Og i konsekvensområderne stilles der krav om, at lokalplanen skal redegøre for, hvordan planen sikrer, at vilkårene for produktionserhvervene ikke skærpes som følge af regler eller afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven.

Disse nye bestemmelser vil givetvis kunne give udfordringer ved ønsket om at planlægge for omdannelse af blandede byområder, men på grund af den korte høringsfrist har det ikke været muligt at udarbejde et kvalificeret forslag til et høringssvar.

Erhvervsstyrelsen oplyser, at ændringsforslaget forventes at træde i kraft den 15. juni 2017. Kommunernes planforslag - herunder forslag til revision af kommuneplanen - skal følge de regler i planloven, som er gældende på det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen træffer beslutning om forslaget. Egedals Kommuneplan vedtages før den 15. juni efter de gældende regler - og altså ikke den reviderede planlov.

Bekendtgørelse om regler for detailhandel i hovedstadsområdet

Erhvervsstyrelsen har 6. april 2017 fremsendt forslag til bekendtgørelse om ændring af landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet i offentlig høring frem til 1. juni 2017. Ændringen har til formål at sikre, at hovedstadskommunerne

ikke stilles anderledes end landets øvrige kommuner for så vidt angår den ophævelse af maksimumsstørrelsen for udvalgsvarebutikker, som indgår i Lovforslag L121 om modernisering af planloven. Hovedstadskommunerne vil således også kunne planlægge for udvalgsvarebutikker uden størrelsesbegrænsning. Den hidtidige centerstruktur fastholdes, herunder Egedals 3 ”Bymidter” i Ølstykke Stationsby, Stenløse og Smørumnedre.

Efter Folketingets vedtagelse af den moderniserede planlov vil forarbejdet til en nærmere revision af landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet blive igangsat, hvad angår centerstrukturen herunder særligt udpegning af nye aflastningsområder.

Førstegangsregistrering af oplysninger om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder i planer og landzonetilladelser
Erhvervsstyrelsen har desuden sendt udkast til bekendtgørelse om førstegangsregistrering af oplysninger om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder i planer og landzonetilladelser i høring fra den 11.maj. til 2.juni 2017.

Formålet med bekendtgørelsen er at fastsætte bestemmelser om, at samtlige kommunalbestyrelser skal indsende gældende landzonetilladelser meddelt efter den 1. september 2014 til erhvervsministeren. Dette skal ligeledes ske fremadrettet inden 14 dage efter meddelelsen af tilladelser. Tilladelserne skal anvendes i forbindelse med tilvejebringelse af et digitalt datagrundlag for anvendelses- og udnyttelsesmuligheder fra planer på jordstykniveau til brug for Skatteministeriets nye ejendomsvurderingssystem.

Forslag til Lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe
Justitsministeriet har den 26. april udsendt forslaget til loven, som fastsætter indholdet af og betingelserne for at nedlægge forbud mod, at en ejendom anvendes som samlingssted for en bestemt gruppe, f.eks. en rocker- eller bande-gruppe. Loven forventes vedtaget 1. juni med ikrafttrædelse 1. juli 2017.06.01

Lovforslaget fastsætter en pligt for kommunalbestyrelsen til at overveje at nedlægge forbud eller meddele advarsel, ”hvis en ejendom anvendes som samlingssted for en bestemt gruppe, og hvis gruppens anvendelse er egnet til at medføre væsentlig ulempe og utryghed for de omkringboende”.

En ejendom anvendes som "samlingssted" for en gruppe, når to eller flere personer med jævne mellemrum opholder sig på ejendommen med udgangspunkt i deres medlemskab af eller tilknytning til gruppen eller medlemmer af gruppen eller som led i arrangementer, der kan henføres til gruppen, f.eks. klubaftener eller fester.

At gruppens anvendelse af ejendommen som samlingssted skal være "egnet" til at medføre væsentlig ulempe og utryghed for de omkringboende indebærer, at der skal foretages en objektiveret bedømmelse. Det vil således ikke være tilstrækkeligt, at en omkringboende måtte føle ulempe og utryghed.

Folketinget vedtog ændringerne i Lov om planlægning den 1. juni 2017 se eventuelt linket: <http://em.dk/nyheder/2017/06-01-planlov-vedtaget>

Beslutning i Planudvalget den 08-06-2017

Taget til efterretning.

Punkt 6: Lukket: Lukket sag - Prioritering af fagudvalgenes udvidelsesønsker til budget 2018-21 - drøftelse i Planudvalg

17/7387

Punkt 7: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering

16/18403

Beslutningstema

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

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggelov

Gartnervænget 23, Stenløse – der er den 3.maj 2017 sendt politianmeldelse til Nordsjællands Politi. Ejendommen er den tidligere Stenløse Bio. Ved syn på ejendommen den 16. marts 2017 blev det konstateret, at tagkonstruktionen på bygningen er nedbrændt og der er risiko for at den styrter ned. Der er tidligere sendt påbud til ejer om opsætning af spærring af adgang til ejendommen, det er ikke blevet gjort, og der er derfor nu sendt en politianmeldelse.

Johannedalsvej 23, Ølstykke – der er den 23. maj 2017 givet byggetilladelse til lovliggørelse af efterisolering af tilbygning opført tættere på skel end 2,5 meter. Dette er besluttet efter en helhedsvurdering. Tilladelse til opførelse af en tilbygning på 32 m² blev givet i november 2015, hvor tilbygningen flugter med det eksisterende hus mod nabo mod vest i en afstand af 2,5 m fra naboskel. Nu er der spurgt om lovliggørelse af udvidelse af tilbygning, så den ligger 22 cm tættere på skel på grund af efterisolering. Ud fra tegningsmaterialet ses det, at der ingen vinduer er i ydervæggen mod vest. Ansøgningen har været i nabohøring og der er ikke indkommet bemærkninger.

Planlov

Baneringen 12, Stenløse – der er den 8. maj 2017 givet dispensation til udvidelse af eksisterende udhus på 4m² til 18m². Der har været nabohøring, hvor der er kommet et positivt svar fra naboen. Der er lagt vægt på, at lokalplanen giver mulighed for, at bygninger som garager og lignende kan udføres i skel, og at udhusets placering ikke vil være til gene for de omkringboende.

Kornvænget 70, Skenkelsø – der er den 11. maj 2017 givet dispensation til opførelse af udhus på 12 m² ved indgangsfacaden på rækkehus. Der har tidligere været et udhus på 6m². Der har været nabohøring, hvor der er kommet svar fra grundejerforeningen, som ikke vil tillade udhuset, hvis der bygges over skel. Det er ikke tilfældet. Efter besigtigelse af ejendommen og det omkringliggende område blev det konstateret at mange naboejendomme har samme størrelse udhuse med dispensation.

Vestergade 24B, Stenløse – Der er den 31. maj 2017 givet dispensation til opførelse af en tilbygning på 9,8m². Boligen er en del af en rækkehusbebyggelse med forskudt pladering. Taghældning på eksisterende bygning er 25%. Tilbygning ønskes opført med fladt tag for at opnå tilstrækkelig loftshøjde. Der har været nabohøring og der er kun fremsendt positive svar. Da det eksisterende hus ikke har et stejlt tag, og ikke er et længehus, vurderes et fladt tag, at passe fint ind.

Landzone

Lillevangsvej 5, Søsum – der er den 11. maj 2017 givet landzonetilladelse til at opføre et maskinhus på 152m². Der drives ikke landbrug på ejendommen, men bygningen skal bruges til at vedligeholde ejendommens marker. Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 8,5 ha. Ejendommen er omfattet af Farum Naturpark, Særligt værdifuldt landskab, Ganløse tunnellandskab og råstofområde 3755. Administrationen lægger særligt vægt på, at etablering af maskinhuset ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet det vurderes, at der er brug for et maskinhus for at kunne holde en ejendom af denne størrelse.

Risbyvej 22b, Ledøje – der er den 23. maj 2017 givet landzonetilladelse til at udstykke matr.nr. 31a til en selvstændig ejendom. Administrationen vurderer, at udstykningen ikke strider imod de planmæssige interesser og andre hensyn som planloven skal sikre.

Beslutning i Planudvalget den 08-06-2017

Taget til efterretning.

Punkt 8: Sager til orientering

15/20241

Beslutningstema

Sager til orientering i udvalget

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- Byplanmødet 2017

Dansk Byplanlaboratorium har nu offentliggjort programmet for "Business og Bykvalitet, Byplanmødet i Fredericia 5.-6. oktober". Konferenceprogram og tilmelding via dette link: <http://www.byplanlab.dk/byplanmoede2017/program>

- Energirenovering

Der er nu indgået aftale om en rammekontrakt på 117 mio. kroner med de tre hovedentreprenører, der skal stå for den praktiske energirenovering af kommunens bygninger. Vinderne af udbuddet er Bravida A/S, Benny Johansen & Sønner A/S og Hoffman A/S.

- Orientering om facadebeklædningen på rådhuset.
- Orientering om forsinkelse på EUDP-projektet om ny tagbeklædning i form af solceller og solfangere på klubhuset ved Stenløse fodboldbaner.

Beslutning i Planudvalget den 08-06-2017

Taget til efterretning.