

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 10-03-2014

Mødedato Mandag d. 10. marts 2014 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 358, Ølstykke Rådhus

Mødedeltagere Ib Sørensen, Keld Stenlien Hansen, Erhard Filtenborg, Ole B.
Hovøre, Anne-Mie Højsted Johansen, Ulla Gramstrup, Mona Dates
Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for Boligselskabet Venbo, afd. Lillestræde - beslutning.....	4
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	5
Retningslinjer for skilte i Værebros erhvervsområde - beslutning.....	6
Buresø - Dispensation fra lokalplan 8.5.03 - beslutning.....	7
Administrative afgørelser indenfor Byggeri, Plan og Naturbeskyttelse - orientering.....	9
Sager til orientering.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

13/37408

Beslutning i Planudvalget den 10-03-2014

Godkendt

Punkt 2: Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for Boligselskabet Venbo, afd. Lillestræde - beslutning

14/2867

Beslutningstema

Det skal beslutte om den foreløbige anskaffelsessum (skema A), som skal indberettes til Landsbyggefondens, på 1.692.000 kr. inkl. moms kan godkendes i forbindelse med, at Boligselskabet Venbos afdeling Lillestræde køber et ombygget serviceareal som en bolig.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at den foreløbige anskaffelsessum (skema A) på 1.692.000 kr. inkl. moms godkendes.

Sagsfremstilling

Boligselskabet Venbo, afdeling Lillestræde ligger på Lillestræde 3L i Ganløse. Der er tale om tidligere kommunale servicearealer, som er ombygget til en familiebolig på 77 m². Boligen ligger i forlængelse af Venbos ældreboliger i Lillestræde.

Afdelingen anmoder om godkendelse af den foreløbige anskaffelsessum på 1.692.000 kr. inkl. moms, der dækker udgifterne til køb af boligen. Beløbet er indberettet i statens styringssystem BOSSINF, hvor kommunen skal godkende det.

Det er Egedal Kommune, der har forestået ombygningen og sælger boligen. Salget af boligen skal behandles i Økonomiudvalget og Byrådet samtidigt med denne sag, og godkendelsen af den foreløbige anskaffelsessum er derfor betinget af, at salg og salgspris godkendes.

Finansiering og huslejekonsekvens

Finansieringen består af 88 % støttede realkreditlån, 10 % kommunalt grundkapitallån og 2 % beboerindskud.

§ Realkreditlån: 1.489.000 kr. inkl. moms (Kommunen skal yde garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi)

§ Kommunalt grundkapitallån: 169.000 kr. inkl. moms (Lånet er afdragsfrit indtil 50 år efter ibrugtagelsen af ejendommen, og administreres gennem landsbyggefondens)

§ Beboerindskud: 34.000 kr. inkl. moms

Huslejen er beregnet til 1.039 kr. pr. m² om året, hvilket er tæt på gennemsnittet for den type bolig i kommunen.

I bilaget er der en generel introduktion til finansiering af støttet boligbyggeri.

Konsekvenser for budgettet

Der skal ydes et kommunalt grundkapitallån på 169.000 kr. inkl. moms.

Beslutning i Planudvalget den 10-03-2014

Anbefalet.

Bilag

Notat om finansiering af støtte boligbyggeri

Punkt 3: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

14/1107

Punkt 4: Retningslinjer for skilte i Værebros erhvervsområde - beslutning

14/3979

Beslutningstema

Det skal besluttes, at fastlægge retningslinjer for skiltning i det eksisterende erhvervsområde i Værebros.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at skiltning i Værebros erhvervsområde administreres efter følgende retningslinjer:

1. Ved indgange til stikveje tillades kun fællesskilte for alle virksomheder på vejen. Skiltene må som udgangspunkt ikke være højere end 2,1 meter og bredere end 1,2 meter. Skiltene må alene oplyse om virksomhedernes navn, adresse, art og produktion.
2. Ved indkørsel til ejendommene tilladelse max et skilt pr. ejendom. Skiltet må kun oplyse om virksomhedens navn, adresse, art og produktion. Er der flere virksomheder på ejendommen skal oplysningerne samles i et skilt. Skiltet må ikke overstige en 1 m² og ikke være højere end 1 meter.
3. Der kan opsættes skilte på facaderne, når de orienteres mod adgangsvejen.
4. Der kan efter konkret vurdering gives tilladelse større midlertidige skilte, der oplyser om udlejningsejendomme.

Sagsfremstilling

Værebros erhvervsområde fremstår i dag med skilte af forskellige størrelser og placeringer. Der er lokale virksomheder, som ønsker, at området skal fremstå mere harmonisk med ensartet skilte.

Området er omfattet af flere lokalplaner, der ikke indeholder anden bestemmelse om skilte end, at skiltning kun må finde sted med byrådets tilladelse. I den nyeste lokalplan 24 - Udvidelse af Værebros erhvervsområde, vedtaget den 18.12.2013, er der bestemmelser om skiltens udformning og placering.

Lokalplanernes formulering om at byrådet skal godkende skilte betyder, at der udover byggetilladelse skal opnås tilladelse i hvert tilfælde, hvor der ønskes skilte i det eksisterende erhvervsområde. Det betyder i praksis, at ansøgninger om skilte skal behandles som en dispensation fra lokalplanen, og sendes i nabohøring i 2 uger. Det er langt fra alle skilte i området som kommunen har fået til godkendelse og der er også skilte i området, som henviser til aktiviteter/virksomheder, der ikke er der mere.

For at opnå en større harmoni og bedre orienteringsforhold foreslår administrationen, at det som udgangspunkt gives tilladelse til skilte efter de foreslåede retningslinjer. Retningslinjerne tager udgangspunkt i eksisterende lovlige forhold og bestemmelserne i lokalplan 24.

Alle skilte i det eksisterende erhvervsområde skal behandles som en dispensation, og der skal derved foretages en konkret individuel vurdering og nabohøring i hvert enkelt tilfælde. Ved vedtagelse af retningslinjerne vurderer administrationen, at man vil opnå et grundlag for at sikre et ensartet og dermed mere harmonisk indtryk af erhvervsområdet.

Vedtagelse af retningslinjerne kan betyde, at nogle virksomheder skal fjerne ulovligt opstillede skilte.

Administrationen har haft kontakt til nogle af de større virksomheder, der også har lokaler til udlejning, og de har også vist interesse for at få skiltningen bragt i orden. Der er kun en grundejerforening i et enkelt delområde i Værebros og her er der godkendt fællesskilte ved Stenhøjvej og Lyshøjvej. Det er disse skilte, administrationen har brugt som udgangspunkt for indstillingen om standarder for skilte.

Borgerinddragelse

Administrationen planlægger at afholde et møde med virksomhederne i erhvervsområdet, hvor retningslinjerne blandt andet vil blive oplyst.

Beslutning i Planudvalget den 10-03-2014

Godkendt

Punkt 5: Buresø - Dispensation fra lokalplan 8.5.03 - beslutning

14/1170

Beslutningstema

Det skal besluttes, om der skal meddeles dispensation fra lokalplan 8.5.03, Buresø, der fastsætter anvendelsen af ejendommen til beboelse og salg af dagligvare. Der er søgt om, at den eksisterende butik på Skovvej 1 udvides med en café.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

der gives dispensation fra lokalplan 8.5.03, Buresø, § 3.1.3 vedr. anvendelsen, således at ansøger kan udvide den eksisterende butik, med en café, på følgende vilkår:

1. Åbningstiden fastsættes til kl. 10 -22.
2. Udeservering skal begrænses til området foran ejendommen, vist på luftfoto med grøn skravering.
3. Eksisterende bøgehæk, ca. 1 meter høj, der omkranser området til udeservering, skal bibeholdes og erstattes med en tilsvarende, såfremt den fjernes eller mistrives.
4. Det grønne areal, der støder op mod naboejendommen, skal bevares og fremstå med beplantning.
5. Caféen må ikke anvendes til selskabslokaler.

Sagsfremstilling

Ansøger har søgt om tilladelse til at udvide sin butik til også at omfatte en café, hvilket ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

De eksisterende forhold omfatter en butik, på ca. 60 m² og tilhørende baglokaler på ca. 40 m². Der sælges diverse grillmad, drikkevarer, kaffe, kage, is og slik. Maden sælges som 'ud af huset'.

Ansøger fik i 1992 tilladelse til at åbne en 'pølsebar-kiosk'. I tilladelsen er det anført at pølsebaren må have åbent fra kl. 12 til 22. Ansøger har oplyst at han siden 2010, har udvidet sortimentet med kaffe, kage, is mm.

Ansøger ønsker at udvide butikken med resten af ejendommens stueplan, ca. 60 m², som skal indrettes med køkken og caféborde. Yderligere ønskes det at inddrage forhaven til udeservering og at udvide åbningstiden fra kl. 10.- 24.

Ansøger har ligeledes ansøgt om muligheden for at kunne udleje lokalerne til selskaber samt inddrage endnu et udeareal på ejendommens østside.

Sagen har været i naboorientering hos de omkringliggende naboer, herunder Naturstyrelsen og Klokkekilde Grundejerforening. Der er bemærkninger fra 2 naboer, vedrørende trafikken i området og åbningstiderne, samt bemærkninger vedrørende områdets anvendelse som helhed af unge mennesker. Grundejerforeningen er positivt stemt over for ændringen.

På baggrund af de indkomne bemærkninger om unge og støj, er der efterfølgende indhentet en udtalelse fra kommunens SSP medarbejdere, der overvejende var positive overfor ansøgningen..

Med hensyn til trafikken finder naboerne, at der køres for stærkt og de ønsker, at der etableres vejbumpe i området. Vejene er private fællesveje og vejbumpe er derfor, i første omgang, et anliggende for grundejerforeningen.

Administrationen vurderer, at bestemmelsen i lokalplanen om en butik med handel for området, ikke er økonomisk rentabelt i dag og at udviklingen af butikken til en pølsebar og kiosk har været en følge heraf. Ligeledes finder administrationen, at en café med servering vil tilgodese en efterspørgsel fra de besøgende i området.

Det er dokumenteret, at der siden 1992, har været drevet en type butik, hvor det har været muligt at købe mad, om end i et begrænset omfang. Ændringen fra butikkens nuværende forhold til det ansøgte, synes derfor ikke markant, når det gælder selve anvendelsen. Forskellen ligger i, at der nu ønskes servering på ejendommen.

Det er administrationens vurdering, at ændringen ikke er i strid med lokalplanens principper, der overvejende har til hensigt at fastholde sommerhusområdets karakter og anvendelsen af de rekreative områder. En café er ikke i strid hermed, men kan i en vis udstrækning have positiv virkning på området, idet caféen kan tiltrække et mere nuanceret publikum.

Fra kommunens side arbejdes også med en udvikling af det rekreative område, som led i at gøre området mere attraktivt.

Til gengæld vurderer administrationen at udlejning, til festlokaler ikke er i overensstemmelse med anvendelsen af området, ligesom det vurderes at åbningstiden bør begrænses til kl. 22, af hensyn til områdets beboere.

Beslutning i Planudvalget den 10-03-2014

Godkendt

Bilag

Bilag 1, fotos

Punkt 6: Administrative afgørelser indenfor Byggeri, Plan og Naturbeskyttelse - orientering

13/37412

Beslutningstema

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

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning

Sagsfremstilling

Naturbeskyttelse

Ahornvej, parkanlæg i Ølstykke. Der er den 13. januar 2014 givet dispensation fra en fortidsmindebeskyttelseslinje omkring en gravhøj. Dispensationen er givet til opsætning af træningsredskaber. Beskyttelseslinjen har til formål at sikre ind- og udsigten til gravhøjen og det vurderes at det ansøgte kan forenes hermed, når det tages i betragtning at højen ligger i boligområde. Dispensationen er betinget af at redskaberne vedligeholdes, så de altid er funktionsdygtige, eller fjernes.

Roskildevej 22A ved 10. classes skolen. Der er den 25. februar 2014 givet dispensation fra en fortidsmindebeskyttelseslinje omkring en gravhøj. Dispensationen er givet til anlæggelse af en dobbelttrettet cykelsti på 1,8 km langs Roskildevej. Beskyttelseslinjen har til formål at sikre ind- og udsigten til gravhøjen og det vurderes at cykelstien ikke vil anfægte dette.

Beslutning i Planudvalget den 10-03-2014

Taget til efterretning

Punkt 7: Sager til orientering

13/37408

Sagsfremstilling

- Naturklagenævnet har den 31. januar 2014 stadfæstet kommunens afslag til, at lovliggøre et drivhus opført i mursten ovenpå en delvist nedgravet garage. Administrationen har givet en frist på 3 uger til fjernelse af byggeriet.

Beslutning i Planudvalget den 10-03-2014

Taget til efterretning