

# REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 05-03-2015

**Mødedato** Torsdag d. 05. marts 2015 kl. 16:00

**Mødested** Møderum M1.15

**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
Byggeregnskab (Skema C) for Boligselskabet Rosenvænget, afd. Mårleddet 2. etape - beslutning....	4
Lokalplan 34 for Boliger ved Flodvej -forslag til offentlig høring- Beslutning om udsendelse i offer	5
Sikaleddet 8 - udbudsform og krav - Beslutning.....	7
Tillægsbevilling til anlægsbudgettet til fredningserstatning i Værebros Ådal – beslutning.....	9
Anlægsbevilling til ejendomsrenovering i 2015 - beslutning.....	10
Anlægsbevilling til energistyring/-besparelser i 2015 - beslutning.....	11
Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	12
Sager til orientering.....	15

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

14/27529

## **Beslutningstema**

Godkendelse af dagsorden

## **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

## **Beslutning i Planudvalget den 05-03-2015**

Godkendt.

## **Punkt 2: Byggeregnskab (Skema C) for Boligselskabet Rosenvænget, afd. Mårleddet 2. etape - beslutning.**

13/11289

### **Beslutningstema**

På baggrund af ansøgning fra Boligselskabet Rosenvænget, skal det besluttes om byggeregnskab (Skema C) for 2. etape af Mårleddet i Stenløse syd kan godkendes.

Endvidere skal det besluttes om, der kan godkendes en indtægtsbevilling på 244.000 kr. til opkrævning af støttesagsgebyr.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. byggeregnskabet (Skema C) på 94.794.240 kr. godkendes
2. en indtægtsbevilling på 244.000 kr. til støttesagsgebyr godkendes og tilgår kassebeholdningen.

### **Sagsfremstilling**

Boligselskabet Rosenvænget, afd. Mårleddet (etape 2) i Stenløse Syd, har opført 45 almene familieboliger på ca. 96 m<sup>2</sup> i gennemsnit.

Tilsagn om grundkapitaltilskud og den endelige anskaffelsessum (Skema B) er godkendt i Byrådet den 24. april 2013.

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

Byggeregnskabet er opgjort pr. 1. august 2014 med revisionspåtegning den 23. januar 2015. Byggeregnskabet udviser en anlægsudgift på 94.794.240 kr., hvilket er 3.007.760 kr. mindre end de forventede udgifter fremlagt i Skema B.

	<b>Skema B</b>	<b>Skema C</b>
Samlet anlægsudgifter inkl. moms	97.802.000 kr.	94.794.240 kr.
Husleje pr. m <sup>2</sup> inkl. fællesarealer	1.180 kr.	1.160 kr.

Den nedsatte anlægsudgift skyldes primært byggelånsrenterne og ikke anvendte midler til vinterforanstaltninger. Som det fremgår, er der beregnet en ny husleje på baggrund af det endelige byggeregnskab.

Jf. § 107 i almenboligloven opkræves der støttesagsgebyr for sagsbehandling af støttetilsagn i forbindelse med opførelse af almene boliger (Skema A, B, C) på 244.000 kr.

### **Konsekvenser for budgettet**

Støttesagsgebyret på 244.000 kr. for sagsbehandling tilgår kassen.

### **Beslutning i Planudvalget den 05-03-2015**

Anbefalet

# **Punkt 3: Lokalplan 34 for Boliger ved Flodvej -forslag til offentlig høring- Beslutning om udsendelse i offentlig høring**

14/13039

## **Beslutningstema**

Det skal besluttes, om forslag til Lokalplan 34 kan vedtages og sendes i offentlig høring.

## **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 34 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planen efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der holdes borgermøde den 16. april 2015 kl. 19.30 på Egedal Rådhus.

## **Sagsfremstilling**

Byrådet besluttede på mødet den 25. juni 2014 at sælge Smørum Rådhus og nabogrundene, salget omfattede matrikel 9ri, 9n og en del af 9i alle af Smørumnedre By, Smørum.

Ejendommene var i foråret 2014 i udbud med planlagt udnyttelse til både boliger og erhverv, og Lokalplanen 34 tager udgangspunkt i skitseprojektet, der blev indleveret sammen med det vindende bud fra DOMEA på vegne af Boligselskabet Rosenvænget.

Lokalplanområdet ligger centralt i Smørumnedre nord for Smørum Centret og er nabo til Boesagerskolen, et regnvandsbassin og andre boligbebyggelser. Lokalplanen deler området op i fire delområder til henholdsvis boliger, parkeringsareal, offentligt grønt område og vej.

Lokalplanforslaget muliggør etablering af familieboliger i en bebyggelse op til tre etager, og en bebyggelsesprocent for delområde A på maksimalt 50.

Det er ønsket at bebygge og forny lokalplanområdet med en fortætning, højere bebyggelsesprocent og ændret anvendelse. I lokalplanforslaget er der lagt vægt på:

- at muliggøre ombygning af den eksisterende rådhusbebyggelse og opførelse af en ny tæt-lavboligbebyggelse med tilhørende fælles funktioner indenfor området
- at sikre bebyggelsesstrukturen med boliger omkring et gårdrum og den tidligere rådhusbygning samt tæt-lav-/etageboliger i den nordlige del af bebyggelsen
- at bebyggelsen forbindes af sammenhængende grønne fælles friarealer med et udbygget stinet, en variation af opholds- og aktivitetsområder med anvendelse af regnvand som rekreativt element.

Med byrådets endelige vedtagelse af den nye lokalplan aflyses Lokalplan 05130 i sin helhed, og Byplanvedtægt nr. 4 aflyses for området, der bliver omfattet af Lokalplan 34.

Der er udført en vurdering (miljøscreening) af planens påvirkning af miljøet.

Administrationen vurderer, at planens miljøpåvirkning ikke vil være væsentlig, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

## **Konsekvenser for budgettet**

Ingen konsekvenser

## **Borgerinddragelse**

Det anbefales, at der holdes borgermøde om lokalplanforslaget torsdag den 16. april 2015 kl. 19.30.

## **Beslutning i Planudvalget den 05-03-2015**

Anbefalet, idet bilag 2 og 3 i lokalplanforslaget revideres inden Økonomiudvalgets behandling af sagen.

## **Bilag**

Bilag 1 - Lokalplan 34 - Forslag til Lokalplan 34 - Boliger ved Flodvej\_27.02.2015

## Punkt 4: Sikaleddet 8 - udbudsform og krav - Beslutning

15/3447

### Beslutningstema

Der skal tages beslutning om de krav, der skal stilles ved udbuddet af Sikaleddet 8 i Stenløse syd og hvorvidt ejendommen skal udbydes uden krav om fremsendelse af skitseforslag .

### Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

### Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. deklARATIONEN vedrørende krav om minimumsalder for beboerne aflyses på den del af ejendommen, der udbydes.
2. der tinglyses krav om at:
  - a) boligerne som minimum skal overholde kravene til den bedste lavenergiklasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement
  - b) boligerne må ikke opvarmes med varmepumper
  - c) alt tagvand skal opsamles i et godkendt anlæg til brug af regnvand til toiletskyl og eventuelt tøjvask og overskydende tagvand skal nedsives på egen grund
  - d) der ikke må anvendes materialer, som indeholder PVCd
  - e) der ikke må anvendes trykimprægneret træ
3. ejendommen udbydes uden krav om skitseprojekt.

### Sagsfremstilling

Sikaleddet 8 (Matr. nr. 22ch Stenløse By, Stenløse ) er en ubebygget grund beliggende i Stenløse Syds etape 1. Ejendommen omfatter et tinglyst areal på 4.944 m<sup>2</sup>. Ejendommen udgør den resterende del af en storparcel der oprindeligt var tiltænkt et seniorbofællesskab med 14 boliger, der ikke blev realiseret.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 3.1.5. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af i alt ca. 25 boliger som tæt-lav boligbebyggelse. Heraf er de 11 boliger allerede opført. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 40 %, og boligerne må ikke opføres med mere end 1 etage med en max. højde på 8,5 m.

Reelt vurderes det, at der kun er mulighed for bebyggelse med cirka 30 % indenfor de i lokalplanen fastlagte byggefeltter.

#### Servitut vedr. minimumsalder

På ejendommen er der tinglyst en servitut som fastlægger, at mindst en af beboerne i boligerne skal være fyldt 50 år. Baggrunden herfor var, at det daværende Stenløse Byråd ønskede at tilgodese et afdækket behov for senioregnende boliger.

Administrationen anbefaler at deklARATIONEN, der nu er mere end 10 år gammel aflyses.

#### Servitut vedr. miljømæssige forhold

På ejendommen har der siden 2005 været tinglyst en servitut om energiforbrug mv..Flere af de stillede krav er ikke tidssvarende, idet der på daværende tidspunkt ikke fandtes lavenergiklasser i bygningsreglementet. Det kom først i 2006. Andre krav var målrettet et Concerto-projekt under EU, som gav bygherrerne mulighed for tilskud til de energimæssige tiltag. Det foreslås derfor, at denne servitut aflyses, og at der tinglyses en ny servitut som sikre de forhold, som gælder i de seneste etaper af Stenløse syd, hvor lokalplanerne er nyere. Det drejer sig om at:

1. Boligerne skal som minimum overholde kravene til den bedste lavenergiklasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplanen.

2. Området er udlagt til forsyning fra naturgas. Kravet om lavenergi betyder dog, at bygherrer ikke er forpligtiget til at tilslutte sig kollektiv varmforsyning, men har frit valg med hensyn til varmforsyning. Et forbud mod varmpumper vil indskrænke mulighederne.

I og med byggeriet skal opføres som Bygningsklasse 2020, så kan der indregnes en faktor 0,6 i energirammeberegningen efter BR10 ved brug af fjernvarme. Hvor energirammen normalt er 20 kWh pr. m<sup>2</sup>. tillades således et energiforbrug på 33 kWh pr. m<sup>2</sup>. Det betyder populært sagt en betydelig ”rabat” på klimaskærmen, hvilket vil motivere til brug af fjernvarme.

3. Alt tagvand skal opsamles i et godkendt anlæg til brug af regnvand ved toiletskyl og evt. tøjvask. Overskydende tagvand skal nedsives på egen grund. Dette er også et standardkrav i vores nyere lokalplaner, men var ikke muligt da lokalplan 3.1.5 blev vedtaget.

4. Der må ikke anvendes materialer som indeholder PVC. Dette gælder i hele Stenløse syd og indgår også i den nuværende deklARATION.

5. Der må ikke anvendes trykimprægneret træ. Dette gælder i hele Stenløse syd og indgår også i den nuværende deklARATION.

#### Procedure for udbud

Ejendommen annonceres til salg med frist for indlevering af bud, hvorefter alle interesserede har mulighed for at byde på ejendommen på baggrund af lokalplanen og de foreslåede krav. Da der er en lokalplan for området, der regulerer bebyggelsen placering og materialer mv. foreslås det, at der ikke skal indleveres skitseprojekt.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen medfører ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv.

### **Beslutning i Planudvalget den 05-03-2015**

Anbefalet.

## **Punkt 5: Tillægsbevilling til anlægsbudgettet til fredningserstatning i Værebros Ådal – beslutning**

13/33550

### **Beslutningstema**

Der skal tages stilling til tillægsbevilling til anlægsbudgettet (afsættelse af rådighedsbeløb) samt anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb) på 475.000 kr. til brug for udbetaling af fredningserstatning for fredningen af Værebros Ådal.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

### **Indstilling**

Administrationen indstiller at:

1. såfremt Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster fredningen gives der en tillægsbevilling til anlægsbudgettet (afsættelse af rådighedsbeløb) på 475.000 kr. til brug for udbetaling af fredningserstatning
2. der gives anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb) til samme.

### **Sagsfremstilling**

Fredningsnævnet for Østsjælland traf den 18. december 2014 frednings- og erstatningsafgørelse for fredningen af Værebros Ådal. Her fastsættes den samlede erstatning og godtgørelse for Egedal Kommune til 1.862.824 kr.. Staten og Egedal Kommune skal hver især afholde henholdsvis 75% og 25%, hvorfor Egedal Kommune ud fra fredningsnævnets afgørelse skal betale 465.706 kr.

Da den samlede erstatning overstiger 500.000 kr., skal både frednings- og erstatningsafgørelsen automatisk efterprøves i Natur- og Miljøklagenævnet. Med Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse fastsættes den endelige erstatning. Administrationen anbefaler derfor, at beløbet rundes op til 475.000 kr.

Når Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen, skal Egedal Kommune umiddelbart derefter udbetale erstatningen. Det er uvist, hvor hurtigt Natur- og Miljøklagenævnet behandler sagen, men det forventes, at Natur- og Miljøklagenævnet træffer afgørelse i sagen i løbet af 2015. Såfremt fredningen stadfæstes af klagenævnet skal midlerne til erstatningen være afsat og frigivet i budgettet for 2015.

### **Konsekvenser for budgettet**

Der har ikke været afsat midler til fredningserstatningen i budgettet, så rådighedsbeløbet skal finansieres af kassen.

### **Beslutning i Planudvalget den 05-03-2015**

Anbefalet, idet det tilføjes, at det er under forudsætning af, at Natur og Miljøklagenævnet stadfæster fredningen.

## **Punkt 6: Anlægsbevilling til ejendomsrenovering i 2015 - beslutning**

15/1347

### **Beslutningstema**

Der skal tages stilling til frigivelse af anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb) til Ejendomsrenovering i 2015.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på i alt 10.259.000 kr. (frigivelse af rådighedsbeløb) i 2015 fordelt med 6.707.000 kr. til ejendomsrenovering, 1.776.000 kr. til ejendomsrenovering af skoler og 1.776.000 kr. til ejendomsrenovering af daginstitutioner.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med vedtagelsen af budget 2015 – 2018 blev der afsat rådighedsbeløb på i alt 10.259.000 kr. til ejendomsrenovering fordelt med 1.776.000 til skoler, 1.776.000 kr. til daginstitutioner og 6.707.000 til ejendomsrenovering generelt af kommunens bygninger.

Byrådet har den 18. december 2013 vedtaget en ejendomsstrategi, hvor vedligeholdelsen af kommunens ejendomme er et indsatsområde. Det er målet med dette indsatsområde at fastholde kommunens realkapital, samt gradvis reducere det vedligeholdelsesmæssige efterslæb.

Det afsatte rådighedsbeløb vil primært blive anvendt til opretning af bygningernes klimaskærm.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for anlægsbudgettet, da rådighedsbeløbet på 10.259.000 kr. er afsat i budgettet.

### **Beslutning i Planudvalget den 05-03-2015**

Anbefalet.

## **Punkt 7: Anlægsbevilling til energistyring/-besparelser i 2015 - beslutning**

15/1401

### **Beslutningstema**

Der skal tages stilling til frigivelse af anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb) til energistyring/-besparelser i 2015.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at der meddeles en anlægsbevilling på 6.314.000 kr. (frigivelse af rådighedsbeløb) til energistyring/-besparelser i 2015.

### **Sagsfremstilling**

I forbindelse med vedtagelse af budget 2015 – 2018 blev der afsat et rådighedsbeløb på 6.314.000 kr. til energistyring/-besparelser i 2015.

Byrådet har den 18. december 2013 vedtaget en ejendomsstrategi, hvor bæredygtighed og (energi) effektiv drift er et indsatsområde. Målet er en 20 – 25% reduktion i energiforbruget og CO2 udslippet i egne bygninger.

Det afsatte rådighedsbeløb vil primært blive anvendt til investeringer i energieffektive tekniske installationer, automatik til styring af disse samt bygningsmæssige energibesparende investeringer.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for budgettet, da rådighedsbeløbet på 6.314.000 kr. er afsat i investeringsoversigten for 2015.

### **Beslutning i Planudvalget den 05-03-2015**

Anbefalet.

# Punkt 8: Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering

14/27529

## 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

### Byggelov

*Rådhusstrædet 1-119, Egedal by* – der er den 8. januar 2015 givet dispensation vedrørende lydforhold. Der er søgt om dispensation til at overskride støjkrauet på 46 dB i åbne vinduer i facaden mod Dam Holme, så boligerne kan opføres med almindelige oplukkelige vinduer. Administrationen har dispenseret på betingelse af, at der i alle rum med oplukkelige vinduer også installeres ventilationsriste eller lignende, så beboerne kan slippe af med overskudsvarme uden at støjniveauet forøges indendørs.

*Kornvænget 26, Stenløse* – der er den 22. januar 2015 givet afslag på opførelse af skur på 30m<sup>2</sup> i skel. Skuret ønskes opført i skel med en længde på 10m, og der er i forvejen en carport i skel på 7m. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i Bygningsreglementet, der anfører, at bebyggelse der vender mod skel mod nabo, ikke må have en større samlet længde end 12m.

### Planlov

*Roarsvej 40, Ølstykke* – der er den 26. november 2014 søgt om tilladelse til udskiftning af gavlbeklædningen til fibercementplader (Ivarplank) med lodret bræddemønster samt efterisolering af gavltrekanten. Farve på beklædning ønskes i en blå eller grøn farve, som fibercementpladerne produceres i. Administrationen vurderer, at der kan gives tilladelse efter lokalplan 28, hvis det udføres i en dæmpet blå eller grøn farve, der harmonerer med de øvrige farver på rækkehuset. En stor del af de øvrige rækkehuse har de samme farvetoner.

*Barnekæret 1, Stenløse* – der er den 22. januar 2015 givet dispensation til opsætning af et midlertidigt let byggeri/pavillon til flygtningebolig i maksimalt 3 år. Pavillonen placeres indenfor det eksisterende gårdmiljø og vil være ca. 223m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 3.2.1. og udlagt til boligformål. Der er i forvejen en bolig på 285 m<sup>2</sup>. Der har ikke været nabohøring da det vurderes at ejendommen ligger afsides i forhold til boligområderne, men de nærmeste grundejerforeninger er orienteret. Der er givet dispensation til overskridelse af facadehøjden med 71 cm og til overskridelse af maximal bebyggelse på 300 m<sup>2</sup> på ejendommen. Sidstnævnte forhold kunne berigtiges ved at udnytte den specifikke udstykningsmulighed, der er på denne ejendom. Desuden er den tinglyste servitut af 23. april 2008 om energiforhold og regnvandsopsamling ikke håndhævet. Der er lagt vægt på, at det er en midlertidig ordning på maksimalt 3 år, og at kommunen heller ikke tidligere har håndhævet kravene ved midlertidige beboelsespavilloner i området. Det vurderes derfor at det ansøgte byggeri og anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanen overordnede bestemmelser. Naboerne har påklaget afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet.

*Stengårds Plads, Ølstykke* – der er den 22. januar 2015 givet dispensation til opsætning af et midlertidigt let byggeri/pavilloner til flygtningebolig i maksimalt 3 år. Pavillonerne (2 stk.) placeres på en del af parkeringspladsen syd for Stengårdsskolen som ikke er nødvendig for skolens drift. Størrelsen bliver 9x49,6m ca. 447m<sup>2</sup>. Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 6 og er udlagt til offentlige formål. Pavillonerne placeres i område B, der er forbeholdt til skole. Der har ikke været nabohøring da det vurderes at ejendommen ligger afsides i forhold til boligområderne, men de nærmeste grundejerforeninger er blevet orienteret og der er i den forbindelse indkommet kommentarer til sagen. Der er dispenseret fra vejbyggelinjen og byggefelter begrundet i, at det er en akut midlertidig ordning. Det vurderes at det

ansøgte byggeri og anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanen overordnede bestemmelser, da etablering af flygtningeboliger er en offentligt opgave.

*Degnebakken 9B, Stenløse* - der er den 22. januar 2015 givet dispensation til opsætning af et midlertidigt let byggeri/pavilloner til flygtningebolig i maksimalt 3 år.

Pavillonerne (2 stk.) placeres på en del af parkeringspladsen nord for Stenløse fritids- og ungdomsklub, som ikke er nødvendig for skolens eller institutionernes drift. Størrelsen bliver 2x223m<sup>2</sup>. Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.1.22 og er udlagt til offentlige formål og det konkrete areal er udlagt til parering. Der er derfor dispenseret fra byggefeltene i lokalplanen. Der har tidligere været placeret en midlertidig børneinstitution samme sted. Der har ikke været nabohøring da det vurderes at ejendommen ligger afsides i forhold til boligområderne, men de nærmeste grundejerforeninger er blevet orienteret og der er i den forbindelse indkommet kommentarer til sagen. Det vurderes at det ansøgte byggeri og anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanen overordnede bestemmelser, da etablering af flygtningeboliger er en offentligt opgave.

*Rådhusstrædet 1-119, Egedal by* – der er den 8. januar 2015 givet dispensation til nedsivning af regnvand fra 8 stk. taghuse på i alt 80m<sup>2</sup>, som er placeret over duplexboligerne samt fra 170m<sup>2</sup> tag, hvor der er monteret solceller. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 20 der anfører, at ”hvor der ikke etableres beplantede grønne tage, tagterrasser eller parkeringsdæk skal regnvand fra tagflader genanvendes til toiletskyl og kan desuden anvendes i vaskemaskiner.” Der har ikke været nabohøring da det efter administrationens skøn er af mindre betydning. Administrationen vurderer, at det ikke umiddelbart er hensigtsmæssigt at montere solceller ovenpå et grønt tag, at boligernes tag udgør en så lille del af det samlede tagareal på ca. 1550m<sup>2</sup>, at der kun vil ske en begrænset forøgelse af afledning i forhold til grønt tag og at det økonomisk vil være dyrt at skulle etablere anlæg som opsamlede vand fra ca. 250m<sup>2</sup> tagflade, da det kun vil dække en lille del af det samlede forbrug til toiletskyl og vaskemaskiner i de 8 boliger.

*Dam Holme, Ølstykke* (midlertidig P-plads ved rådhuset) der er den 30. januar 2015 givet dispensation til asfaltering af kørevejen på den midlertidige P-plads, da det oplyses at grusbelægningen ikke er holdbar nok til den belastning, der er på vejen. Administrationen vurderer, at der kan dispenseres, da det er et anlæg der kun skal bestå i en begrænset periode og fordi grusbelægningen giver mange gener og der kan være risiko for faldulykker.

*Lillevangsvej 1, Veksø* – der er den 6. februar 2015 givet dispensation til nedrivning af stuehuset samt opførelse af nyt stuehus. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 23 der anfører, at bygningen er bevaringsværdig. Endvidere kræves der dispensation, idet det nye hus ønskes opført med en bygningsbredde, der overstiger de tilladte 8m og enfacadehøjde, der overstiger de tilladte 3m. Der har været nabohøring og der er ikke kommet bemærkninger. Kroppedal Museum har dog bemærket, at de gerne ser, at enkelte materialer fra det gamle hus genanvendes i det nye hus. Administrationen vurderer, at det gamle stuehus er i så dårlig stand, at en renovering ikke er mulig. Det nye hus ønskes opført meget lig det gamle med en del af de detaljer, der har været tidstypisk på opførelsesåret (1881). Administrationen har opfordret bygherren til at anvende materialer fra det gamle hus, sådan som Kroppedal ønsker.

*Smedestræde 3B, Veksø* – der er den 11. februar 2015 givet tilladelse til at fælde et bevaringsværdigt træ. Træet står i skellet mellem Smedestræde 3B og 1A. Ansøgningen begrundes med at træet hælder kraftigt og der er bekymring for nabobebyggelsen. Kommunens gartner har ved besigtigelse af træet konstateret, at der er tale om et ”risikotræ” og at det bør fældes grundet dets tilstand.

*Matr.nr. 1 kb Udlejre by* – der er den 24. februar givet afslag på udarbejdelse af en ny lokalplan til 3 villagrunde og en støjvold mod Frederikssundsvej. Arealet er udgør som en bakke, der skaber en fin landskabelig afgrænsning mellem bebyggelsen og det åbne land på den anden side af Frederikssundsvej. Arealet vurderes ikke egnet til byudvikling og der er allerede i Kommuneplan 2013-2025 udlagt flere områder til byudvikling, som menes at kunne udfylde behovet for nye boliger i perioden.

### Landzone

*Nybøllevej 15, Nybølle* – der er den 22. december 2014 givet landzonetilladelse til indretning af eksisterende stald og del af maskinhus til bolig. Boligen ønskes indrettet i overflødiggjorte driftsbygninger på ejendommen. Det er tale om en landbrugsnoteret ejendom på 9 ha. Ansøgningen har været i høring og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at inddragelsen af driftsbygningerne til bolig og garage på det pågældende sted ikke vil være i strid med den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne, idet det ikke forringer eller belaster området som helhed.

### Naturbeskyttelse

*Lindevej 19, Buresø* – der er den 16. februar 2015 givet dispensation fra søbeskyttelseslinjen til at opføre nyt sommerhus på 88 m<sup>2</sup> og en terrasse på i alt 66 m<sup>2</sup>. Et gammelt sommerhus på 47 m<sup>2</sup> rives ned. Ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16 med en beskyttelseslinje på 150 fra Buresø. Det ansøgte vil blive placeret i en afstand af 30 m fra Buresø målt fra bredden af søen mod vest og 40 m fra Buresø målt fra bredden af søen mod nord. Administrationen har besigtiget ejendommen og vurderer, at det ansøgte projekt ikke vil medføre nogen visuel forringelse af Buresø som landskabelement eller komme til at skæmme landskabet inden for søbeskyttelseslinjen.

### **Beslutning i Planudvalget den 05-03-2015**

Taget til efterretning.

## **Punkt 9: Sager til orientering**

14/27529

### **Sagsfremstilling**

- Natur-og Miljøklagenævnet har ikke givet medhold i en klage over, at Byrådet i august 2013 besluttede, at der ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering af forslag til lokalplan 24 – udvidelse af Værebros erhvervsområde.

### **Beslutning i Planudvalget den 05-03-2015**

Taget til efterretning.