

REFERAT Planudvalget d. 08-04-2021

Mødedato Torsdag d. 08. april 2021 kl. 17:00

Mødested virtuelt

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsættelse af lokalplaner for Maglevad - beslutning.....	4
Lokalplan 63 - Byfortætning ved Frederikssundsvej og Byvej - beslutning.....	6
Forslag til lokalplan 64 - Byudvikling ved Råbrovej og Skebjergvej, samt kommuneplantillæg 09 -	8
Udbud af Søgerskolegrunden - beslutning.....	10
Reduktion af købesum som følge af vedligeholdelseskonto ved salg af 3 ejendomme - beslutning....	12
Godkendelse af afdelingsbestyrelse i afdeling Skelhøj - beslutning.....	14
Årets 1. budgetopfølgning - beslutning.....	15
Administrative afgørelser indenfor Bygge-, Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv. - orientering.....	17
Resultat af KL's tilfredshedsmåling af sagsbehandlingen af bygge- og miljøsager, samt målopfyldel	18
Sager til orientering.....	20
Endelig vedtagelse af tillæg til lokalplan og kommuneplan for placering af hjemmeplejen i Smørun	21

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/447

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Godkendt.

Punkt 2: Igangsættelse af lokalplaner for Maglevad - beslutning

21/3816

Beslutningstema

På baggrund af, at Egedal Kommune har fået udarbejdet en indledende analyse af interesser og potentialer i Maglevad Erhvervsområde, skal det besluttes, om der skal igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan for erhvervsområdet.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der med udgangspunkt i scenarie 2 i analysen af Maglevad Erhvervsområde igangsættes udarbejdelse af lokalplaner og eventuelt kommuneplantillæg og miljørapport for Maglevad Erhvervsområde.

Sagsfremstilling

Maglevad Erhvervsområde er et blandet område med industri, kontor, boliger, skoler, spejdere mv. Området blev i sin tid udviklet i udkanten af Stenløse, men er efterfølgende blevet nabo til Egedal By og bindeled mellem Egedal st. og Stenløse st.

Som følge af de ændrede planforhold har kommunen i 2013 og 2017 ændret kommuneplanrammerne for området med henblik på at planlægge en mere sammenhængende by (bilag 1).

Området er i dag omfattet af lokalplan 2.1.09 fra 1992, hvoraf arealet ved fjernvarmeværket og materielgården fik ny lokalplan i 2016. Lokalplan 2.1.09 giver mulighed for erhvervs- og institutionsformål med enkelte muligheder for bolig. Planen inddeler områderne til erhverv i miljøklasser, hvor virksomheder kan placeres efter anvendelse og hvor langt de bør ligge fra boliger mv. på grund af forurening og gener.

Administrationen er blevet bedt om at udarbejde nye planer for området, der følger op på de planmæssige ændringer. Dertil skal planen tage hånd om de udfordringer, som opleves mellem lokalplanen og den faktiske brug af området. Desuden har administrationen fået en del henvendelser og ønsker om mulighed for anden anvendelse end, hvad lokalplanen giver mulighed for.

For at afdække ønskerne og behovet i området er der blevet udarbejdet en analyse af Maglevad (bilag 2). Analysen fremlægger tre scenarier for områdets fremtid, der er baseret på en kortlægning af lokale potentialer og udfordringer samt interviews med brugere, ejere og administrationen (bilag 3). Scenarierne tager alle udgangspunkt i samme vejstruktur, grønne struktur og at fjernvarmeværket og uddannelsesinstitutionerne fortsætter som hidtil. Scenarierne adskiller sig ved anvendelsen:

- Scenarie 1: Blandet byområde, dvs. bolig og erhverv i lav miljøklasse
- Scenarie 2: Erhverv ved Knud Bro Alle og blandet byområde ved Gymnasievej
- Scenarie 3: Erhverv

Analysen og de tre scenarier vil blive præsenteret på planudvalgsmødet af den eksterne konsulent som har forestået analysen.

Alle scenarier vil påvirke grundejere og brugere af området på forskellig vis. Grundlæggende er det fordi, at når der vedtages en ny lokalplan, så kan ejere og brugere kun foretage ændringer på deres ejendom, der er i overensstemmelse med planen. Dertil kan ændringer af naboområderne få betydning for især virksomheder, der kan risikere at skulle investere i at nedbringe gener og forurening fordi boliger er rykket tættere på. De konkrete konsekvenser vil blive kortlagt i planlægningen.

Administrationen anbefaler, at planlægningen for området tager udgangspunkt i scenarie 2 med opdeling af området i erhverv og blandet byområde, der er i tråd med kommuneplanens rammer. Det skal bemærkes, at scenarie 2 vil være retningsgivende, men der vil blive taget hensyn til udvidelsesmuligheder hos eksisterende virksomheder og udarbejdet nærmere analyser for at afklare en række forhold, såsom miljøklasser i erhvervsdelen og vægtningen af boliger og erhverv i det blandede byområde.

Forud for udarbejdelse af forslaget ser administrationen det som værende hensigtsmæssigt at iværksætte inddragelse af ejere og brugere i området, da der er mange interesser i området. Derved vil de forskellige lokale interesser og syn på udfordringer blive taget hensyn til og indarbejdet i planen fra start. Det skal bemærkes, at arbejdet går i gang snarest muligt, men det bliver en længere proces over en årrække af hensyn til en god inddragelsesproces.

Der forventes, at blive udarbejdet to lokalplaner (Knud Bro Alle og Gymnasievej) eller flere, for at sikre en overskuelighed for læseren. Der kan forekomme behov for kommuneplantillæg og der forventes at skulle udarbejdes en miljørapport. Planforslag(ene) forventes tidligst at forelægges ved udgangen af 2022. En nærmere proces og tidsplan for forløbet vil blive fremlagt til orientering for udvalget.

Dorthe Brogård og Mette Bahrenscheer fra Planværkstedet deltager under behandlingen af punktet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Administrationen vil sende orienteringsbrev om beslutningen i denne sag til berørte parter i området og på et senere tidspunkt afholde en indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene. Dertil vil blive inviteret til dialog og workshops, der vil blive tilrettelagt og afholdt alt efter omstændighederne og interesse blandt grundejere, beboere og erhvervsdrivende i området.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Udvalget besluttede, at der på baggrund af drøftelsen arbejdes videre med scenario 2 (blandet bolig og erhverv) med henblik på at forelægge udvalget et konkretiseret oplæg, som også vil indeholde en beskrivelse af den videre borgerinddragelse i planprocessen, inden der sættes gang i udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Bilag

Kort over området

Analyse af Maglevad Erhvervsområde

Opsamling af interviews

Punkt 3: Lokalplan 63 - Byfortætning ved Frederikssundsvej og Byvej - beslutning

21/2563

Beslutningstema

På baggrund af det fremlagte forslag til lokalplan 63 og den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om lokalplan 63 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 63 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom:
 - a) Redegørelsens afsnit om kirkebyggelinje, tilpasses i tillæggets redegørelse side 18-19, således at følgende fremgår ”Stenløse kirke er kun delvist omgivet af bymæssig bebyggelse inden for beskyttelseszonen. Derfor forudsætter lokalplanens realisering, at der, iht. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2 gøres undtagelse fra planlovens § 19, stk. 1.” Derudover tilføjes kirkebyggelinjen på kortbilag 4.
 - b) Redegørelsens afsnit om vejbyggelinje, tilpasses i tillæggets redegørelse side 15-16 og 19 således at begrebet reduktion udgår til fordel for dispensation. Kortbilag 2 tilpasses så det angiver den eksisterende vejbyggelinje.
 - c) Redegørelsens afsnit om Spildevand, regnvand og klimatilpasning, tilpasses i redegørelsen side 16-17 og 19, som beskrevet i bilag A.
 - d) Bestemmelserne tilføjes § 3.4 med følgende ordlyd, ”I hele lokalplanområdet må der etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand”
 - e) Bestemmelserne tilføjes § 6.6 med følgende ordlyd, ” Tag- og overfladevand skal kunne håndteres og i nødvendigt omfang forsinkes inden for hvert enkelt delområde”

2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på byrådsmødet den 16. december 2020 og sendt i høring i perioden 17. december 2020 – 28. januar 2021. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag A.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af bygherres ønske om, at lave en byfortætning langs med Frederikssundsvej. Med planen vil man fortætte bebyggelsen omkring krydset Frederikssundsvej og Byvej og fastlægge anvendelsen af området til blandet byområde i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Som et led i dette, ønskes der mulighed for at opføre en ny randbebyggelse med boliger på hjørnet af Frederikssundsvej og Byvej i Stenløse, nærmere betegnet på ejendommene Frederikssundsvej 169 og Kornvænget 1A. Den nye boligbebyggelse ønskes opført som etageboliger i tre etager, hvilket ikke er i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan nr. 25, som kun muliggør åben-lav bebyggelse i området. For at sikre en helhed i området med mulighed for at videreføre den ønskede randbebyggelse, omfattes også Byvej 34. Med lokalplanen opdeles området i to delområder, henholdsvis delområde A omfattende Byvej 34, og delområde B omfattende Frederikssundsvej 169 og Kornvænget 1A.

Lokalplanen har således til formål at muliggøre den ønskede byfortætning i området med opførelse af en randbebyggelse på op til tre etager, ligesom den skal fastlægge bygningsregulerende bestemmelser, som bl.a. skal sikre kvalitet og variation i bebyggelsens udtryk i delområde B og muliggøre etablering af flere boliger pr. ejendom i delområde A. Ønsket om at lave byfortætning og dermed randbebyggelse langs med Frederikssundsvej, er politisk vedtaget med den nuværende Kommuneplan 2017, og bygherres ønske opfylder således udelukkende den politiske beslutning, der blev vedtaget med Kommuneplan 2017.

I dag rummer ejendommene på Frederikssundsvej 169 og Byvej 34, lokaler der udlejes til liberalt erhverv og tilhørende bolig. Ejendommen på Kornvænget 1A, rummer i dag en boligejendom.

I delområde A ønskes den nuværende anvendelse og bygningsstruktur opretholdt. Dog opdateres anvendelsesbestemmelserne, så der gives mulighed for indretning af flere boliger i hver ejendom og adskillelse af det

liberale erhverv og boligenhederne.

I delområde B vil lokalplanen give mulighed for opførelse af en ny etageboligbebyggelse i op til tre etager med indretning af 18-20, 2-3 værelses lejligheder på mellem 45 m² og 90 m².

Den nye boligbebyggelse skal være med til at definere det sydlige hjørne i krydset Byvej og Frederikssundsvej og skabe en mere bymæssig bebyggelse på en central placering i Stenløse, tæt på Egedal Centret og Stenløse St. Bygningen tilpasses den omgivende by ved at orientere sig efter Frederikssundsvejs længderetning og ved at flugte med de tilstødende villaer langs med Byvej. Bygningen vil således både afskærme opholdsarealerne på bagsiden fra trafikstøjen på Frederikssundsvej, og samtidig skabe en klar gadestruktur langs bygningens kantzone, der på sigt vil give mulighed for mere byudvikling og fortætning langs Frederikssundsvej i takt med, at trafikken på Frederikssundsvej formentlig i fremtiden vil blive mindre.

Der etableres fælles opholdsarealer på terræn, og dertil private altaner eller haver, alt sammen på indersiden af bygningen.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- Kritik af parkering og de trafikale forhold inden for lokalplanområdet og på de tilstødende veje Kornvænget og Byvej.
- Kritik af lokalplanens mulighed for en højde på max 12 meter og max 3 etager for byggeriet i delområde B. Det tilkendegives i høringssvarene, at det vil skæmme området og give skygge, og det ikke lever op til den gældende lokalplan og det omkringliggende område.
- Helsingør Stift ønsker redegørelsen tilpasset ift. krav om dispensation fra kirkebyggelinjen
- Vejdirektoratet ønsker redegørelsen og kortbilag 2 vedr. vejbyggelinjen skærpet således, at begrebet reduktion udgår til fordel for dispensation.
- Novafos ønsker øget krav til lokalplanens håndtering af regnvand og spildevand, som omtalt i indstilling.

På baggrund af høringssvarene, jf. bilag A, har administrationen foretaget de justeringer som fremgår i ovenstående indstilling og i bilag A.

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

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Administrationen vurderer, at justeringerne er af så begrænset betydning, at der ikke er behov for supplerende høring.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

1. Der blev stemt om indstillingen.

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

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

Indstillingen godkendt.

Mindretalsudtalelse fra Ulrik John Nielsen (L): Lokallisten Ny Egedal mener, at der mangler en arkitekturpolitik for Egedal Kommune og er imod, at der bygges i tre etager i denne del af Stenløse.

2. Godkendt, herunder med præcisering af at afsnittet om varmforsyning opdateres i henhold til gældende planer.

Bilag

Bilag B - Lokalplan nr 63 - Byfortætning ved Frederikssundsvej og Byvej

Bilag A - Skema: høringssvar - hvidbog

Punkt 4: Forslag til lokalplan 64 - Byudvikling ved Råbrovej og Skebjergvej, samt kommuneplantillæg 09 - beslutning

21/3633

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning den 27. januar 2021 om, at igangsætte lokalplanlægningen for den tidligere Søagerskolegrund, skal det besluttes, om kommuneplantillæg 09 og lokalplan 64 skal vedtages som forslag og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Kommuneplantillæg 09 og lokalplan 64 godkendes som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i otte uger
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. Det godkendes, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af kommuneplantillægget og lokalplanen
4. Det godkendes, at der planlægges borgermøde den 20. maj 2021. Lokaliteten af borgermødet vil afhænge af de gældende COVID-19 restriktioner.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 27. januar 2021 en udviklingsplan med dispositionsforslag til ny byudvikling på den nu lukkede Søagerskoles område. Projektet som ønskes gennemført kræver udarbejdelse af ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg 09 udarbejdes i relation til lokalplan nr. 64 for byudvikling ved Råbrovej og Skebjergvej.

Kommuneplantillæg 09

Kommuneplantillæg 09 fastholder områdets anvendelse, som fortsat er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål med mulighed for privat og offentlig service, liberalt erhverv, forenings- og fritidsformål som kan indpasses i et boligområde og blandede/forskellige boligtyper.

Tillægget foreslår følgende specifikke bestemmelser ændret:

- Bebyggelsesprocent ændres fra 40 % til max. 50 %
- Etageantallet ændres fra 2 til op til 3 etager
- Bygningshøjden må max være 12 m.

Forslag til lokalplan 64

Forslaget er igangsat på baggrund af den udviklingsplan, som er udviklet for ejendommen, der omfatter den nu lukkede Søagerskole.

Udviklingsplanen sætter rammen for udviklingen af det fremtidige boligområde og viser samtidig hvordan visionen for området kan realiseres. Udviklingsplanen understøtter endvidere kommunens vision ”Egedal - hverdag og fællesskab i bevægelse” og Planstrategi 2019.

Med lokalplanen gives der mulighed for, at der etableres et boligområde med rækkehuse og etageboliger, kontor og serviceerhverv, samt tilhørende fælles friarealer. Der skal således etableres en bebyggelse, som kan anvendes til forskellige funktioner, der fremmer fællesskabet i bolig- og nærområdet, samt indendørs og udendørs fællesfaciliteter.

I forbindelse med boligerne vil der blive etableret fælles udendørs opholdsarealer og fællesfaciliteter. Ved fællesfaciliteter forstås fx gæsteværelser, en gymnastiksal, kontorhotel, lokaler til interessefællesskaber for områdets beboere som fx cykelværksted eller bogklub, en lille café el. lign.

Fællesfaciliteterne tilbydes ikke kun til de nye boliger men også de eksisterende beboere i Smørumnedre. Formålet med lokalplanen er således at samle op på udviklingsplanens visioner, og give mulighed for at skabe et nyt boligområde, der samtidig tilbyder byen et nyt mødested og en forankring i Smørum.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for, at den eksisterende daginstitution kan opretholdes, og evt. udvides.

I formålet med lokalplanen stilles der endvidere fokus på bæredygtighed, genanvendelse af delementer af skolens eksisterende hal, bebyggelsestypologier i sammenspil med nærområdet, og inkluderende fællesfaciliteter. Det kommer til udtryk både i områdets arkitektoniske udtryk, bebyggelsens udformning, placering og udlæg af vej- og stiarealer, bevaring af eksisterende beplantning samt de udendørs opholdsarealer, som skal være grønne og indeholde regnvandsbassiner til lokal afledning af regnvand.

Konsekvenser for budgettet

Lokalplanforslaget eller kommuneplantillægget har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for budgettet.

Borgerdialog

Det foreslås, at der afholdes borgermøde den 20. maj 2021. Der er offentlighøring i 8 uger.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Anbefalet.

Bilag

Lokalplanforslag 64 - byudvikling ved Råbrovej og Skebjergvej

Forslag til kommuneplantillæg 09

Punkt 5: Udbud af Søgerskolegrunden - beslutning

20/3514

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om udbudsvilkår for salg af Søgerskolegrunden.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. Søgerskolegrunden udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.
2. I vilkårene for udbuddet bestemmes, at kommunen har tilbagekøbsret til grunden, såfremt der ikke inden for to år fra overtagelsesdagen foreligger en byggetilladelse, og at der inden for tre år og seks måneder foreligger en foreløbig ibrugtagningstilladelse.
3. I vilkårene for udbuddet bestemmes endvidere, at en eventuel tilbageskødning sker til samme pris uden forrentning og med et fradrag i den erlagte købesum på 3 % p.a.
4. Valg af tilbudsgiver sker på baggrund af højeste tilbudte pris.
5. Ejendommen udbydes med mindstepris jf. udviklingsaftalen (bilag 1).
6. Udbuddet gennemføres med en udbudsperiode på 4 måneder, jf. opgavebeskrivelsen (bilag 2). Indkomne bud vil herefter blive fremlagt for Byrådet.
7. Ejendommen udbydes til salg i henhold til lokalplansforslag nr. 64, Smørum, der giver mulighed for etablering af et boligområde med rækkehuse og etageboliger med tilhørende fælles friarealer.
8. Salget er betinget af, at lokalplansforslaget vedtages endeligt uden væsentlige ændringer.
9. Ejendommen udbydes med en pligt til at etablere fællesfaciliteter, jf. lokalplansforslagets § 3.1 og § 7.4, ligesom der stilles krav om garanti til opfyldelse af forpligtelsen.
10. Udbuddet gennemføres med en forkøbsret til Generous Development ApS, CVR-nr. 41 03 81 44, eller ordre, jf. udviklingsaftalen (bilag 1).
11. Udbuddet stiller krav om, at Køber bygger i den til en hver tid gældende bedste energiklasse.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 24. juni 2020 at indgå udviklingsaftale med ejendomsudviklingsselskabet Generous Development ApS angående Søgerskolegrunden. Udviklingsaftalen er vedlagt som bilag 1. Det blev, for at sikre en hurtig proces med realiseringen af områdets udvikling, vedtaget, at Egedal Kommune skulle igangsætte udbuddet efter Byrådets godkendelse af lokalplansforslag for området.

Ejendommen udbydes til salg i henhold til lokalplansforslag nr. 64, Smørum, der giver mulighed for etablering af et boligområde med rækkehuse og etageboliger med tilhørende fælles friarealer. Idet udbuddet sker på baggrund af et lokalplansforslag, gøres salget betinget af, at lokalplansforslaget vedtages endeligt uden væsentlige ændringer.

Ejendommen udbydes til salg til højstbydende med en fastsat mindstepris jf. bilag 1. Mindsteprisen er foreløbigt fastlagt på baggrund af en mæglervurdering indhentet af Kommunen den 17. december 2019. Både Egedal Kommune og Generous Development ApS kan dog kræve, at mindsteprisen bliver fastsat på ny, på baggrund af en ny ejendomsmæglervurdering inden gennemførelse af udbuddet.

Nuværende mæglervurdering fastsætter prisen til 2.400 kr./m² bolig byggeret ekskl. moms og 850 kr./m² erhverv byggeret ekskl. moms svarende til den vurderede markedspris med udgangspunkt i en ren og ryddet byggegrund. Fra den angivne pris, skal der således fratrækkes udgifter til eventuel oprensning af forurening og nedrivning af eksisterende bygninger.

Det udbudte område fremgår som delområde A på Kortbilag over projektområde, bilag 3.

For at sikre, at et kommende byggeri lever op til kommunes ønske om, at være en grøn kommune, vil der i udbuddet blive stillet krav om, at Køber bygger i den til en hver tid gældende bedste energiklasse.

Udbudsperioden foreslås fastsat til 4 måneder. Udbudslængdens varighed er fastsat på baggrund af den oprindelige opgavebeskrivelse. Yderligere skal udbudslængden sikre, at potentielle tilbudsgivere opnår mulighed for at sætte sig ind i ejendommen og dennes anvendelsesmuligheder, på samme niveau som Generous Development ApS.

Udbuddet gennemføres jf. bilag 1 med en forkøbsret til Generous Development ApS eller ordre, hvorefter selskabet inden 4 uger efter tilbudsfristens udløb kan indtræde i det bedste købstilbud i stedet for den bydende, dog som minimum til den fastsatte mindstepris.

Med henblik på at sikre, at der sker den ønskede byudvikling i forlængelse af et salg anbefales det, at salget sker på betingelse af byggepligt på ejendommen. Byggepligten sikres ved tinglysning af deklaration på ejendommen, hvorefter Kommunen har tilbagekøbsret til grunden, såfremt betingelsen ikke overholdes jf. pkt. 2. og 3. ovenfor.

For at sikre, at en kommende køber sørger for, at der etableres fællesfaciliteter på ejendommen, vil der blive stillet krav om dette i udbuddet med henvisning til lokalplanens intention om at der skal etableres fællesfaciliteter. Rammen for hvilke aktiviteter som kan rummes af fællesfaciliteter er jf. Lokpalens note til § 3.1 og § 7.3 gæsteværelser, en gymnastiksal, kontorhotel, lokaler til interessefællesskaber for områdets beboere som fx cykelværksted eller bogklub, en lille café el. lign.

Administrationen vil i udbudsmaterialet stille nærmere krav til aktiviteter og indretning af fællesfaciliteter, ligesom der vil blive stille krav om en anfordringsgaranti til sikkerhed for købers forpligtelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Ved det endelige salg forventes en indtægt.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Anbefalet.

Bilag

Underskrevet udviklingaftale

Opgavebeskrivelse Søgerskolen

Kortbilag over projektområde for Søgerskolen

Punkt 6: Reduktion af købesum som følge af vedligeholdelseskonto ved salg af 3 ejendomme - beslutning

21/3551

Beslutningstema

I forlængelse af kommunens salg af Kirsebærvangen 170, Smørum, Nøddelunden 180, Smørum og Pærevangen 21, st. tv., Smørum, er det blevet konstateret, at der ikke er gennemført tilstrækkelige henlæggelser til ejendommens vedligeholdelseskonto. Der skal som følge heraf træffes beslutning om nedslag i købesummen i forbindelse med salget af ovennævnte ejendomme.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. Der foretages reduktion af købesummen for Kirsebærvangen 170, Smørum med 19.810,75 kr. ekskl. moms til opfyldelse af kommunens forpligtelser som udlejer i forhold til ejendommens vedligeholdelseskonto.
2. Der foretages reduktion af købesummen for Nøddelunden 180, Smørum med 17.448,00 kr. ekskl. moms til opfyldelse af kommunens forpligtelser som udlejer i forhold til ejendommens vedligeholdelseskonto.
3. Der foretages reduktion af købesummen for Pærevangen 21, st. tv., Smørum med 20.174,25 kr. ekskl. moms til opfyldelse af kommunens forpligtelser som udlejer i forhold til ejendommens vedligeholdelseskonto.
4. Kunstpuljen som konsekvens heraf reduceres med 1.148,66 kr.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i december 2020 at sælge Kirsebærvangen 170, Smørum, Nøddelunden 180, Smørum og Pærevangen 21, st. tv., Smørum. I forbindelse med eftersalgsarbejdet er administrationen blevet opmærksom på, at der ikke er foretaget de i lejeloven pålagte henlæggelser til vedligeholdelseskonti i den periode, som bygningerne har været udlejet.

Kirsebærvangen 170, Smørum blev solgt for 1.750.000 kr.
Nøddelunden 180, Smørum blev solgt for 1.485.000 kr.
Pærevangen 21, st. tv., Smørum blev solgt for 1.620.000 kr.

Jf. lejelovens § 22 har udlejer en forpligtelse til at indbetale et årligt beløb til en vedligeholdelseskonto, hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelse. I tilfælde af salg, skal denne vedligeholdelseskonto følge ejendommen. Kontiene skal derfor nu overføres til Køber.

I lejekontrakterne på de 3 ejendomme fremgår det at lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Kommunen har derfor som udgangspunkt ikke en pligt at til oprette en vedligeholdelseskonto. Kommunen har dog valgt at indgå en efterfølgende aftale med lejerne om, at kommunen overtager den indvendige vedligeholdelse.

I lejekontrakterne indgået henholdsvis i 1999, 2001 og 2003 på de 3 ejendomme fremgår det, at lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Kommunen har dog efterfølgende i 2007 valgt at indgå en aftale med lejerne om, at kommunen overtager den indvendige vedligeholdelse.

Kommunen har på denne baggrund forpligtet sig til at oprette vedligeholdelseskonti på alle 3 ejendomme.

På baggrund af salget af de 3 ejendomme er der opstået et konkret behov for ajourføring af disse konti i forbindelse med overdragelsen.

Administrationen kan konstatere at man i 2016 er stoppet med at foretage de lovpligtige henlæggelser til vedligeholdelseskonti. På denne baggrund mangler der samlet 57.433 kr. på de 3 vedligeholdelseskonti.

Administrationen foreslår, at disse manglende indbetalinger finansieres ved reduktion af de pågældende købesumme. Dette da overdragelsen af vedligeholdelseskonti knytter sig direkte til salget af ejendommene.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører at tillægsbevillingen til indtægter på anlægsbudgettet fra de pågældende ejendomme reduceres med henholdsvis: Kirsebærvangen 170, Smørum med 19.810,75 kr., Nøddelunden 180, Smørum med 17.448 kr. og Pærevangen 21, st. tv., Smørum med 20.174,25 kr. En samlet reduktion på 57.433 kr. Dette medfører at tillægsbevilling til kunstpuljen reduceres med 1.148,66 kr. Det betyder at nettosalgsindtægten for de 3 ejendomme samlet reduceres med 56.284,34 kr.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Anbefalet.

Punkt 7: Godkendelse af afdelingsbestyrelse i afdeling Skelhøj - beslutning

21/4738

Beslutningstema

Boligorganisationen Venbo, afdeling Skelhøj har udpeget ny afdelingsbestyrelse, som skal godkendes af Byrådet.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at det godkendes at følgende udpeges som medlemmer af afdelingsbestyrelsen for afdeling Skelhøj:

1. Lis Aagaard Andersen (pårørende til beboer)
2. Morten Skov Petersen (pårørende til beboer)
3. Jan Engstrup (pårørende til beboer).

Sagsfremstilling

På afdelingsmødet i afdelingen Skelhøj den 7. december 2020 blev udpeget en ny afdelingsbestyrelse. Der var kun én beboer, som stillede op, og denne blev udpeget. Derudover blev to medlemmer og én suppleant blandt pårørende udpeget.

Organisationsbestyrelsen i Venbo har godkendt de indstillede medlemmer til afdeling Skelhøjs nye afdelingsbestyrelse.

På baggrund af, at der er nu er valgt pårørende ind i afdelingsbestyrelsen på Skelhøj, har Organisationsbestyrelsen i Venbo anmodet om, at Byrådet også godkender den ny afdelingsbestyrelse.

Byrådets godkendelse baserer sig på en vurdering af, hvorvidt den indstillede bestyrelse kan etablere et velfungerende beboerdemokrati i afdeling Skelhøj.

Jf. almenboliglovens § 33, stk. 4, kan Byrådet beslutte, at beboerrepræsentanterne i boligorganisationens bestyrelse udpeges af Byrådet blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesser.

Efter almenboliglovens § 14 er følgende personer afskåret fra at sidde i afdelingsbestyrelsen:

- borgmesteren i den tilsynsførende kommune
- formanden for det udvalg i kommunen, som tilsynet hører under
- ansatte i den del af den kommunale forvaltning, som fører tilsyn med almene boligorganisationer.

De udpegede medlemmer er ikke omfattet af § 14 og opfylder dermed kriterierne for at sidde i afdelingsbestyrelse. Det er administrationens vurdering, at de udpegede medlemmer i deres egenskab af pårørende til beboerne i afdeling Skelhøj vil være godt egnede til at varetage beboernes interesser.

På denne baggrund anbefales godkendelse af den af afdeling Skelhøj indstillede afdelingsbestyrelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Anbefalet.

Punkt 8: Årets 1. budgetopfølgning - beslutning

21/6273

Beslutningstema

På baggrund af årets 1. politiske budgetopfølgning skal det besluttes, om resultatet af budgetopfølgningen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet under Planudvalgets område godkender:

- omplacering af -0,630 mio. kr. fra Center for Ejendomme og Intern Service.
- den fremlagte statusmåling på udmøntning af tiltag i budgetaftalen for 2021-24.

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen indebærer en del udgiftsneutrale budgetomplaceringer samt samlet set en tillægsbevilling til merudgifter på driften på 3 mio. kr. Serviceudgifterne forøges med knap 8 mio. kr., mens der er andre poster som forbedrer driftsresultatet gennem lavere udgifter til ydelser.

Der er i budgetopfølgningen indregnet økonomiske konsekvenser af den nye befolkningsprognose, hvor der er en markant stigning i antallet af børn – det medfører merudgifter i Center for Skole og Dagtilbud, som er hovedårsagen til stigningen i serviceudgifterne.

Der er kun i begrænset omfang i denne budgetopfølgning taget højde for COVID-19 relaterede udgifter pga. den fortsatte usikkerhed om, hvordan den videre udvikling og udgiftspåvirkning bliver. Udviklingen følges nøje, og vil særligt blive kvalificeret frem imod 2. budgetopfølgning, hvor en kompensation fra staten også kan forventes indregnet.

I denne budgetopfølgning tages dog 2,2 mio. kr. fra den afsatte COVID-19 pulje på 7,5 mio. kr. mhp. at styrke indsatsen ift. forsikrede ledige og sygedagpengemodtagere.

Hovedtallene i budgetopfølgningen

Tabel 1 viser, hvordan kommunens økonomi i form af de fire økonomiske nøgletal påvirkes af de ansøgte tillægsbevillinger, jf. indstillingen. Der er indregnet konsekvensen af sagen om budgetoverførelser fra 2020 til 2021.

Tabel 1 Nøgletal i forhold til Byrådets økonomiske politik

Hele mio. kr.	Mål i Økonomisk Politik	Oprindeligt budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab
Overskud på driftsbalancen	Mindst 138	138	135	132
Serviceudgifter	Overholdelse af udmeldt ramme	1.974	1.978	1.985
Anlægsudgifter (brutto)	120 mio. kr. under indtryk af samlet anlægsramme	160	202	202
Gennemsnitlig kassebeholdning	100-125 mio. kr.	525	493	492

Helt overordnet falder overskuddet på driftsbalancen med denne budgetopfølgning med 3 mio. kr. Det skyldes tillægsbevillingen til merudgifter på driften for 3 mio. kr.

De aktuelle forventninger til serviceudgifterne udgør 1.985 mio. kr. Det er 11 mio. kr. højere end oprindeligt budgetlagt.

Kommunens bruttoanlægsudgifter ændres ikke ved denne budgetopfølgning. Det korrigerede anlægsbudget er 42 mio. kr. højere end oprindeligt budget på grund af sagen om budgetoverførelse fra 2020 til 2021.

Årets gennemsnitlige kassebeholdning falder som følge af budgetopfølgningen med én mio. kr.

Udmøntning af prioriteringer til budget 2021-24

Der foretages i budgetopfølgningen en statusmåling på udmøntningen af de politiske initiativer, som er indeholdt i budgettet for 2021-24 for de enkelte udvalg, jf. sagens bilag 1.

Lån, balanceforskydninger og skatter

Der søges ingen bevillingsændringer til lån, balanceforskydninger og skatter ved denne budgetopfølgning.

Anlæg

Anlægsrammen opgøres som brutto-anlægsudgifter ekskl. forsyning i oprindeligt budget. Der er ingen ændringer til de samlede anlægsudgifter ved denne budgetopfølgning.

Særligt om bevillinger under udvalget

Center for By Kultur og Borgerservice: Ingen bemærkninger.

Center for Ejendomme og Intern Service: Der omplaceres budget til Center for Administrativ Service ved omorganisering af administrative opgaver. Dertil tilføres 73.476 kr. til elektricitet, der fejlagtigt lå under Kultur- og Erhvervsudvalget.

Konsekvenser for budgettet

Samlet set for Egedal Kommune falder overskuddet på driftsbalancen med 3 mio. kr. og den gennemsnitlige kassebeholdning falder med 1 mio. kr.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Anbefalet.

Bilag

Implementering af budget 2021-24 - 1. opfølgning PU

Center for By Kultur og Erhverv PU

Center for Ejendomme og Intern Service PU

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

18/90

Beslutningstema

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

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Planlov

Søsum Bygade 18, Søsum – der er den 14. oktober 2020 givet afslag på dispensation til bibeholdelse af den foretagne opdeling af stuehuset. Afgørelsen er begrundet i, at kommunen på baggrund af et tilsyn vurderer, at stuehuset er opdelt i 3 separate boliger. Gældende lokalplan giver mulighed for 2 boliger. Det kan derfor accepteres at stuehuset opdeles i 2 boliger svarende til den oprindelige indretning af huset. Den 3. lejlighed som er indrettet på 1. sal skal således nedlægges.

Søsum Bygade 18, Søsum – der er den 14. oktober 2020 givet afslag på bibeholdelse af 2 helårsboliger og 13 ferieboliger indrettet i overflødiggjorte landbrugsbygninger. Det præciseres, at der i de overflødiggjorte bygninger kan indrettes højst 2 boliger uanset om disse skal anvendes til helårsbrug eller korttidsleje.

Tværstræde 7A, Slagslunde – der er den 20. oktober 2020 givet dispensation til opsætning af 39 m² solceller placeret på carport-tag. Solcellerne vil ikke være synlige for gående på Tværstræde eller Stenløsevej. De vil ligge fladt mod taget, som skræner meget let mod syd. Sagen har været i høring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at det ikke vil være til gene for de omkringliggende og ikke strider imod byplanvedtægternes formålsbestemmelser.

Mosevej 22, Ølstykke – der er den 23. oktober 2020 meddelt dispensation til, at Mosevej 22 opsætter et fast hegn af lærketræ mod nabogrunden, hvor der skal opføres 27 nye boliger. Ejeren af nabogrunden har accepteret dette og begrønner sin side af hegnet med træer og vedbend. Administrationen har lagt afgørende vægt på, at siden mod de nye boliger fremstår grønt.

Landzone

Naturbeskyttelse

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Taget til efterretning.

Punkt 10: Resultat af KL's tilfredshedsmåling af sagsbehandlingen af bygge- og miljøsager, samt målopfyldelse på KL's servicemål - orientering

21/5200

Beslutningstema

På baggrund af resultaterne af KL's måling af tilfredsheden med sagsbehandlingen i bygge- og miljøsager og KL's servicemålsstatistik for byggesager og miljøgodkendelser orienteres udvalget om resultaterne af målingerne.

Kompetence til afgørelse

Kultur- og Erhvervsudvalget / Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om resultatet af KL's tilfredshedsmåling og KL's servicemålsstatistik for byggesager og miljøgodkendelser tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Som en del af arbejdet med "En styrket erhvervsindsats" blev der fra 1. januar 2020 iværksat en måling af tilfredsheden med sagsbehandlingen i bygge- og miljøsager i Egedal Kommune.

KL's tilfredshedsmåling spørger til borgere og virksomheders oplevelse af sagsbehandlingen i bygge- og miljøsager i Egedal Kommune. Resultaterne benchmarkes med andre kommuner, der ligeledes benytter KL's tilfredshedsmåling. Se bilag 1.

KL's servicemålsstatistik for byggesager og miljøgodkendelser viser en oversigt over kommunernes overholdelse af servicemålene på området, både et billede af Egedal Kommunes overholdelse af KL's opstillede servicemål, såvel som borgere og virksomheders oplevelse af sagsbehandlingen. Undersøgelsen findes via dette link:

<https://www.egedalkommune.dk/nyheder/nyheder/2021/februar/i-egedal-har-man-styr-paa-byggesagerne/>

KL's tilfredshedsmåling af service i bygge- og miljøsager i 2020

Selvom resultatet i KL's tilfredshedsmåling er baseret på kun 4 kommuner viser begge målinger, at Egedal Kommunes tiltag på området og ikke mindst medarbejdernes indsats på trods af Corona nedlukningen, er lykkedes med at skabe resultater, som bidrager til en større tilfredshed hos borgere og virksomheder.

I 2020 har i alt 252 respondenter deltaget i undersøgelsen, hvoraf 18 var fra Egedal, som fordeler sig på 10 private ansøgere, 4 rådgivere, 2 virksomheder og 2 øvrige.

Målingen skal med baggrund i 18 besvarelser (8 %) ud af det samlede antal bygge- og miljøsager i 2020 på 229 sager tages med forbehold, men viser en tendens og er et godt udgangspunkt, at arbejde videre ud fra.

Undersøgelsen viser, at Egedal Kommune ligger over gennemsnittet, når man kigger på tilfredsheden med kommunens information, kommunikation og den samlede sagsbehandling. Samtidig er tilfredsheden med sagsbehandlingstiden i Egedal Kommune høj, idet vi ligger over gennemsnittet, når vi bliver sammenlignet med de øvrige kommuner.

82,4 % af respondenterne har været i kontakt med en sagsbehandler (enten ved møde, telefonisk eller mail) det er lidt færre end i de andre kommuner. Til gengæld ligger tilfredsheden i Egedal Kommune over gennemsnittet blandt de respondenter, der har været i kontakt med en sagsbehandler. Det gælder såvel respondenternes opfattelse af sagsbehandlerens evne til at give tilstrækkelige oplysninger, yde høj faglig kvalitet samt begrundelse for sagens afgørelse.

64,3 % af respondenterne har taget imod Egedal Kommunes tilbud om en forhåndsdialog, hvilket er over gennemsnittet sammenlignet med de øvrige kommuner. Samtidig er tilfredsheden med forhåndsdialogen i Egedal også højere end gennemsnittet for de deltagende kommuner.

Der er dog en del opmærksomhedspunkter i kommentarerne, som viser, at der stadig er områder, der kan forbedres, bl.a. peger flere respondenter på, at BOM (Byg Og miljø, landsdækkende sagshåndteringssystem) er alt for kompliceret til mindre byggesager bl.a. på carporte, hvilket Byplan og Byggesag tidligere har påtalt over for systemejeren Kombit. Dette budskab gentages over for Kombit. Administrationen er derudover i gang med at se på, hvordan antallet af respondenter kan øges i fremtidige tilfredshedsmålinger.

KL's servicemålsstatistik for byggesager og miljøgodkendelser af virksomheder i perioden 1. januar 2020 – 31. december 2020

Egedal Kommunes sagsbehandlingstider ligger over servicemålene for 2020 i gennemsnit på landsplan. Det gør sig gældende på tværs af alle sagstyper, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i landet er steget fra 54 dage i 2019 til 62 dage i 2020. I Egedal er gennemsnittet i 2020 på 38 dage.

Servicemålene for sagsbehandlingstiderne for både simple konstruktioner og enfamiliehuse er 40 dage, men landsgennemsnittet for simple konstruktioner i 2020 er på 43 dage og for enfamiliehuse 45 dage. I Egedal Kommune er sagsbehandlingstiden helt nede på henholdsvis 32 og 31 dage. Sagsbehandlingstiden på industri- og lagerbygninger er i Egedal ca. 34 dage, mens KL's servicemål er 50 dage og landsgennemsnittet er oppe på 64 dage. Det samme positive resultat viser opgørelsen over Etagebyggeri, erhverv, hvor KL's servicemål er 55 dage, landsgennemsnittet er 77 dage, mens byggesagsbehandlerne i Egedal i gennemsnit kun bruger 47 dage.

Afdelingen arbejder fortsat på at sikre lave sagsbehandlingstider, vejledning om brug af rådgivere mv. Alt sammen initiativer, som skal være medvirkende til, at øge tilfredsheden.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Kultur- og Erhvervsudvalget den 06-04-2021

Taget til efterretning.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Taget til efterretning.

Bilag

Rapport: Tilfredshedsmåling for Byg og Miljø

Punkt 11: Sager til orientering

20/447

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og formand orienterer om følgende:

- Orientering om status for renovering og etablering af kreative læringsmiljøer på Søhøjskolen.
- Status på COVID-19.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Taget til efterretning.

Punkt 12: Endelig vedtagelse af tillæg til lokalplan og kommuneplan for placering af hjemmeplejen i Smørum - beslutning

20/17701

Beslutningstema

På baggrund af en administrativ fejl i indberetningen af lokalplan- og kommuneplantillæggene, besluttede Byrådet den 24. marts 2021, at sende ovenstående plantillæg i offentlig høring i 14 dage, og det skal nu besluttes om Lokalplantillæg 01 til Lokalplan 48 for Smørumparken, samt Kommuneplantillæg 06, kan vedtages endeligt.

I forbindelse med genbehandlingen af forslagene og den fornyede høring, er der ikke indkommet nogle høringssvar. Der er således ikke foretaget nogen ændringer i plantillæggene.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplantillæg 01 til Lokalplan 48 for Smørumparken samt Kommuneplantillæg 06 vedtages endeligt og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.
3. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter”.

Sagsfremstilling

Da der er sket en administrativ fejl i indberetningen af lokalplan- og kommuneplantillæggene, blev planforslagene godkendt på ny i Byrådet den 24. marts 2021, da fristen for indberetning i plansystemet var overskredet.

Planloven foreskriver, at tidligere vedtagelser af planerne bortfalder efter 8 uger og derfor skal sendes ud som forslag i fornyet høring inden de kan endeligt vedtages. Da der ikke er foretaget ændringer i planerne og det således kun er en genbehandling, blev det vurderet at planerne skulle sendes i offentlig høring i 14 dage.

Byrådet vedtog i oktober 2019, at Smørum hjemmeplejeenhed skulle placeres i Smørumparken ved de midlertidige flygtningeboliger på Skebjergvej 25B m.fl., som udgør en del af matr. nr. 7f Smørumnedre By i Smørum. Grundarealet på ca. 6.314 m² er ejet af Egedal Kommune, som hidtil har ønsket at udnytte hele grundarealet til boligformål, jf. gældende Lokalplan 48 fra 2017. Lokalplanens delområde A2, hvor hjemmeplejeenheden skal placeres, muliggør kun boligformål. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 48 med kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsen for delområdet, så hjemmeplejeenheden kan bygges det pågældende sted.

I forbindelse med genbehandlingen af forslagene og den fornyede høring, er der ikke indkommet nogle høringssvar. Der er således ikke foretaget nogen ændringer i plantillæggene.

Lokalplantillæg nr. 01 til Lokalplan nr. 48

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

Kommuneplantillæg nr. 06 til Kommuneplan 2017

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

Miljøvurdering

Plantillæggene er screenet i henhold til miljøvurderingsloven og dens brede miljøbegreb. Planerne åbner ikke mulighed for etablering af projekter, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2, og berører ikke internationalt naturbeskyttelsesområde. Administrationen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet, og anbefaler derfor, at der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter”.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Plantillæggene har i forbindelse med behandling af forslagene været sendt i fornyet offentlig høring i 2 uger. Der har ikke været afholdt borgermøde i høringsperioden, da plantillæggene alene er en genbehandling og kun muliggør begrænset ændret anvendelse og småjusteringer af et nyligt vedtaget plangrundlag fra 2017.

Beslutning i Planudvalget den 08-04-2021

Anbefalet.

Bilag

Kommuneplantillæg 06 - Smørumparken.pdf

Lokalplantillæg 01 - Smørumparken 48.pdf