

REFERAT Planudvalget d. 14-11-2019

Mødedato Torsdag d. 14. november 2019 kl. 16:00

Mødested Møderum M1.14

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
Samarbejdsmodeller i byudviklingen - drøftelse.....	4
Forslag til Planudvalgets mødeplan i 2020 - beslutning.....	5
Tematillæg om detailhandel til Kommuneplan 2017 - orientering.....	6
Overdragelse af dele af fem parceller i Egedal By til to datterselskaber ejer af Projekt Egedal By A/	7
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	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

Borgmesteren har indkaldt Planudvalget og Teknik og Miljøudvalget til en samlet drøftelse af pkt. 2 - Udviklingsstrategi

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 14-11-2019

Godkendt

Punkt 2: Samarbejdsmodeller i byudviklingen - drøftelse

19/17959

Beslutningstema

Som opstart på arbejdet med en byudviklingsstrategi præsenteres og drøftes forskellige modeller for byudvikling og disses muligheder og begrænsninger på mødet.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget - Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at modellerne drøftes.

Sagsfremstilling

Som en del af byudviklingsprogrammet er arbejdet med en byudviklingsstrategi nu igangsat. Byudviklingsstrategien skal blandt andet forholde sig til, hvordan og hvornår byudviklingen skal ske i de enkelte områder, med hvilken form og indhold, og hvem der skal udføre den i forskellige former for offentligt-privat samarbejde.

Ejerforholdene til byudviklingsarealerne og de forskellige modeller for offentligt-privat samarbejde om byudvikling, har stor betydning for kommunens styringsmuligheder og de økonomiske rammer for udviklingen af hvert enkelt område.

Den 10-årige investeringsplan sætter rammerne for, hvad der er muligt i de enkelte områder. I den netop reviderede plan, som er vedtaget sammen med budgettet, er det lagt til grund, at det meste byggemodning fremadrettet vil ske i privat regi.

Som opstart på arbejdet med en byudviklingsstrategi præsenteres og drøftes derfor en række forskellige modeller for byudvikling og disses muligheder og begrænsninger.

Følgende modeller gennemgås: når kommunen både ejer og byggemodner et areal, når kommunen ejer og en privat byudvikler et areal, når en privat både ejer og byudvikler et areal og når byudviklingen sker i regi af et byudviklingselskab.

Samtidig præsenteres styrker og svagheder ved forskellige salgs- og udbudsmodeller.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 14-11-2019

Drøftet

Punkt 3: Forslag til Planudvalgets mødeplan i 2020 - beslutning

19/15720

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets vedtagelse af politisk mødeplan 2019, skal Planudvalget godkende udvalgets mødeplan for 2020.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at mødeplanen godkendes.

Sagsfremstilling

I henhold til styrelseslovens § 20 træffer Økonomiudvalget og hvert stående udvalg beslutning om, hvornår og hvor udvalgets møder skal afholdes.

Udvalgets møder placeres den første eller anden torsdag i måneden kl. 17.00.

Mødeplanen ser herefter således ud:

- Torsdag den 16. januar 2020
- Torsdag den 06. februar 2020
- Torsdag den 12. marts 2020
- Torsdag den 02. april 2020
- Torsdag den 07. maj 2020
- Torsdag den 11. juni 2020
- Torsdag den 13. august 2020
- Torsdag den 10. september 2020
- Torsdag den 08. oktober 2020
- Torsdag den 12. november 2020
- Torsdag den 03. december 2020

Beslutning i Planudvalget den 14-11-2019

Godkendt

Punkt 4: Tematillæg om detailhandel til Kommuneplan 2017 - orientering

19/16954

Beslutningstema

På baggrund af detailhandelsanalyse 2019 og den forudgående dialog med borgere og erhvervsdrivende orienteres om igangsættelse af arbejdet med et tematillæg om detailhandel til Kommuneplan 2017.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om tids- og procesplan samt de overordnede rammer for tematillæg om detailhandel tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 3 - Udvidelse af bydelscenter Egedal By har ICP udarbejdet en detailhandelsanalyse for hele Egedal Kommune.

Detailhandelsanalysen giver et samlet overblik og en status på kommunes detailhandel med hensyn til detailhandelsstrukturen, omsætningen, eksisterende butiksareal, konkurrencesituationen og handelsbalancen.

Detailhandelsanalysen giver samtidig et grundlag for at vurdere udviklingsmulighederne for detailhandelen i kommunen og kommer med anbefalinger til den fremtidige detailhandelsplanlægning.

De primære anbefalinger er, at:

- Koncentrere detailhandelen og kundeorienterede servicefunktioner i den gældende detailhandelsstruktur
- Fokuserer på Egedal Centret som det primære udbudspunkt for både dagligvarer, udvalgsvarer og byliv
- Sikre en god lokal dagligvareforsyning med et tilstrækkeligt opland i hele kommunen
- Koncentrere de store udvalgswarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ikke naturligt kan indpasses i Egedal Centret, ved Valdemarsvej i et evt. udvidet bydelscenter Egedal By
- Understøtte og fastholde de unikke butikker i kommunen

Anbefalingerne fra detailhandelsanalysen vil danne grundlag for det videre arbejde.

Tids- og procesplan

Arbejdet med tematillæg om detailhandel til Kommuneplan 2017 igangsættes i november 2019 og forventes afsluttet i september 2020.

I løbet af arbejdsperioden afholdes en politisk temadrøftelse

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

I høringsperioden afholdes der et borgermøde, hvor forslaget til tematillægget præsenteres. Se tids- og procesplan i bilag A.

Beslutning i Planudvalget den 14-11-2019

Taget til efterretning

Bilag

Tids- og procesplan

Punkt 5: Overdragelse af dele af fem parceller i Egedal By til to datterselskaber ejer af Projekt Egedal By A/S - beslutning

16/8576

Beslutningstema

Det skal besluttes, at Projekt Egedal By A/S kan overdrage dele af matriklerne 4fv, 4fs, 4fx, 4fr og 4fq i ubebygget stand til koncernforbundne selskaber.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at det godkendes, at Projekt Egedal By A/S kan overdrage dele af matriklerne 4fv, 4fs, 4fx, 4fr og 4fq, Ølstykke By, Ølstykke i Egedal By i ubebygget stand til datterselskaber, som er ejet af Projekt Egedal By A/S på følgende vilkår:

1. Alle servitutter følger underparcellerne, bortset fra ejers tilbageskødningsret og tilbageleveringsret.
2. Forligsaftalens frister for påbegyndelse af byggeriet tinglyses på alle underparceller.
3. Projekt Egedal By A/S indestår for, at de nye ejere etablerer parkeringspladserne.
4. Projekt Egedal By A/S skal dokumentere, at salget sker til koncernforbundne selskaber, som er 100 % ejet af selskabet.

Sagsfremstilling

Efter Byrådets godkendelse af forligsaftalen med Projekt Egedal By A/S i maj 2019, har selskabet anmodet om kommunens godkendelse af, at del af matriklerne 4fv og 4fs i Ølstykke overdrages til to datterselskaber oprettet til formålet.

Projekt Egedal By A/S ønsker at udstykke i alt 3 sokkelgrunde til etagebyggeri og 18 matrikler til etablering af rækkehuse fra matriklerne. Selskabet ønsker at anvende samme model på de øvrige tre matrikler (4fx, 4fr og 4fq). Datterselskaberne vil være 100 % ejet af Projekt Egedal By A/S.

Formålet med modellen er at spare tinglysningsafgift ved overdragelse af de opførte ejendomme til investor. Investor køber således selskabet som ejer den pågældende ejendom og ikke selve ejendommen. Herved betales alene tinglysningsafgift af værdien for den ubebyggede grund.

Udstykningen forudsætter, at kommunen meddeler dispensation hertil fra Lokalplan 46. Afgørelsen træffes administrativt, idet vilkår for udstykning er reguleret i lokalplanen.

I henhold til tinglyst servitut skal salg af ubebyggede parceller godkendes af Egedal Kommune, for at sikre vilje til at gennemføre byggeprojektet. Kommunen har mulighed for at fastsætte vilkår, som sikrer, at den nye ejer gennemfører byggeprojektet som forudsat og aftalt med kommunen.

På matriklerne er tinglyst servitutter om,

- hegn, gårdrum, bæredygtighed, forsyning mv.,
- byggepligt, tilbagekøb og forbud mod videresalg og
- forpligtende aftale om etablering af parkeringspladser på parcel A10.

Servitutterne sikrer, at væsentlige udbudsvilkår skal respekteres af den til enhver tid værende ejer af ejendommene.

I servituttens om byggepligt, tilbagekøb og forbud mod videresalg er der ikke taget højde for den ønskede udstykning. Administrationen vurderer, at der er behov for at stille vilkår om, at de pågældende bestemmelser ikke overføres til underparcellerne. Herved kan en ejer ikke kræve, at kommunen tilbagekøber evt. ubebyggede sokkelparceller eller restparceller, som viser sig ikke at være attraktive i markedet.

Som en del af forligsaftalen har Projekt Egedal By A/S forpligtet sig til at påbegynde byggeriet inden for nærmere fastsatte frister. Administrationen vurderer derfor, at der er behov for at sikre, at det samlede byggeri gennemføres som

aftalt.

Administrationen anbefaler derfor, at overdragelse meddeles på følgende vilkår:

1. Alle servitutter følger underparcellerne bortset fra selskabets tilbageskødningsret og tilbageleveringsret.
2. Forligsaftalens frister for påbegyndelse af byggeriet tinglyses på alle undermatrikler for ejendommene.
3. Projekt Egedal By A/S indestår for, at de nye ejere etablerer parkeringspladserne, således at det præciseres at den af 2E Group stillede moderselskabsgaranti også fortsat omfatter alle parkeringspladser uanset overdragelsen
4. Projekt Egedal By A/S skal dokumentere, at salget sker til koncernforbundne selskaber som anført.

Konsekvenser for budgettet

Beslutningen har ikke selvstændige konsekvenser for budgettet

Beslutning i Planudvalget den 14-11-2019

Anbefalet, med ønske om et notat som yderligere belyser moderselskabsgarantien.

Punkt 6: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

19/19139

Punkt 7: 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

Højstedgårdsvej 31, Slagslunde – der er den 14. oktober 2019 lavet en helhedsvurdering af ansøgning om lovliggørelse af småbygninger. Forlængelse af carport og overdækning af samme. Der er i 1987 givet tilladelse til en carport i forbindelse med skel mod øst med en længde på 7 m og nærmere skel end 2,5 m. Ansøgning er begrundet med, at bebyggelserne er opført i perioden mellem 2006 – 2008 i enighed med naboerne. Der har ikke været partshøring, da det vurderes at være af underordnet betydning. Administrationen lægger vægt på, at bygningerne har været opført mere end 10 år uden at naboer har været generet. Bygningerne er opført i tilknytning til boligen og bidrager dermed ikke til yderligere fortætning af området.

Planlov

Dronning Dagmars vej 12, Ølstykke – der er den 2. oktober 2019 givet dispensation til opsætning af solcelleanlæg på husets sydlige tagflade. Ansøgningen har været i høring, og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at tagfladen indrettes til energibesparende foranstaltninger, hvorved at det skønnes at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Anlægges vurderes ikke at være til gene for omkringliggende naboer.

Smørum Bygade 38, Smørum – der er den 4. oktober 2019 givet dispensation til nedrivning af en bevaringsværdig bygning på betingelse af, at der opføres et nyt enfamiliehus, som er tro mod den bevarende lokalplans bestemmelser. Ansøgningen er begrundet med, at det vil være for omkostningstungt at renovere det eksisterende hus til nutidig standard. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Kroppedal Museum har været kontaktet og har ingen indvendinger mod nedrivningen, og påpeger, at det nye hus skal overholde lokalplanen så det passer ind i det kulturhistoriske miljø i området.

Dam Holme 7, Stenløse – der er den 10. oktober 2019 givet afslag på ansøgning om dispensation til at leje ud til privatpersoner, som ikke har tilknytning til virksomheden. Salg af ejendommen til ejer af virksomheden kræver ikke dispensation. Administrationen vurderer, at hvis boligen bruges til udlejning vil det ikke være i overensstemmelse med lokalplanens §3.4, som siger, at ” der på hver ejendom kan opføres en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, partner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden”.

Store Gryde 2, Smørumovre – der er den 7. oktober 2019 givet dispensation til at bruge tagpap som tagbeklædning. Administrationen vurderer, at da der ikke ligger vandindvindingsoplande mv. i området. Den nærmeste boring ligger 500 m væk og grundvandsstrømningen går ikke i retning af denne boring, dermed vil det ikke påvirke vandværkets boring med nedsivning fra tagpaptaget.

Matr.nr. 4fu Ølstykke – Egedal By – der er den 9. september 2019 givet dispensation til udstykning og bebyggelse af matriklen. Matriklen ønskes udstykket i 2 dele. Den ene grund skal bruges til parkeringshus, hvor bebyggelsesprocenten vil blive overskredet med 150 %. Parkeringshuset får en højde på max 12 m over færdigt terræn og husets facader, også ind mod gårdrummet, udformes delvist med beplantning. Facaderne udformes så de mest muligt afskærmer mod støj og udstødning fra parkerede biler samt generende lys fra bygningen. Parkeringshuset anvendes alene som parkering til tilstødende boligbebyggelse på den anden del af matriklen.

Jakob Sunesens Vej 1 – Egedal by – der er den 3. oktober 2019 givet dispensation til etageboligbebyggelse, som ansøgt, dog med vilkår. Der er meget få parkeringspladser som får tilkørsel fra vejareal på Føtex's matrikel. Der er indgået en aftale med ny ejer om at bebyggelsesprocenten må være op til 164, idet bebyggelsesprocenten på storparcel 10 reduceres tilsvarende. Ifølge lokalplanen er bebyggelsesprocenten fastsat til 150. Projektet viser en randbebyggelse, som er trukket tilbage fra facadelinjen på strækningen ud mod Føtex, hvilket giver mulighed for etablering af et torv/byrum mellem Dr. Daghmars Vej og Jakob Sunesens Vej.

Landzone

Nybøllevej 15, Nybølle – der er den 2. oktober 2019 givet landzonetilladelse til at etablere 3 udebokse på i alt 24m² til egne heste. Boksene placeres 14,5 m syd for enfamiliehuset og 9 m fra skel mod vest. Administrationen lægger vægt på, at etablering af boksene ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet de placeres tæt på beboelsen, og at hestehold er naturligt i området.

Ledøjetoften 20, Ledøje – der er den 11. oktober 2019 givet landzonetilladelse til etablering af en mobilsendestation. Der etableres en mobilmast med tilhørende tekniskabe. Masten etableres med en højde på 42 m, og den stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører mod betaling. Masten nedtages og alle spor fjernes, hvis den ikke længere benyttes til antenneformål. Der har været nabohøring i 2 omgange, og der er modtaget i alt 7 bemærkninger. Svarene drejer sig primært om følgende: Masten placeres for tæt på bebyggelsen, er for høj, tab af ejendomsværdi og den vil have sundhedsskadelige konsekvenser for dyr og mennesker. Administrationen vurderer, at ansøger har godtgjort tilstrækkeligt for, at det ikke er muligt at opnå tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning ved en mindre skæmmende placering. Der lægges også vægt på, at der i landzonevejledningen er en målsætning om, at der i 2020 skal være god adgang til mobiltelefoni i Danmark.

Smørum Bygade, Smørum – der er den 24. september 2019 modtaget afgørelse på klagesag fra Nævnenes Hus. Sagen omhandler afslag på placering af maskinhal. Planklagenævnet ophæver kommunens afgørelse og hjemviser til fornyet behandling i kommunen.

Smørum Bygade, Smørum – der er den 23. september 2019 modtaget afgørelse på klagesag fra Nævnenes Hus. Sagen omhandler afslag på landzonetilladelse til opførelse af medhjælperbolig. Planklagenævnet afviser at behandle sagen, da den er uaktuel. Ansøger er fremkommet med nyt tegningsmateriale som væsentligt afviger fra det materiale, som kommunen har truffet afgørelse ud fra. Planklagenævnet finder det rigtigst, at kommunen træffer ny afgørelse.

Smørum Bygade, Smørum – der er den 23. september 2019 modtaget afgørelse på klagesag fra Nævnenes Hus. Sagen omhandler en halmlade, som er nødvendig for landbrugsdriften. Planklagenævnet afviser at behandle sagen, da den er uaktuel. Ansøger er fremkommet med nye oplysninger, hvorfor kommunen bør træffe ny afgørelse.

Naturbeskyttelse

Bastbjergvej 47, Ganløse – der er den 7. oktober 2019 modtaget afgørelse fra Fredningsnævnet for Nordsjælland vedr. opførelse af et shelter. Fredningsnævnet giver tilladelse.

Almene boliger

-

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 14-11-2019

Taget til efterretning

Punkt 8: Sager til orientering

Beslutningstema

Orientering fra formanden og administrationen

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

- Administrationen holdt oplæg om bofællesskaber
- Planudvalget ønsker et notat som belyser hvorledes forvaltningen behandler dispensationssager på kommunalt ejede ejendomme.
- På det kommende ”Byrådets time” er der oplæg om Kildedal Nord.
- Det blev nævnt, at der er brug for en drøftelse af behov for en Arkitekturpolitik. Forvaltningen oplyste, at dette vil indgå som en del af arbejdet med byudviklingsprogrammet.

Beslutning i Planudvalget den 14-11-2019

Taget til efterretning