

REFERAT Planudvalget d. 07-02-2019

Mødedato Torsdag d. 07. februar 2019 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.14

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Byggeregnskab (Skema C) for Boligselskabet Rosenvænget, afd. 834 - Rådhuslunden i Smørum - t	4
Stillingtagen til ønske om nyt plangrundlag for projekt for hotel mv. ved Kildedal - beslutning.....	5
Dispensation til Boligprojekt på Bryggertorvet 1 i Ølstykke - beslutning.....	7
Lukket: Godkendelse af anlægsbevilling til indtægt for salg af parcel A2/20 i Egedal By - beslutnin	9
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	10
Sager til orientering.....	12

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

17/17920

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 07-02-2019

Godkendt

Punkt 2: Byggeregnskab (Skema C) for Boligselskabet Rosenvænget, afd. 834 - Rådhuslunden i Smørum - beslutning

15/8002

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning, fra Boligselskabet Rosenvænget, afd. 834, skal det besluttes, om byggeregnskab (Skema C) for Rådhuslunden i Smørum, 86 almene familieboliger, kan godkendes. Derudover skal der tages stilling til, om der kan godkendes en tillægsbevilling på kr. -457.000 til opkrævning af støttesagsgebyr til kommunen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Byggeregnskabet (Skema C) på kr. 185.956.000 godkendes.
2. Tillægsbevilling på kr. -457.000 til støttesagsgebyr godkendes.

Sagsfremstilling

Boligselskabet Rosenvænget, afd. 834, Rådhuslunden i Smørum, har opført 86 almene familieboliger på ca. 90 m² i gennemsnit.

Tilsagn om grundkapitaltilskud og foreløbig anskaffelsessum (Skema A) er godkendt af Byrådet den 25. juni 2015. Den endelige anskaffelsessum (Skema B) er godkendt af administrationen den 6. april 2016.

Boligselskabet Rosenvænget søger nu om godkendelse af deres endelige byggeregnskab (skema C).

Byggeregnskabet er opgjort pr. 26. januar 2018 med revisionspåtegning den 21. november 2018. Byggeregnskabet udviser en anlægsudgift på 185.956.000 kr., hvilket er 816.000 kr. mere end de forventede udgifter fremlagt i Skema B.

	Skema B	Skema C
Samlet anlægsudgifter inkl. moms	185.140.000 kr.	185.956.000 kr.
Husleje pr. m ² ekskl. fællesarealer (inkl. antenne og øvrige udgifter mm)	1.092 kr.	1.095 kr.
Husleje pr. m ² inkl. fællesarealer (inkl. antenne og øvrige udgifter mm)	1.232 kr.	1.235 kr.

Stigningen i den samlede anlægsudgift ligger inden for de almindelige årlige fremskrivninger af priser. Administrationen vurderer derfor, at stigningen er rimelig. Som det fremgår, så er der beregnet en lille stigning i huslejen på baggrund af det endelige byggeregnskab.

Konsekvenser for budgettet

Der søges en tillægsbevilling på kr. -457.000 svarende til 2,5 promille af anskaffelsessummen, som er det anbefalede i vejledning til almenboligloven.

Kommunen har hjemmel til at opkræve et gebyr for støttesagsbehandling. Hjemlen findes i almenboliglovens [§ 107](#), 2. pkt.

Beslutning i Planudvalget den 07-02-2019

Anbefalet

Punkt 3: Stillingtagen til ønske om nyt plangrundlag for projekt for hotel mv. ved Kildedal - beslutning

18/14722

Beslutningstema

På baggrund af et modtaget ønske om at etablere et hotel med tilhørende konferencefaciliteter mv. i en del af Kildedal feriecenterområde, skal der tages stilling til, hvorvidt der skal arbejdes videre med projektet. Dette med henblik på en revision af masterplanen for området og udarbejdelse af revideret plangrundlag for området.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der på nuværende tidspunkt fokuseres på planlægningen og udviklingen af området nærmest Kildedal Station og realiseringen af den helhedsplan, der lige nu er under udarbejdelse.
2. Kildedal ferie- og oplevelsesområde skal udvikles ud fra en ny samlet masterplan, men at arbejdet med denne først igangsættes, når udviklingen af arealerne nærmest stationen er planlagt og igangsat.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune har modtaget et skitseforslag til etablering af 142 nye hotellejligheder med tilhørende hotel og hotelfaciliteter mv. Projektet ønskes etableret på matr. nr. 3e, Knardrup By på et cirka 5 ha stort areal. Se bilag

Projektet omfatter et samlet etageareal på cirka 17.000 m², heraf 10.000 m² til hotellejligheder og 7000 m² til hotel. Ansøger har endvidere foreslået, at projektet kan kobles sammen med innovative virksomheder såsom forskning, IT, kontorer eller boliger i form af parcel- og rækkehusbyggeri i op til 2 etager i den resterende del af Kildedal ferie- og oplevelsesområde.

Kommuneplan

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til fritids- og turistformål i form af feriebebyggelse med individuelle ferieboliger og en centerbebyggelse med hotel/konferencefaciliteter, butikker, caféer, badeland, wellness, fitness og lignende i op til 5 etager og med en max. bebyggelsesprocent på 25 for byzonearealet som helhed.

Kommuneplanen fastlægger rækkefølgen for den fremtidige byudvikling, hvor de forskellige byudviklingsområder er prioriteret indbyrdes, for at sikre en hensigtsmæssig udbygningstakt og koordinering med udbygningen af infrastruktur, kollektiv trafik og investeringer i offentlig service. I Smørumnedre er byudviklingsområderne Smørumnedre Vest og Kong Svends Høj prioriteret som første prioritet, imens den sydlige del af Kildedal Ferieområde er anden prioritet, dog tidligst i 2021. Den nordlige del af Kildedal Ferieområde, hvor projektet ønskes etableret, er udpeget som 3. prioritet, der tidligst kan udbygges i 2025.

I forslag til Planstrategi 2019 er der fokus på byudviklingsområderne omkring Kildedal Station, hvor det er målet at samarbejde om en fælles udvikling af Kildedal som en helhed med en fælles retning og en samlet strategi. Der er ikke fra Byrådets side lagt op til at ændre kommuneplanens bestemmelser for anvendelsen af Kildedal ferie- og oplevelsesområde eller til at fremrykke udviklingen af området.

Lokalplan

Området er omfattet af rammelokalplan 14 for Kildedal Ferie og oplevelsesområde. Lokalplanen lægger de overordnede rammer for en mere detaljeret lokalplan, som skal udarbejdes, inden området kan bebygges eller tages i brug til nye bymæssige formål. En ny lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Der vil derudover formentlig skulle udarbejdes en miljøvurdering (VVM).

Projektet er ikke sammentænkt med den masterplan for udvikling af Kildedal feriecenter, som danner grundlag for rammelokalplanen, og er dermed heller ikke i overensstemmelse med rammelokalplan 14.

Projektets placering og indhold

Projektet omfatter kun en lille del af det rammeområde, der er udlagt til ferie- og oplevelsesområder. Projektet virker tilfældigt placeret i landskabet, og tager ikke udgangspunkt i den planlagte fremtidige udvikling i området.

Administrationen har været i dialog med ansøger om muligheden for at flytte projektet længere mod syd således, at projektet kan udvikles som 2. prioritet i forhold til kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Dette vil samtidig sikre, at hotellet kan placeres i tilknytning til den udlagte centerbebyggelse.

Ansøger har tilkendegivet, at de ikke ønsker en anden placering, men har forslået, at de i stedet bidrager til udarbejdelse af ny masterplan og udarbejdelse af ny lokalplan. Dette vil betyde et behov for at revidere rækkefølge- og anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanen.

Ansøger har bedt om en afklaring af, hvorvidt der er politisk opbakning til, at igangsætning af ny masterplan for hele Kildedal området kunne ske ultimo 2019/primo 2020, hvor Egedals- og Ballerups fælles helhedsplan for områderne ved Kildedal Station er udarbejdet. Se vedhæftede bilag.

Administrationen oplyser, at der efter færdiggørelsen af helhedsplanen forventes en proces, hvor begge kommuner undersøger markedet i forhold til at finde samarbejdspartnere, der ønsker at realisere den skitserede udvikling. Egedal Kommune vil herefter, i samarbejde med kommende investorer, bearbejde og detaljere den del af helhedsplanen, der omhandler Kong Svends Park. Dette med henblik på udarbejdelse af en lokalplan for området med forventet vedtagelse medio 2021. Tilsvarende vil Ballerup Kommune gå i gang med lokalplanlægning hurtigst muligt.

Administrationen foreslår, at man afventer, at en væsentlig del af områderne omkring stationen er planlagt og igangsat, inden arbejde med masterplan for Kildedal ferie og oplevelsesområde startes op. Dette for at fastholde kommuneplanens intentioner om en hensigtsmæssig styring af byudviklingen.

Ressourcer

Hvis der skal igangsættes arbejde med revideret masterplan og plangrundlag for Kildedal Ferieområde, vil det kræve mange ressourcer, også selvom bygherren bidrager til opgaven.

Beslutning i Planudvalget den 07-02-2019

Planudvalget vedtog med stemmerne 3-2, at indstillingens punkt 1 ikke behandles med den begrundelse, at punktets hensigt allerede er godkendt af Byrådet i forbindelse med udsendelse af Planstrategien i høring, oktober 2018. For stemte Ib Sørensen, Ole Hovøre og Hamad Mahmoud. Imod stemte Niels Lindhardt Johansen og Ulrik John Nielsen. Indstillingens punkt 1 er herefter bortfaldet.

Niels Lindhardt Johansen stillede ændringsforslag til indstillingens punkt 2 – ”Der igangsættes et arbejde med udarbejdelse af en ny masterplan for Kildedal feriecenterområdet.” – Ændringsforslaget blev vedtaget med stemmerne 3-2. For stemte Niels Lindhardt Johansen, Ole Hovøre og Ulrik John Nielsen. Imod stemte Ib Sørensen og Hamad Mahmoud med begrundelsen at;

”Kildedal ferie- og oplevelsesområde indgår i Kommuneplans arbejdet, med henblik på en afklaring af den fremtidige anvendelse af området og evt. udarbejdelse af en ny masterplan for området”.

Indstillingens punkt 2 er herefter bortfaldet.

Udvalgsformand Ib Sørensen begærede sagen indbragt for Byrådet, jf. styrelseslovens § 11, stk. 1.

Planudvalget anbefaler, at Byrådet ikke behandler indstillingens punkt 1. Planudvalget anbefaler videre, at Byrådet behandler ændringsforslaget, som gengivet ovenfor.

Bilag

Kildedal Indledende koncept for hotel

Svarskrivelse vedr. tidshorisont for masterplan

Punkt 4: Dispensation til Boligprojekt på Bryggertorvet 1 i Ølstykke - beslutning

18/2332

Beslutningstema

På baggrund af høringssvar, og efterfølgende justering af projekt, skal der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til etablering af 28 boliger på Bryggertorvet 1 i Ølstykke.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte på vilkår af, at de 4 øverste altaner på vestfacaden erstattes med franske altaner.

Sagsfremstilling

Siden foråret 2017 har administrationen været i dialog med bygherre omkring boligprojektet på Bryggertorvet 1.

Projektet vil bidrage til en fornyelse og en fortætning af Bryggertorvet, som vil kunne skabe et mere sammenhængende og attraktivt område.

Projektet kan ikke etableres indenfor gældende lokalplan. Derfor besluttede Planudvalget den 13.09.2018 at sende projektet i nabohøring og afholde et orienteringsmøde.

Egedal Kommune modtog den 15.10.2018 en dispensationsansøgning om etablering af 28 boliger ved Bryggertorvet 1 i Gl. Ølstykke.

Der blev ansøgt om dispensation til, at:

1. Hæve ejendommens bebyggelsesprocent til 95
2. Bygge udenfor de byggefelter, som lokalplanen anviser
3. Etablere flade tage på ny bebyggelse
4. Anvende teglspån som facadebeklædning
5. Anvende tagpap til tagbeklædning

Høringssvar og indsigelser

Ansøgningen har været i nabohøring i perioden fra den 26.10.2018 til den 01.12.2018.

I høringsperioden blev der afholdt et orienteringsmøde, hvor projektet blev præsenteret, og hvor der blev redegjort for planforhold og indholdet af dispensationsansøgningen. På mødet blev der generelt udtrykt bekymring for byggeriets højde og for indbliksgener fra lejlighederne, som vender mod Stengårdsvej.

I høringsperioden er der modtaget høringssvar fra seks parter, hvoraf 3 har sendt et samlet høringssvar. Høringssvarene omhandler hovedsagligt byggeriets højde, der vil forårsage indbliksgener og skyggepåvirkninger, samt altaner, som vil forårsage indbliksgener og støjgener. Derudover er der bekymring for mangel på parkeringspladser. Se bilag 1 for nærmere beskrivelse af høringssvar.

Vurdering

Administrationen vurderer, at projektet passer ind i lokalplanområdets øvrige bebyggelsesstruktur. Projektet vil kunne bidrage positivt til lokalområdet ved at omdanne en centralt beliggende bygning til et beboet hus med en mere udadvendt bebyggelsesstruktur end i dag.

Projektet tilbyder små attraktive boliger, der er efterspørgsel på i kommunen. Samtidig bevares de eksisterende erhvervslejemål, som bygningen huser i dag. Projektet vil samtidig bidrage til at hæve kvaliteten af de byrum, som ligger omkring bygningen.

Det vurderes, at bebyggelsens omfang og placering vil skabe tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse. Parkeringsbehovet vurderes at være dækket, da 111 af de eksisterende parkeringspladser er forbeholdt ejendommen.

For at imødekomme indsigelser om indbliksgener foreslår administrationen, at der stilles vilkår om at erstatte de 4 øverste og yderste altaner med franske altaner, for derved at mindske indbliksgener og eventuelle støjgener fra altaner. Se forslag til ændret tegningsmateriale i bilag 2.

Se bilag 3 for detaljeret vurdering af de enkelte paragraffer og indsigelser.

Beslutning i Planudvalget den 07-02-2019

Godkendt

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Punkt 5: Lukket: Godkendelse af anlægsbevilling til indtægt for salg af parcel A2/20 i Egedal By - beslutning

18/16963

Punkt 6: 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 afgørelserne tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggelov

Solbærvangen 5, Smørum – der er den 20. december 2018 lavet en helhedsvurdering med byggetilladelse til opførelse af en udestue på 15 m² som ansøgt. Der er søgt om dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent samt murede vægge i skel med en højde på 2,8 m i forbindelse med opførelse af udestue hvor der før var en overdækket terrasse. Der er tidligere givet lignende dispensationer i området. Sagen har været i nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Der lægges vægt på tidligere dispensation samt, at begge naboer har accepteret murene på 2,8 m.

Smørumvej 14, Smørum – der er den 8. januar 2019 givet dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent med 0,96 og vejbyggelinje mod Bakkevej for opførelse af ny bolig. Der er tidligere givet dispensation for vejbyggelinje mod Bakkevej. Sagen har været i høring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at overskridelse af bebyggelsesprocenten er minimal.

Planlov

Smedebakken, Stenløse – der er den 26. november 2018 givet dispensation til opførelse af 2 affaldsskure på hver 35,8 m² og 1 affaldsskur på 15 m² udenfor byggefelt på eksisterende P-plads. Ansøgningen begrundes med, at eksisterende beholdere står ulåste, og derfor ofte bliver brugt af besøgende i Egedal Centret, hvilket betyder, at de ofte er overfyldte, når de skal bruges. De nye skure vil bidrage til, at der er mere rent og ryddeligt i området. Skurene begrønnes med klatreplanter. Administrationen vurderer, at der er behov for skurene, og at der ikke er mulighed for at opføre dem inden for byggefeltet.

Nøddelunden 240, Smørum – der er den 13. december 2018 givet dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent til opførelse af udestue. Der er tidligere givet flere dispensationer og tilladelse til udestuer i området. Administrationen vurderer, at den ansøgte udestue ikke vil ændre på områdets karakter.

Søsum Bygade 17, Søsum – der er den 20. december 2018 givet dispensation til etablering af en kvist med en bredde på 1,8 m på tilbygning. Det fremgår af luftfoto, at den eksisterende kvist på huset er etableret, før den gældende lokalplan blev vedtaget, og dermed ikke har været underlagt bestemmelserne i denne. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at den ny kvist etableres, så den bliver lige som den eksisterende.

Landzone

Sperrestrupvej 19, Ølstykke – der er den 11. december 2018 givet landzonetilladelse til nyt udhus på 81 m², 4 udebokse til heste på 50 m² med en overdækning på 20 m² og en ridebane på 1.200 m². Udhuset er opført i 2017, hestebokse i 2013 umiddelbart op af bygning 3 (også et udhus), samtidig med ridebanen på 20x60 m nord for bebyggelsen. Ved besigtigelse på ejendommen i oktober måned blev det konstateret, at det ansøgte byggeri ligger i naturlig forbindelse til eksisterende bygninge, og at de vurderes at tilpasse sig bebyggelsen med hensyn til placering, omfang og materialevalg. Administrationen vurderer derfor, at byggeriet ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.

Svinemosevej 4, Veksø – der er den 17. december 2018 givet landzonetilladelse til maskinlade/værksted på 97 m², fårestald på 61 m² og ændring af eksisterende driftsbygning til udhus. I 1. sal over maskinladen på 52 m² ønskes indrettet forsøgsopstilling af automatiserede kunstigt intelligensløsninger til grøntsags- og bærproduktion. Administrationen vurderer, at maskinhal og fårestald ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet bygningerne delvis er nødvendige for driften og landbrugsrelateret erhverv på ejendommen. Der lægges også vægt på, at bygningerne vurderes godt indpasset i forhold til volumen og placering.

Krogholmvej 3, Stenløse – der er den 20. december 2018 givet landzonetilladelse til etablering af midlertidigt jorddepot på del af ejendommen i forbindelse med etablering af supercykelsti mellem Jyllingeruten. Administrationen lægger vægt på, at mulddepotet er af beskeden størrelse og er nødvendigt for etablering af cykelstien af samfundsmæssig interesse.

Matr.nr. 31c, Ølstykke – der er den 20. december 2018 givet landzonetilladelse til midlertidig bygge- og oplagsplads. Det er til brug for etablering af supercykelsti Jyllingeruten. Der er indgået aftaler med grundejer. Administrationen vurderer, at pladsen er af beskeden størrelse og er nødvendig for etablering af stien.

Frederiksborgvej 64A, Ølstykke – der er den 8. januar 2019 givet landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 188 m² med carport/udhus på 63 m² og et overdækket areal på 12 m². Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 804 m² uden bygninger. Den er beliggende i en lang række af huse langs Frederiksborgvej. Der er tidligere givet landzonetilladelse i 2017 til tidligere ejer, der nu skal ses bort fra. Administrationen vurderer, at opførelsen af huset mv. ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre. Der lægges vægt på beliggenhed ved en lang række af eksisterende huse, og området er udlagt til enfamiliehuse i kommuneplanrammen.

Naturbeskyttelse

Toften 7, Buresø – der er den 22. november 2018 givet dispensation fra skovbyggelinje til opførelse af et fritidshus på 86 m² samt en overdækning på 10 m². Huset ønskes opført som erstatning for gammelt utidssvarende fritidshus. Ejendommen er placeret i 1. række indenfor skovbyggelinjen og er også placeret under søbeskyttelseslinje fra Buresø, som dog ikke påvirker byggeriet. Der er også en fredning, og Fredningsnævnet har accepteret byggeriet. Administrationen vurderer, at huset ønskes opført inden for alle gældende byggelinjer og med nogenlunde samme placering som gammelt hus. Det har også været praksis at dispensere til fritidshuse under 100 m² indenfor skovbyggelinjen.

Langåsen 13, Ganløse – der er den 21. december 2018 givet dispensation fra fredning til tilbygning med 2 kviste samt en flugtvejstrappe til eksisterende bygning. Der ønskes også en arealudvidelse på 30 m² indenfor eksisterende rammer. Tag udskiftes fra mørk bølgeeternit til røde vingetegl, og der ønskes rytterlys over møderummet. Ejendommen er omfattet af en fredning, der har til formål at bevare status quo. Administrationen vurderer, at der kan meddeles dispensation, da det ansøgte er af meget beskeden omfang i forhold til bygningsmassen, og der gives et vilkår om at rytterlyset udstyres med automatiske rullegardiner.

Almene boliger

Rådhusvænge 1-16, Ølstykke – Egedal Kommune har den 12. oktober 2018 modtaget oversigt over 1. gangs huslejefordeling pr. boligtype til godkendelse.

Den 23. februar 2016 godkendte Byrådet skema B med en husleje på kr. 1.140 m² inkl. forbrug. Ud fra det fremsendte materiale, og oplysningerne i skema C godkender Administrationen hermed førstegangshusleje.

Rådhusstorvet 21, Stenløse – der er den 5. december 2018 underskrevet erklæring om garantistillelse for Kommunegaranti på 11.722.000,- for matr.nr. 7aq mfl. Stenløse by Boligselskabet Venbo afdeling 9 i Stenløse

Beslutning i Planudvalget den 07-02-2019

Taget til efterretning

Punkt 7: Sager til orientering

Beslutningstema

Orientering fra formanden og administrationen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Planudvalget den 07-02-2019

Ingen sager til orientering.