

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 12-10-2017

Mødedato Torsdag d. 12. oktober 2017 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

Mødedeltagere Ib Sørensen, Keld Stenlien Hansen, Erhard Filtenborg, Anne-Mie Højsted Johansen, Ulla Gramstrup, Willy R. Eliassen, Katrine Buhl Møller

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplan 46 for Egedal By - Stationsområdet - endelig vedtagelse - beslutning.....	4
Lokalplan 47 Byområde ved Blomstervej i Slagslunde - revideret forslag til offentlig høring - beslu	6
Status for etape 5 i Stenløse Syd - orientering.....	8
Orientering ændringerne i den reviderede planlov - orientering.....	9
Nye regler for høringsfrister for lokalplaner og kommuneplantillæg - beslutning.....	12
Strategi for flygtningeboliger - beslutning.....	14
Revideret Ejendomsstrategi - beslutning.....	16
Lukket: Godkendelse af projekt på parcellerne A7, A8.1, A8.2, A9.1 og A9.2 i Egedal By - beslutni	17
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	18
Sager til orientering.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/20241

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 12-10-2017

Godkendt

Punkt 2: Lokalplan 46 for Egedal By - Stationsområdet - endelig vedtagelse - beslutning

17/8980

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Lokalplan 46 – Egedal By, Stationsområdet kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 46 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom:

- a) Lokalplanens krav om etablering af stier til perronerne samt beplantning af banedæmningen opløses, således at de bliver hensigtserklæringer.
 - b) Der gives mulighed for hegning mod banen
 - c) Der stilles krav til sikring af, at der ikke kan cykles direkte til perronerne
 - d) Kortbilag 4 ændres, så der gives mulighed for flere overkørsler til storparcel A10
 - e) med udgangspunkt i skitsen på bilag 2 ændres kortbilag 4, 5 og 6 for så vidt angår overkørsler og pladسدannelser i butiksområdet ved Føtex
 - f) Specifik mulighed for tilladelse til parkeringshus på varehusgrunden (Føtex) udgår.
 - g) Kortbilag 4 ændres, så der gives mulighed for terrænparkering på parcel A6.
 - h) Der gives mulighed for at dispensere fra bebyggelsesprocenten for p-huse
 - i) Bestemmelsen om, at parkering skal ske på egen grund eller andet sted i området via parkeringsfonden tilføjes ”f.eks.” for parkeringsfonden og ændres til en note.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Forslaget til lokalplan 46 for Egedal By, Stationsområdet, blev behandlet på Byrådets møde den 31. maj 2017.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 09. juni – 06. august 2017.

I høringsperioden er der indkommet 5 høringssvar. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- Vejdirektoratet har ingen indvendinger mod planen
- Banedanmark ønsker ikke bindende bestemmelser for sine arealer, herunder krav om stier eller beplantning eller forbud mod hegning. Det ønskes sikret, at nye stiforbindelser til perronen udføres, så der ikke kan cykles direkte ind på perronerne.
- DSB er positiv overfor bedre tilgang til perronerne og ønsker sikret, at der er tilstrækkeligt med parkeringspladser ved stationen.
- Projekt Egedal By A/S ønsker, at der kan etableres flere indkørsler til nyt parkeringshus på storparcel A10.

Administrationen har desuden følgende bemærkninger/ ændringsforslag til lokalplanforslaget:

- I forbindelse med færdiggørelse af byggemodningsprojektet for stationsområdet har administrationen arbejdet videre med mulige forbedringer af de visuelle og trafikale forhold omkring Føtex, herunder ændringer af overkørslen fra Føtex mod nord samt ændringer af det planlagte byrum omkring Føtex' indgang. Dette har resulteret i skitsen på bilag 2, som anbefales lagt til grund for justeringer af lokalplanens bilag 4, 5 og 6.
- Idet der aktuelt påtænkes etableret parkeringshus på parcel A23, A10 og eventuelt A12, vurderes det ikke længere hensigtsmæssigt at lokalplanen specifikt åbner mulighed for parkeringshus på Føtex' parkeringsplads. §7.11 og §7.12 om indretning af varehusgrunden anbefales derfor revideret.
- Det er aftalt med ejer af storparcel A6, at der kan etableres terrænparkering med cirka 22 pladser på en del af denne parcel, svarende til de muligheder, der var i den oprindelige lokalplan 20. I lokalplan 20 var der på Storparcel A6

vist en principiel placering af et areal på cirka 650 m², med mulighed for etablering af parkering på terræn. Angivelse af en tilsvarende mulighed for terrænparkering skal derfor rettes på kortbilag 4.

- På storparceller med parkeringshuse vil fastholdelse af en bebyggelsesprocent på 150 ikke give rummelighed for en ordentlig randbebyggelse på resten af parcellen. Derfor bør der være mulighed for at fravige bebyggelsesprocenten for parkeringshuse.
- Lokalplanen fastlægger, at p-pladser skal anlægges på egen grund eller andet sted i området via parkeringsfonden. Der arbejdes imidlertid med muligheden af at anlægge fælles p-huse via aftaler i stedet for via p-fonden. Derfor bør parkeringsfonden ikke nævnes specifikt. Bestemmelsen bør desuden gøres til en note, da forholdet bedre reguleres via byggeloven.

På baggrund af høringsvarene og administrationens arbejde i forbindelse med byggemodningen foreslår administrationen nedenstående justeringer af planen, som er uddybende forklaret i bilag 1.

- Lokalplanens krav om etablering af stier til perronerne samt beplantning af banedæmningen opblødes, således at de bliver hensigtserklæringer.
- Der gives mulighed for hegning mod banen
- Der stilles krav til sikring af, at der ikke kan cykles direkte til perronerne
- Kortbilag 4 ændres, så der gives mulighed for flere overkørsler til storparcel A10
- Med udgangspunkt i skitsen på bilag 2 ændres kortbilag 4, 5 og 6 for så vidt angår overkørsler og pladسدannelser indenfor butiksområdet ved Føtex
- Specifik mulighed for tilladelse til parkeringshus på varehusgrunden (Føtex) udgår.
- Kortbilag 4 ændres, så der gives mulighed for terrænparkering på parcel A6, i et begrænset omfang, cirka svarende til 600 m².
- Der gives mulighed for at dispensere fra bebyggelsesprocenten for p-huse
- Bestemmelsen om, at parkering skal ske på egen grund eller andet sted i området via parkeringsfonden tilføjes ”f.eks.” før parkeringsfonden og ændres til en note.

Administrationen anbefaler, at lokalplanen ændres, som det er beskrevet herover og uddybet i bilag 1 samt vist på kortene på bilag 3. Det anbefales desuden, at administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer af lokalplanen inden bekendtgørelsen.

Skitsen på bilag 2 samt forslag til deraf følgende justeringer af lokalplanen har været i partshøring hos Dansk Supermarked og Føtex, som ikke er kommet med bemærkninger hertil.

Administrationen vurderer, at de foreslåede justeringer af lokalplan 46 er af så begrænset betydning, at der ikke er behov for supplerende høring.

Der er ikke indgivet klage over afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Beslutning i Planudvalget den 12-10-2017

Anbefalet

Bilag

Skema_høringssvar.docx

skitse for butiksområdet - i farver

Kortbilag 4-6.pdf

Oversigt over storparceller.pdf

Punkt 3: Lokalplan 47 Byområde ved Blomstervej i Slagslunde - revideret forslag til offentlig høring - beslutning

17/1855

Beslutningstema

På baggrund af indkomne høringssvar i den offentlige høringsperiode af forslag til lokalplan 47 for et nyt biomassefyret kedelanlæg i Slagslunde er der tilføjet ændringer, og det skal det besluttes, om ny ændret lokalplan 47 kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. den reviderede lokalplan 47 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 4 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 31. maj 2017, at vedtage forslag til lokalplan 47 for Byområde ved Blomstervej i Slagslunde.

Lokalplanen har til formål, at muliggøre udvidelse af det eksisterende fjernvarmeværk, samtidig med at der åbnes mulighed for en bredere anvendelse af ejendommene indenfor lokalplanområdet til blandet byformål.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i 10 uger fra 19. juni til 28. august 2017. Den 17. august blev der afholdt borgermøde på Slagslunde Skole.

Der er kommet syv høringssvar, hvoraf særligt to høringssvar har givet anledning til ændring af lokalplanen. Det drejer sig om:

- Et høringssvar er fra Slagslunde Fjernvarmeselskab, som anmoder om en ændret afgræsning af delområde C. Årsagen til udvidelse er fjernvarmeværkets behov for øget vende- og aflæsningsplads med ca. 190 m². Der ændres ikke ved placering af de øvrige anlæg og overkørslen til Blomstervej, så det vurderes ikke, at nye naboer i boligområdet ved Liljevej bliver direkte naboer til anlægget. I alt udvides delområde C med 340m² mod syd.
- Et høringssvar fra LE34, konsulent for ejer af matr. nr. 9b, Baunehøjgaard, som påpeger en række uklarheder i forhold til lokalplanens intentioner og bestemmelser vedrørende delområde B, hvilket har ført til, at en række bestemmelser er præciseret og tydeliggjort. Der er derudover tilføjet en ny bestemmelse, som fasttæller at al ny boligbebyggelse i lokalplanområdet skal etableres som tæt-lav bebyggelse, således at der bedre kan dannes et indtryk af, hvordan området kan omdannes.

Der er desuden foretaget en række ændringer af teksten i redegørelsen for at opnå en mere tydelig kommunikation af hensigten med lokalplanen samt redaktionelle rettelser af tekst og kortbilag.

Et resume af høringssvarene og administrationens forslag til ændringer fremgår af bilag 1.

Ændringsforslagene er indarbejdet i et nyt ændret forslag til *Lokalplan 47 for Slagslunde - Byområde ved Blomstervej*. Lokalplanforslaget er vedhæftet som bilag 2. Administrationen vurderer, at ændringen af delområde C kræver en fornyet høring af lokalplanen, idet der inddrages grønt friareal og fordi naboer i boligområdet og skolen skal have mulighed for at blive hørt.

Lokalplanforslaget for området har været i høring i 10 uger og der har været afholdt borgermøde. Derfor foreslår administrationen en høringsperiode på 4 uger, som der er skabt mulighed for med den nye Planlov.

Opdelingen af lokalplanområdet sker fortsat i seks delområder;

- Delområde A1 og A2 omfatter Slagslunde Skole med fritidsordning og daginstitutionen, men der gives mulighed for at omdanne området til blandet byformål, hvor der både kan være undervisning, kursusaktivitet, erhvervs – og fritidsundervisning, spejderhytte, offentlig og privatservice som plejeboliger, beskyttede boliger, klinik, rådgivning, liberalt erhverv og kontor. Desuden kan der etableres boliger i form af tæt-lav bebyggelse.
- Delområde B omfatter den bebyggede del af Baunehøjgård som i sit udgangspunkt fastholdes til landbrug, men med begrænsninger på hvilke erhverv, der efter landzonebestemmelserne kan etableres i overflødiggjorte bygninger, således at der ikke opstår gener for naboerne.
- Delområde C omfatter det eksisterende og nye fjernvarmeværk.
- Delområde D1 og D2 er de grønne udearealer. I delområde D2, som er en del af skolens grønne udeareal, afgrænses et område, hvor der er mulighed for at etablere udendørs anlæg med ramper og baner til BMX, skateboard, hundetræning eller lignende.

Miljøvurdering

Der er udført en revurdering af miljøscreening af planens påvirkning af miljøet på baggrund af ændringer i planforslaget. Miljøscreening viser, at planen primært vil have betydning for følgende forhold:

Landskab

Der er i lokalplanforslaget foretaget en vurdering af landskabspåvirkning og det vurderes, at det vil være skorstenen, som sammen med den eksisterende skorsten på 26 meter, der vil være synlig ved ankomsten til Slagslunde fra syd. De øvrige bebyggelser og anlæg vil være skjult af beplantningen.

Trafik

Der er også foretaget en vurdering af trafikken, og det er med en række krav om etablering af et vendemanøvreareal vurderet, at der kan ske en forsvarlig trafikafvikling til fjernvarmeanlægget. Desuden tilfører det nye fjernvarmeværk bæredygtig varmforsyning, hvilket sparer miljøet for ca. 910 tons CO₂ per år .

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkning, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 10 uger. I løbet af høringsperioden blev der afholdt borgermøde den 17. august på Slagslunde Skole.

Beslutning i Planudvalget den 12-10-2017

Anbefalet

Bilag

Bilag 1_Oversigt over høringssvar _lokalplan 47.pdf

Bilag 2_Lokalplanforslag nr. 47_Slagslunde _ Byområder ved Blomstervej til politisk behandling.pdf

Punkt 4: Status for etape 5 i Stenløse Syd - orientering

16/5599

Beslutningstema

På baggrund af arbejdet med lokalplan for etape 5 i Stenløse Syd orienteres om proces og status.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om status på arbejdet med lokalplan for etape 5 i Stenløse Syd tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Tidligere sagsforløb

Byrådet i den tidligere Stenløse Kommune vedtog den 16. juni 2006 at indlede foranstaltninger til ekspropriation af etape 5 i Stenløse Syd til byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen. Ekspropriationen omfattede dengang et areal på ca. 11,8 ha af landbrugsejendommen, matrikel nr. 12a Stenløse By, Stenløse.

I 2006 var det muligt at ekspropriere på baggrund af kommuneplanen. Ekspropriationen blev påklaget af ejerne af matrikel nr. 12a til Natur og Miljø Klagenævnet. I 2006 var der recession indenfor byggeriet, og kommunen kunne ikke dokumentere behovet for nye boliger. Efterfølgende viste sig også et behov for at nedjustere boligindflytningsplanen, og Nævnet fandt ikke, at der forelå det nødvendige grundlag for ekspropriation. Klager fik derfor medhold, og nævnet ophævede kommunens ekspropriationsbeslutning.

Dialog med ejer af arealerne i etape 5

De sidste storparceller i etape 4 er solgt, og administrationen har på den baggrund indledt en dialog med ejerne af etape 5 med henblik på at finde en god løsning for udviklingen af området.

Gården, som ligger indenfor etape 5, er ejet af to brødre, og den har været i familiens eje igennem mange generationer.

Ejer ønsker at bevare gården og fortsætte landbrugsdriften.

Administrationen har set på muligheden for at bevare den eksisterende gård, sikre en grøn forbindelse fra Fælleden til det åbne land og samtidig etablere et nyt boligområde.

Forslag til en overordnet disponering af arealer blev forelagt en af ejerne på et møde den 20. juni 2017. På mødet meddelte ejer at de ønsker, at det alene er det vestligste del af område, der inddrages til boliger, mens området syd for gården ønskes friholdt til fortsat landbrugsdrift.

Administrationen har orienteret ejerne om, at det er en mulighed, at de selv udvikler området.

Den videre proces

For at sikre en god proces, er administrationen løbende i dialog med ejerne af matrikel 12a, omkring endelig fastlæggelse af delområder, disponering og anvendelse af området.

Det er aftalt, at der afholdes et møde nyt møde i 2017, med henblik på at udarbejde en sag til Planudvalget med forslag til disponering af arealet.

Administrationen forventer, at kunne forelægge et forslag til lokalplan for etape 5 primo 2018 og med endelig vedtagelse ultimo 2018.

Beslutning i Planudvalget den 12-10-2017

Taget til efterretning.

Punkt 5: Orientering ændringerne i den reviderede planlov - orientering

16/10521

Beslutningstema

På baggrund af, at den reviderede Planlov trådte i kraft den 15.juni 2017 orienteres om de væsentligste ændringer i loven.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Den 15. juni trådte den nye planlov i kraft. Den indeholder en lang række ændringer, som har til formål at give kommuner, borgere og virksomheder i hele landet bedre muligheder for at skabe vækst og udvikling, samtidig med, at der værnes om landskaber, natur og miljø. Nedenfor opsummeres de væsentligste ændringer:

Ændret formålsbestemmelse

Formålsbestemmelsen er ændret, ud fra et ønske om at skabe bedre balance mellem hensynet til vækst og erhvervsudvikling og hensynet til natur og miljø. Det fremgår nu i formålet, at planlægningen skal være med til at skabe gode rammer for *vækst og udvikling*. Det indebærer, at kommunerne i højere grad end tidligere kan tilgodese erhvervslivets udviklingsmuligheder bl.a. ved at sikre egnede arealer til nyetablering eller videreudvikling af virksomheder. Formålsbestemmelsen viderefører samtidig hensynet til beskyttelsen af landets natur og miljø. Der skal derfor fortsat ske en afvejning af de forskellige hensyn i den kommunale planlægning

Nationale interesser

På baggrund af et politisk ønske om at kommunerne skal have friere rammer i den fysiske planlægning, fokuseres de tidligere "statslige interesser" til *fire nationale interesseområder*: Vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse samt hensyn til nationale og regionale anlæg.

Forslag til kommuneplaner og kommuneplantillæg vil fremover kun blive mødt med indsigelse efter § 29, stk. 1, hvis forslaget er i strid med væsentlige nationale interesser. Den nye oversigt over nationale interesser til brug for kommunernes planlægning forventes at blive udstedt i efteråret 2017.

Administrative regler

Der er indarbejdet en række ændringer, der skal give mere fleksibel administration og differentierede og kortere høringsfrister. Høringsfristen for forslag til lokalplaner og mindre kommuneplantillæg kan fremover fastlægges med kortere høringsfrist end 8 uger. Kommunalbestyrelsen skal fortsat sikre en rimelig frist for inddragelse af offentligheden, herunder at fastsætte en længere frist end de angivne minimumsfrister, hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at det er nødvendigt i det konkrete tilfælde. Der kan desuden i visse tilfælde meddeles dispensation fra lokalplaner til midlertidige aktiviteter i 3 år, desuden til studieboliger i op til 10 år.

Detailhandel

Størrelsesgrænserne for udvalgsvarebutikker er ophævet. Kommunen fastsætter i kommuneplanens retningslinjer og rammer, hvor store udvalgsvarebutikker, der kan etableres.

For dagligvarebutikker er størrelsesgrænserne forøget, således at de i bymidter og bydelscentre er hævet fra 3500 m² til 5000m² (+ 200 m² personalefaciliteter). I lokalcentre og enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning er den maksimale butiksstørrelse ændret fra 1000 m²+ personalefaciliteter på 200 m² til blot at være en samlet størrelse på maksimalt 1200 m². I aflastningsområder er max. størrelsen er 3900 m² (+ 200 m² personalefaciliteter).

Kommunerne kan fremover selv planlægge for nye aflastningsområder og udvide eksisterende aflastningsområder. Forslag skal sendes i høring til samtlige nabokommuner. I hovedstadsområdet vil det ske gennem en revision af den samlede centerstruktur i landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet, som lige nu er i høring. Kommunens høringssvar til landsplandirektivet blev behandlet på byrådets møde den 27.september.2017.

Kommunerne fastsætter fremover selv det samlede areal til butiksformål i bydelscentre i byer med over 20.000 indbyggere. Der er derudover indført større metodefrihed i forhold til den konkrete afgrænsning af bymidter og bydelscentre.

Listen over særlig pladskrævende varer er ikke længere udtømmende, og varer, der udgør en særlig risiko, som ammunition og eksplosiver, er tilføjet.

Planlægning for produktionserhverv

Kommuneplaner skal fremover bl.a. indeholde retningslinjer for de erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder samt beliggenheden af konsekvensområder omkring erhvervsområder til produktionserhverv, hvor kommunen ved ny planlægning skal tage hensyn til at produktionsvirksomhederne ikke påvirkes negativt, f.eks. gennem planlægning af forureningsfølsomme aktiviteter, der kan afføde skærpede miljøkrav til virksomheden.

Lokalplankatalogets regler om planlægning for støjfølsom anvendelse på støjbelastede arealer bliver udvidet til at omfatte alle former for forurening, herunder støv, lugt og anden luftforurening. Lokalplaner der muliggør boliger eller lignende på arealer udsat for forurening, skal sikre at grænseværdier for støj, luft og lugt overholdes.

I landzone kan der omkring flyvepladser, militære øvelsespladser, tekniske anlæg mv. udpeges konsekvensområder, hvor der kræves landzonetilladelse til ændret anvendelse af overflødige bygninger mv.

Erhvervsarealer langs motorveje prioriteres til transport- og logistikvirksomheder og andre transporttunge virksomheder.

Landzoneregler

Landzonereglerne indeholder nye undtagelser og udvidelse af de eksisterende. Overflødiggjorte bygninger i landzone, der er mindst 5 år gamle, kan som hovedregel tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager- og kontorformål m.v. uden landzonetilladelse. Tidligere var det kun muligt for overflødiggjorte *landbrugs*bygninger og der var ikke mulighed for forenings- og fritidsformål.

Helårshuse i landzone kan udvides til i alt 500 m² uden landzonetilladelse (før 250 m²). Der er samtidig sket en lempelse af tilknytningskrav fra 20 meter op til 50 meter væk fra eksisterende bebyggelse.

Der kan foretages udvidelse ved tilbygning på indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning. Tidligere gjaldt dette kun for overflødiggjorte *landbrugs*bygninger og kun virksomheder under 5 ansatte.

Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger

Forældelsesfristen for landzonetilladelser ændres fra 3 år til 5 år. Kommunerne kan herudover give en frist på op til 10 år til genopførelse af en bolig, hvis der samtidig stilles krav om nedrivning af den hidtidige bolig.

Sommerhuse

Sommerperioden, hvor sommerhuse i sommerhusområder frit kan bruges til overnatning, udvides fra de nuværende 26 uger til 34 uger. Desuden afskaffes kravet om pauser mellem forskellige brugeres kortvarige ferieophold i vinterperioden. Den samlede anvendelse må dog fortsat ikke overstige halvdelen af vinterperioden.

Pensionister får ret til at anvende deres sommerhus til helårsbeboelse efter 1 års ejerskab mod de nuværende 8 år, og retten udvides til også at gælde pensionister, der ejer en fritidsbolig i landzone.

Grønt Danmarkskort og naturråd

Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresserne samles i ét plantema, som kommunerne skal fastsætte retningslinjer for og angive på kort. Sammenkoblingen af de to plantemaer til ét skal styrke det faglige grundlag for den samlede planlægning for natur og styrke sammenhængen på tværs af kommunegrænser.

Der skal etableres lokale naturråd, som tværkommunale samarbejde, der blandt andet skal arbejde videre med Grønt Danmarkskort.

Digitalisering

PlansystemDK udbygges med henblik på fra 2018 at kunne indeholde flere plandata om anvendelses- og udnyttelsesmuligheder til brug for Skatteministeriets nye ejendomsvurdering. Erhvervsstyrelsen er i gang med at førstegangsregistrere alle lokalplaner og kommuneplanrammer. I denne førstegangsregistrering skal landzonetilladelser også indgå, men da disse ikke fremgår systematisk, er der udarbejdet en bekendtgørelse om, at samtlige kommunalbestyrelser skal indsende gældende landzonetilladelser i perioden 2014- 2017.

Kystnære områder

Der skal ske en oprydning i helt eller delvis uudnyttede og uaktuelle arealreservationer til ferie- og fritidsanlæg i de kystnære områder. Herefter vil aftaleparterne bag planloven tage stilling til antallet af potentielle nye forsøgsprojekter.

Erhvervsministeren kan i et landsplandirektiv udpege udviklingsområder, i kystnærhedszone, hvor kommunalbestyrelsen får mulighed for at planlægge for udvikling af byer og landsbyer og give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.

Der åbnes mulighed for at udlægge nye sommerhusområder med op til 6.000 nye sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen forudsat at kommunalbestyrelserne lader områder med mindst 5.000 ubebyggede sommerhusgrunde tilbageføre til landzone. Dette vil ske på baggrund af ansøgninger fra kommunalbestyrelserne og et efterfølgende landsplandirektiv.

Beslutning i Planudvalget den 12-10-2017

Taget til efterretning.

Punkt 6: Nye regler for høringsfrister for lokalplaner og kommuneplantillæg - beslutning

16/10521

Beslutningstema

På baggrund af planlovens ændrede regler for høringsfrister for lokalplaner og kommuneplantillæg, skal det besluttes hvilke principper, der fremover skal anvendes ved beslutning om høringsfrister for nye planforslag

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at der fremover anvendes følgende principper, i forbindelse med beslutning om længde på høringsperioden for lokalplaner og kommuneplantillæg:

1. Der tages udgangspunkt i 4 ugers høringsperiode for ”almindelige” lokalplaner.
2. Høringsfristen for lokalplanforslag kan forlænges til 8 uger ud fra en konkret vurdering, hvis en eller flere af følgende forhold er gældende:
 - a) Planen har en principiel karakter
 - b) Planen forudsætter et kommuneplantillæg med forudgående offentlighed
 - c) Planen omfatter et stort byggeri eller et projekt af stor væsentlighed for kommunens udvikling
 - d) Planen medfører store påvirkninger af omgivelserne
 - e) Der er stor borgerinteresse og/eller mange interessenter
 - f) Planen kræver udarbejdelse af miljørapport eller omfatter et VVM-pligtigt anlæg
3. Høringsfristen forkortes kun undtagelsesvis ned til 2 uger, og kun hvis der er tale om en lokalplan med meget begrænset eller uvæsentligt indhold, hvor der forventes få eller ingen indsigelser.
4. ‘Mindre kommuneplantillæg’, der ikke strider mod kommuneplanens hovedprincipper og kun omfatter uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur, sendes som udgangspunkt i 4 ugers høring, svarende til lovens minimumskrav.
5. Øvrige kommuneplantillæg sendes i høring i mindst 8 uger, som fastlagt i planloven.

Sagsfremstilling

Folketinget vedtog den 1. juni 2017 den reviderede Planlov. Som en del af lovændringen, er der i lokalplan- og kommuneplan-processerne indført kortere og differentierede høringsfrister.

I stedet for den generelle minimumsfrist på 8 uger, er der nu indført en differentieret høringsperiode. Byrådet har dog samtidig pligt til, i hvert enkelt tilfælde, at sikre en rimelig frist for inddragelse af offentligheden, herunder at fastsætte en længere frist end de angivne minimumsfrister, hvis Byrådet vurderer, at det er nødvendigt i det konkrete tilfælde.

Fremover skal der således ved vedtagelsen af hvert enkelt planforslag tages stilling til længden af høringsperioden for det pågældende planforslag.

Høringsfristen for kommuneplanstrategi og kommuneplan er stadig 8 uger. For kommuneplantillæg er fristen hhv. 8 eller 4 uger, afhængigt af om der er tale om større eller mindre kommuneplanændringer.

Høringsfristen for forslag til lokalplaner og mindre kommuneplantillæg er fremover minimum 4 uger, og ned til 2 uger for lokalplanforslag af mindre betydning.

”Mindre kommuneplantillæg”, hvor man kan nøjes med minimum 4 uges høring, er planer der ikke strider mod kommuneplanens hovedprincipper eller uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur. Denne afgrænsning svarer til afgrænsningen af, hvilke ændringer Byrådet kan udarbejde forslag til uden at indkalde ideer og forslag m.v.

”Lokalplaner af mindre betydning”, hvor man kan nøjes med minimum 2 uges høring, er lokalplaner, som ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne. Det gælder f.eks. mindre ændringer i eksisterende lokalplaner. De fleste lokalplanforslag forventes fortsat at vedrøre gennemførelse af nye projekter, som vil forudsætte en længere høringsfrist.

Selvom planerne kan opdeles i de ovennævnte plantyper og kategorier, er det vanskeligt at generalisere indenfor opdelingen. Der kan således være meget stor forskel på omfanget og kompleksiteten af f.eks. to lokalplaner.

Det er administrationens vurdering, at mange lokalplaner vil kunne gennemføres med en høring på 4 uger, men der vil også være lokalplaner, som har et sådant omfang m.v., at borgerne kan have behov for længere tid til at sætte sig ind i og afgive bemærkninger til høringsmaterialet.

Beslutning i Planudvalget den 12-10-2017

Udvalget ønsker tilføjet et pkt. 6 i indstillingen med følgende indhold:

”Høring i forbindelse med sommerferieperioden vurderes i det konkrete tilfælde”

Pkt. 1 – 6 anbefales

Punkt 7: Strategi for flygtningeboliger - beslutning

17/13036

Beslutningstema

På baggrund af et generelt fald på modtagelse af flygtninge tilpasses boligstrategien i forhold til den nuværende situation.

Kompetence til afgørelse

Social og Sundhedsudvalg/Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at planen for afvikling af midlertidige boliger godkendes.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune modtog i perioden 2014 til 2016 et markant større antal flygtninge (385 flygtninge), som kommunen var forpligtiget til at anvise en bolig til.

Da det ikke var muligt at anvise permanente boliger til et så stort antal nye borgere på en gang, skulle de nye borgere anvises en midlertidig flygtningebolig.

Dette medførte, at det blev nødvendigt at indgå aftaler om leje af hotelværelser udenfor kommunen. Denne løsning var ikke optimal, hvorfor det blev besluttet, at kommunen i stedet lejede pavilloner og ombyggede kommunale ejendomme såsom nedlagte børnehaver, for at kunne udvide antallet af midlertidige flygtninge boliger.

Det fremtidige behov for midlertidige flygtningeboliger

I 2017 vil kommunen modtage 50 flygtninge og i 2018 forventes det, at kommunen kun skal modtage 7 flygtninge, hvorfor behovet for midlertidige flygtninge boliger falder markant.

Pr. ultimo august 2017 er antallet af flygtninge, som er anvist en midlertidig bolig 113 personer.

Denne gruppe borgere vil løbende blive tilbudt en permanent bolig enten i forbindelse med, ledige boliger, som kommunen har anvisningsret over, eller i forbindelse med indflytning i de kommende 80 billige boliger, som forventes opført pr. 2019/2020.

Dette medfører, at der er mulighed for at træffe beslutning om, at der skal ske reduktion i antallet af midlertidige flygtninge boliger. Dette kan ske enten ved løbende at tømme de lejede pavilloner og/eller ved salg af kommunens bygninger.

Det er vigtigt, at antallet af midlertidige flygtninge boliger ikke reduceres fuldstændigt, da kommunen fremover skal have midlertidige flygtninge boliger til rådighed til de årlige udmeldte flygtninge, som kommunen skal modtage. Kvoten fastsættes ud fra det samlede antal flygtninge der er kommet til Danmark. Det vurderes at antallet kommende flygtninge altid vil være usikkert, På den baggrund vurderes det at bevare Langekær, Bavnehøj og Terkelvej som midlertidige boliger i alt ca. 40 pladser..

Forslag til plan for en løbende reduktion af midlertidige flygtninge boliger :

- Opsigelse af lejemålet af pavillonerne på Barnekæret pr. ultimo 2017.
- Salg af Gartnervænget 2B der er ubeboet pr. 1. november 2017
- Salg af Barnekæret (hovedhuset) der er ubeboet pr. 1. januar 2018.
- Salg af Gartnervænget 2A der er ubeboet pr. 1. januar 2018
- Opsigelse af lejemålet af pavillonerne i Degnebakken pr. ultimo juli 2018
- Salg af Hindbærvangen 13 der er ubeboet pr. 1. oktober 2018
- Opsigelse af lejemålet af pavillonerne i Smørumparken 2019/2020 (når de første af de 80 billige boliger er klar til indflytning)

Forslag til omfanget af midlertidige flygtningeboliger pr. primo 2020:

- Langekær til 20 personer
- Bavnehøj til 12 - 15 personer
- Terkelvej til 5 personer

Konsekvenser for budgettet

Der vil være salgsindtægter. Der er endnu ikke udarbejdet en vurdering af de enkelte ejendomme. På driftsbudgettet er det indarbejdet i budget 2018.

Beslutning i Social - og Sundhedsudvalget 2014-2017 den 04-10-2017

Anbefalet

Beslutning i Planudvalget den 12-10-2017

Anbefalet

Bilag

Sag til SSU - Skema.docx

Punkt 8: Revideret Ejendomsstrategi - beslutning

17/13057

Beslutningstema

Den gældende Ejendomsstrategi udløber i 2017 og det skal derfor besluttes om den reviderede Ejendomsstrategi kan godkendes

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller at den reviderede Ejendomsstrategi godkendes.

Sagsfremstilling

Den gældende Ejendomsstrategi dækker årene 2014-17, og skal derfor revideres. Det foreliggende forslag er baseret på erfaringerne med implementeringen af den nuværende strategi, den samlede kortlægning af ejendomsområdet i foråret 2017 og de input Byrådet kom med på strategiseminaret i april 2017.

Ejedomsstrategiens vision er at:

I Egedal skal kommunens ejendomme danne en fleksibel, multifunktionel og bæredygtig ramme omkring kerneopgaver som læring, omsorg, pleje, sundhed, fritidsaktiviteter, foreningsliv og administration.

Den reviderede strategi er opbygget med en række overordnede principper for, hvilke funktioner Kommunens ejendomme skal understøtte og hvordan de skal anvendes.

I forhold til den eksisterende strategi er det organisatoriske og det opgavekonkrete fokus udeladt. Strategien skal således understøttes af handleplaner, hvor fire fokusområder skal konkretisere, hvilke aktiviteter der skal sættes i værk.

De fire fokusområder er:

- Optimering af anvendelse af lokaler
- Samskabelse og dialog
- Multifunktionalitet og fleksibilitet i nybyggeri og tilpasning af eksisterende bygninger
- Effektiv og bæredygtig drift, renovering og byggeri

Handleplanerne vil løbende blive koordineret med større projekter i organisationen, såsom skoleprojektet. Center for Ejendomme og Intern Service udarbejder handleplanerne i samarbejde med relevante brugere og samarbejdspartner.

Konsekvenser for budgettet

Der er som udgangspunkt ikke en direkte konsekvens for budgettet, men hvis Kommunen skal leve op til principperne i strategien vil det have en konsekvens for budgettet i form af udgifter til vedligeholdelse, renovering og nyt byggeri. Omvendt vil det også have en konsekvens for budgettet, når det lykkes at optimere kvadratmeterne og afvikle ejendomme.

Beslutning i Planudvalget den 12-10-2017

Anbefales med vilkår ”at tilgængelighed tilføjes i de overordnede principper”.

Bilag

Egedal Kommunes Ejendomsstrategi 2018

Punkt 9: Lukket: Godkendelse af projekt på parcellerne A7, A8.1, A8.2, A9.1 og A9.2 i Egedal By - beslutning

16/8576

Punkt 10: 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

Planlov

Slagslunde Bygade 24, Slagslunde – der er den 5. september 2017 givet dispensation til etablering af ovenlysvinduer. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at vinduerne er tilpasset til huset, og da ejendommen ligger tilbagetrukket på grunden, vil vinduerne ikke være synlige fra vejen.

Lerbakken 4, Ganløse – der er den 13. september 2017 givet afslag til etablering af bolig på adressen. Der er søgt om at inddrage en del af produktionsvirksomheden til beboelse. Ejendommen ligger indenfor lokalplan 6.6.07, som er et område til erhvervsformål. Byrådet kan tillade boliger indenfor området. I Kommuneplanen fremgår det dog, at Byrådet har besluttet, at der arbejdes for, at der ikke etableres boliger i erhvervsområderne, også hvor muligheden ellers fremgår af lokalplanen. Ifølge BBR har der aldrig været bolig på ejendommen, og der er ikke sket ændringer i BBR-forholdene siden 1963. Der har ikke været nabohøring eller besigtigelse på ejendommen. Administrationen vurderer, at da der ikke tidligere har været bolig på ejendommen og kommuneplanen går imod beboelse i erhvervsområder, kan der ikke gives dispensation. Blandt andet på grund af eventuelle støj- og lugtgener, vil en tilladelse være uforenelig med de miljømæssige hensyn, der skal tilgodeses i boligområder.

Engvej 67, Ølstykke – der er den 25. september 2017 givet dispensation til at overskride vejbyggelinjen i forbindelse med opførelse af en carport. Der er flere steder på vejen givet lignende dispensationer. Der er desuden lagt vægt på, at det er kompliceret at komme ud af bilen med den eksisterende carport, da denne er bygget efter størrelsen på datidens biler og ikke er bred nok til biler i dag. Der har ikke været naboorientering eller partshøring.

Landzone

Svestrupvej 11, Ølstykke – der er den 8. september 2017 givet landzonetilladelse til at opføre en altan i forbindelse med ombygning af en overflødig driftsbygning. Altanen placeres i gavlen og bliver derved skjult mellem gårdsplads, tilkørselsvej og nogle træer. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at altanen ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre, og der lægges vægt på at den ikke er synlig i landskabet eller fra tilkørselsvejen. Ejendommen ligger i Natura 2000-område, men det vurderes, at byggeriet ikke vil have indvirkning på plante- og dyreliv.

Frederiksborgvej 64, Ølstykke – der er den 19. september 2017 givet landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 214m². Ejendommen er i dag ubebygget, men ligger tæt sammen med andre ejendomme bestående af enfamiliehuse samt erhverv i landzone. Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 804m². I kommuneplanen nævnes, at området måske kan blive byzone i fremtiden, i forbindelse med en realisering af Nordbyen. Byggeriet ligger indenfor skovbyggelinjen. Ansøgningen har været i høring hos naboerne samt Danmarks Naturfredningsforening og Kroppedal Museum, og der er i den forbindelse ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at etablering af huset ikke umiddelbart medfører byspredning, idet der er tale om huludfyldning samt at området er udlagt til boligformål i kommuneplanen.

Naturbeskyttelse

Nybøllevej 21, Nybølle – der er den 12. september 2017 sendt brev til fredningsnævnet vedrørende ansøgning om dispensation fra fredning af Tysmosen til ændring af klubhus på campingplads til Café og til at opføre/lovliggøre 4 shelters samt udlejningstilladelse til 50 campingenheder. Pladsen er solgt til Danske Naturister. Da pladsen har fået ny ejer, skal der søges om campingtilladelse. Tidligere ejer havde tilladelse til samme antal. På grund af beliggenheden i et lavbundsareal egner pladsen sig ikke til tunge campingvogne, ligesom grusvejen til pladsen ikke er egnet til store vogne. De nye ejere ønsker en mere åben benyttelse med færre fastligere og flere dagsgæster samt gæster med telt. Det tidligere klubhus er brændt og genopført i 2005. Bygningen ønskes ændret til café med servering af lette retter og drikkevarer – herunder er der ansøgt om alkoholbevilling. Cafeen tænkes først og fremmest brugt af pladsens gæster, men vil kunne benyttes af alle. Shelters til kortere ophold er opført i umiddelbar nærhed af teltpladsen. Administrationen anbefaler at Fredningsnævnet godkender ændringen af klubhus til café med vilkår om, at cafeen ikke kan benyttes til særarrangementer og fester, der ikke har relation til campingpladsen. De ansøgte shelters kan ligeledes godkendes, da de har et beskedent omfang og understøtter den mere midlertidige benyttelse med telte i stedet for mange fastligere.

Orehøjvej 14, Ganløse – der er den 5. september 2017 sendt brev til Fredningsnævnet vedrørende ansøgning om dispensation fra fredning Ganløse – Værløse til at opføre en hævet terrasse på 12m² i forbindelse med bolig. Terrassen ønskes opført ved boligens sydside ud mod tilkørselsvejen og placeres dermed længst væk fra skoven, som ligger nord for boligen. Administrationen anbefaler fredningsnævnet at give tilladelse til det ansøgte, idet det ikke ændrer på områdets karakter. Boligen fremstår som 3 etager, da bygningen ligger på meget skrånende terræn. Terrassen vil ikke ændre på boligens fremtoning i landskabet.

Almagerbakke 16, Ganløse – der er den 2. maj 2017 sendt brev til Fredningsnævnet vedr. ansøgning om dispensation fra fredning om Ganløse og Slagslunde tunneldal til at opføre et nyt enfamiliehus. Der søges om at opføre et hus i 2 plan på 140m². Overetagen bliver på 92m² og stueetagen bliver med 48m² beboelse, 16 m² orangeri/værksted, 3,5 m² Viktualierum og en terrasse på 22m². Administrationen skønner, at orangeri/værksted fremstår som en udestue og dermed som en del af boligarealet. Herved bliver det et boligareal på 156m². Ifølge ansøgningen er huset tilpasset landskabet og fremstår fra vejen som et 1-planshus. Huset opføres med en facadebeklædning af træ og tag af tagpap. I 2014 godkendte fredningsnævnet en ansøgning om et hus på 194m², som dog aldrig blev opført. I 2014 blev der givet tilladelse til nedrivning af et hus på 100m² samt garage og udhus. Administrationen anbefaler, at der gives dispensation til det ansøgte, idet det vurderes, at bygningen ikke forringer landskabet i forhold til de bygninger, der tidligere var på ejendommen.

Beslutning i Planudvalget den 12-10-2017

Taget til orientering

Punkt 11: Sager til orientering

15/20241

Beslutningstema

Sager til orientering i udvalget

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- Status for skadet kunstværk på Egernleddet