

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 06-10-2016

Mødedato Torsdag d. 06. oktober 2016 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Kommuneplan 2017 - Bymønstre og byudvikling - drøftelse.....	4
Udbud af ejendommen Hjorteledet 39, Stenløse - beslutning.....	6
Ophævelse af indsigelse mod Frederikssunds Kommuneplantillæg nr. 012 Vinge bymidte - beslutning.....	7
Udvidelsen af forsøgsanlæg ved Carinalund - beslutning.....	9
Kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 2013-2025 - forslag til offentlig høring - beslutning.....	10
Lokalplan 42 og kommuneplantillæg nr. 5 Boliger ved Engkær, endelig vedtagelse - beslutning.....	12
Godkendelse af Ejerforeningsvedtægter og valg af bestyrelsesmedlem og suppleant til Ejerforening.....	15
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	17
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	18
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	19
Sager til orientering.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/20241

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 06-10-2016

Godkendt

Punkt 2: Kommuneplan 2017 - Bymønster og byudvikling - drøftelse

15/17106

Beslutningstema

På baggrund af arbejdet med Kommuneplan 2017 skal det drøftes hvilke af de fremlagte scenarier for udvikling af de forskellige byområder, der skal arbejde videre med.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at det drøftes, hvordan udviklingen i de forskellige byområder skal konkretiseres og danne grundlag for de fremtidige rammer.

Sagsfremstilling

Kommuneplan 2017 fastlægger de overordnede mål for den fremtidige udvikling og arealanvendelse i Egedal Kommune. Kommuneplanen omfatter planlægning af såvel byerne som det åbne land. På nærværende møde fokuseres der på bymønsteret og byudviklingen.

På Byrådets møde den 16. december 2015 blev de overordnede rammer for arbejdet med Kommuneplan 2017 præsenteret og drøftet. Indenfor de temaer, der omfatter udvikling i byerne, blev det vedtaget at:

- De overordnede arealudlæg og omdannelsesområder fastholdes.
- Der arbejdes med en konkretisering af planerne for udviklingen omkring Kildedal Station samt fortætning langs Frederikssundsvej og omdannelsen af Maglevad og Frydensberg.
- Rammerne til offentlige formål gennemgås med henblik på at se, om de kan få en bredere anvendelse og give omdannelsesmuligheder.

I Kommuneplan 2017 bliver der særligt fokus på de rekreative kvaliteter og livet i byer, landsbyer og byområder samtidig med, at rammerne for byudviklingsområderne konkretiseres.

På mødet præsenterer administrationen oplæg til drøftelse af følgende emner:

Byudvikling og rækkefølgebestemmelser

Rækkefølgebestemmelserne giver kommunen mulighed for at styre, hvor væksten skal ske og med hvilken hastighed. Sammen med kommunens boligprognose er rækkefølgebestemmelserne et af byrådets vigtigste redskaber til at sikre, at udviklingen af kommunen sker i en afpasset takt i forhold til udbygningen af infrastruktur og offentlig service.

Byrådet kan afvise at udarbejde en lokalplan for et område, hvis det er i strid med kommunens rækkefølgebestemmelser.

Forslag til rækkefølgebestemmelserne i Kommuneplan 2017 bliver gennemgået på mødet.

Udviklingen omkring Kildedal Station og Kong Svends Høj

Byudviklingen i Smørumnedre ligger primært koncentreret omkring Kildedal Station og Tværvej. Med etableringen af Tværvej er området blevet et centralt knudepunkt både i forhold til kollektiv trafik og forbindelsen til det overordnede vejnet. Samtidig er der et stort potentiale i samspillet med erhvervsudviklingen i Ballerup og udviklingen ved Flyvestationen i Værløse.

Administrationen har set på mulighederne for at ændre rammerne for byudvikling og præsenterer på mødet forskellige senarier til drøftelse.

Fortætning og omdannelsens af arealerne mellem Egedal By og Stenløse Station

Med udviklingen af Egedal By er det blevet interessant at se på rammerne i Maglevad og Frydensberg erhvervsområder, der sammen med arealerne langs Frederikssundsvej ligger som bindeled til Stenløse bymidte. I området ligger Gymnasiet og Stenløse Privatskole, der er med til at give området et liv og en sammensat karakter, der peger på et potentiale for en omdannelse af erhvervsområderne, der samtidig kunne koble området bedre til den nye bydel.

Frederikssundsvej ligger som en stor barriere gennem byen, og det vil med en fremtidig nedklassificering til kommunal vej være oplagt at se på mulighederne for at krydse vejen og skabe sammenhæng mellem områderne, samtidig med at der arbejdes med at styrke de bymæssige kvaliteter langs vejen.

Administrationen har arbejdet med nogle bud på, hvilke muligheder der er for at ændre rammerne for området, så de vil kunne understøtte en hensigtsmæssig udvikling. På mødet præsenteres forskellige senarier til drøftelse.

For at få nye input til hvordan man kunne arbejde med området mellem Stenløse og Egedal Station og skabe mere sammenhæng, identitet og fællesskab deltog Egedal i august i "Building Sprout", en sommerskole hvor 11 studerende og nyuddannede fra mange forskellige uddannelser arbejdede i en uge med udviklingen af området. Deres opgave blev præsenteret for Planudvalget og Teknik- og Miljøudvalget den 8. september 2016, og administrationen vil kort opsummere, hvorledes deres ideer går i spænd med de en række temaer i kommuneplanen.

Rammer for lokalplanlægning

Kommuneplanens rammebestemmelser udstikker både rammerne for lokalplanlægningen og fungerer som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling. Rammebestemmelserne er bindeledet mellem hovedstrukturen og lokalplanlægningen og skal sikre, at detailplanlægningen er i overensstemmelse med intentioner og de konkrete rammer for arealanvendelse og byggeri.

Rammerne er blevet gennemgået med særligt fokus på at sikre, at de er robuste, rummelige og fremtidssikret. I den forbindelse er det særligt anvendelses bestemmelserne for kommunens ejendomme, hvor der lægges op til, at de offentlige formål i rammerne får en bredere anvendelsesmulighed.

Administrationen gennemgår hvilke typer offentlige rammer, der foreslås ændret til en anden og bredere anvendelse.

Beslutning i Planudvalget den 06-10-2016

Drøftet

Punkt 3: Udbud af ejendommen Hjorteledet 39, Stenløse - beslutning

16/7578

Beslutningstema

Ved udbud af storparcellen ved Krogholmvej i Stenløse syd, Hjorteledet 39, skal der tages stilling til udbudskriterier, bedømmelsesudvalg samt de krav og vilkår, der stilles ved udbuddet.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Hjorteledet 39, Stenløse Syd udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme,
2. udbud sker på følgende vilkår:
 - a. salget betinges af efterfølgende vedtaget lokalplan
 - b. parcellen skal tilbageleveres til kommunen, såfremt der ikke inden for 2 år foreligger en byggetilladelse, og at der inden for 3 år og 6 måneder foreligger en foreløbig ibrugtagningstilladelse
 - c. en eventuel tilbageskødning sker til samme pris uden forrentning og med et fradrag i den erlagte købesum på 3% p.a.
3. der ikke gives mulighed for at opnå kommunalt grundkapitalindskud.
4. der afsættes 2% af nettokøbesummen til kunstpuljen
5. der ved udbuddet stilles følgende krav:
 - a. indsendelse af et skitseprojekt
 - b. liste over referenceprojekter for bygherre og rådgivere
6. der ved valg af tilbudsgiver vil blive lagt vægt på
 - a. den tilbudte pris
 - b. arkitektonisk helhed og kvalitet
 - c. byggeriets indpasning i området
7. bedømmelsesudvalget består af Planudvalget samt Borgmesteren

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget henvendelse omkring køb af ejendommen Hjorteledet 39 i Stenløse Syd med henblik på opførelse af mindre udlejningsboliger til brug for enlige, par uden børn eller andre med samme boligbehov.

Der er ikke udarbejdet lokalplan for ejendommen, men kommuneplanrammerne giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 50 % i max. 2 etager (8,5 meter). Bebyggelsen skal være tæt/lav bebyggelse til helårsboliger. Ejendommen er på 4.388 m².

Af hensyn til at sikre en blandet boligbebyggelse i nærområdet, anbefaler administrationen at reservere denne ejendom til private andels-, ejer- eller lejeboliger.

Ejendommen er beliggende med facade til Krogholmvej, hvorfor der i bebyggelsesplanen skal tages hensyn til støj herfra i forhold til boliger og friarealer.

Det foreslås, at ejendommen udbydes til salg på følgende vilkår:

- Der konkurreres såvel på bedste projekt, som pris.
- Det fremgår af udbuddet at der ikke kan opnås tilsagn om kommunalt grundkapitalindskud.
- Der frit kan vælges mellem alle indkomne tilbud, og der er ret til at forkaste dem alle.

Administrationen anbefaler, at bedømmelsesudvalget består af Planudvalget og Borgmesteren.

Beslutning i Planudvalget den 06-10-2016

Anbefalet

Punkt 4: Ophævelse af indsigelse mod Frederikssunds Kommuneplantillæg nr. 012 Vinge bymidte - beslutning

16/10326

Beslutningstema

På baggrund af de administrative forhandlinger om Egedal Kommunens indsigelse mod udlægget til detailhandel i Frederikssunds Kommunes forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 for Vinge Bymidte, skal det besluttet om Egedal vil trække sin indsigelse tilbage.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at indsigelsen trækkes tilbage på baggrund af Frederikssund Kommunes oplæg til en reduktion af detailhandelsrammen til 26.500 m²

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 31. august 2016 pkt. 16 at gøre indsigelse imod Frederikssunds Kommunes forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 for Vinge Bymidte og centrale områder i Vinge, da der var udlagt 50.000m² detailhandel.

Ifølge Planlovens § 29b kan en kommunalbestyrelse fremsætte indsigelse imod en nabokommunes planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Det følger desuden af planlovens § 28, stk. 1, at et planforslag ikke kan vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29, 29 a, 29 b eller 29 c har modsat sig dette skriftligt. Det kan først vedtages endeligt, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer. Alternativt kan sagen indbringes for ministeriet.

Administrationen har på den baggrund deltaget i to forhandlinger med Frederikssund med henblik på at få reduceret rammen.

Ved den første forhandling indvilligede Frederikssund kommune i at få udarbejdet en detailhandelsanalyse. Cowi har nu udarbejdet en række notater, der dels belyser det fremtidig ”behov” for areal til detailhandel i forbindelse med udbygningen af Vinge og dels søger at belyse, hvilke konsekvenser et detailhandelsudlæg vil få for nabokommunerne.

Af notaterne fremgår det, at der over en periode på 25 år forventes at komme 20.000 nye beboere, der såfremt de lægger deres handel i Vinge vil danne kundegrundlag for et udlæg af mellem 22.000 m² og 44.000 m² detailhandel. Det fremgår endvidere, at det vurderes, at det med overvejende sandsynlighed vil være en gevinst for nabobyerne, at Vinge udbygges.

Sådanne notater er behæftet med en hel del usikkerhed, da det er svært at forudsige en fremtidig udvikling. Ifølge planlovens § 11 må en kommune kun planlægge for en periode på 12 år, både hvad angår arealudlæg, men jo også i forhold til detailhandel. Det er derfor problematisk, at størrelsen på detailhandelsrammen bunder i beregninger, der er dannet på baggrund af befolkningsudviklingen over 25 år.

Ved forhandlingerne med Frederikssund kommune er det oplyst, at kommunen ikke ønsker etablering af hverken et storcenter eller store boksbutikker i bymidten. Men da kommunen er i gang med udbud af de centrale områder af Vinge by, så ønsker Frederikssund kommune, at det fulde detailhandelsudlæg er fastlagt fra starten. Frederikssund kommune er dog indstillet på, at reducere detailhandelsudlægget til 26.500 m².

Administrationen vurderer, at et detailhandelsudlæg på 26.500 m² fortsat er et stort udlæg til en planperiode på 12 år, og at det ikke kan udelukkes, at visse udvalgswarebutikker vil kunne tiltrække kunder fra Egedal, men det er nok mere sandsynligt, at det fortsat er de øvrige større regionale indkøbsbyer, som Roskilde, Hillerød og Frederikssund, der tiltrækker kunderne.

Med reduktionen at udlægget til detailhandel til 26.500 m², indstiller administrationen, at indsigelsen ophæves.

Til orientering kan oplyses, at administrationen i Hillerød ligeledes har indstillet deres indsigelse ophævet. [\[E1\]](#)

[\[E1\]](#) Vil foreslå denne formulering i stedet for ovennævnte

Beslutning i Planudvalget den 06-10-2016

Anbefalet

Punkt 5: Udvidelsen af forsøgsanlæg ved Carinalund - beslutning

15/17627

Beslutningstema

På baggrund af forhøringen om udvidelsen af forsøgsanlægget ved Carinalund skal det beslottes, om der skal udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan, som vil danne det planmæssige grundlag for udvidelsen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at der ikke udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan til udvidelsen af forsøgsanlæg ved Carinalund.

Sagsfremstilling

Det blev besluttet på Byrådets møde den 22. juni 2016 at igangsætte en forhøring om udvidelse af forsøgsanlægget ved Carinalund på adressen Orevej 5, 3660 Stenløse.

Høringen blev udsendt den 7. juli 2016 med høringsfrist den 18. august 2016.

Som det fremgik på borgermødet havde ejeren af det areal, hvor udvidelsen var tænkt etableret, trukket sin fuldmagt tilbage og ønsker ikke at sælge.

På den baggrund er der ikke længere grundlag for at gennemføre en planproces for udvidelse af forsøgsanlægget.

Til orientering kan oplyses, at der i høringsperioden er indkommet 15 høringssvar fra bl.a. naboer, borgere, foreninger samt Styrelsen for Vand og Natur.

Høringssvarene drejer sig især om frygt for miljømæssige konsekvenser af en udvidelse, herunder bl.a. trafikbelastning, hundeglam, lugt samt risiko for forurening af grundvandet og Bastrup Sø. Desuden at udvidelsen kan være i strid med overordnede planmæssige interesser.

Administrationen har ikke kommenteret på høringssvarene, idet den påtænkte udvidelse ikke kan realiseres.

Oversigt over høringssvarene ses af bilag 1.

Det er administrationens vurdering, at naboerne på borgermødet fik indledt en dialog med NOVO om deres bekymringer om den eksisterende drift af forsøgsanlægget og svar på en del af deres spørgsmål.

Borgerinddragelse

Der er afholdt en forhøring, som er annonceret på kommunens hjemmeside og sendt ud til naboer og andre direkte berørte, samt afholdt borgermøde den 11. august 2016.

Beslutning i Planudvalget den 06-10-2016

Anbefalet

Bilag

Oversigt over indkomne høringssvar

Punkt 6: Kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 2013-2025 - forslag til offentlig høring - beslutning

16/13097

Beslutningstema

På baggrund af et ønske om at sælge ejendommen Egehuset på Krogholmvej 49 i Stenløse skal det besluttes, om kommuneplantillæg nr. 6 samt miljøvurdering kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Kommuneplantillæg nr. 6 samt miljøvurdering vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der afholdes ikke borgermøde om forslaget

Sagsfremstilling

Plan- og Økonomiudvalget blev på udvalgsmøderne i marts 2016 orienteret om ejendomme til salg. Af listen over kommunale ejendomme til salg fra februar 2016 fremgik det blandt andet, at den kommunalt ejede ejendom Egehuset på Krogholmvej 49 i Stenløse hurtigst muligt efter 1. april skulle sættes til salg, og at et muligt salg som bolig i landzone skulle undersøges i den forbindelse.

Ejendommen, der ligger i landzone, har været anvendt til institution herunder et dagtilbud for psykiatrien. Siden april 2016 har den stået tom, men bruges nu midlertidigt som bolig for en familie.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme O-29 for Agertoftegårdsvej, som er udlagt til offentlige formål. Der er ikke lokalplanlagt for ejendommen. Da ejendommen efter et salg ikke længere skal være omfattet af et rammeområde, der udlægger området til offentlige formål, er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der ophæver rammeområde O-29.

Fremtidige ændringer på ejendommen, herunder mulighed for at indrette en bolig i de eksisterende bygninger, vil kræve landzonetilladelse efter planlovens § 35. Sagsbehandlingen vil kunne foregå inden et kommende salg af ejendommen.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 2013-2025 ophæver rammeområde O-29. Der kommer således ikke en ny ramme for området. Se bilag 1.

Kommuneplantillægget medfører ikke ændringer af hovedstrukturen i Kommuneplanen og er i overensstemmelse med Plan- og Agenda 21-strategien. Kommuneplantillægget medfører ikke andre ændringer, udover at rammen bortfalder. Ejendommen forbliver i landzone, således at byspredning på den vestlige side af Agertoftegårdsvej undgås.

Kommuneplanens forhold til anden lovgivning

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med relevant lovgivning og overordnet planlægning.

Vandplaner

Ifølge ”Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Indvindingsoplande” bør områder med drikkevandsinteresser så vidt muligt friholdes for byudvikling og anden ændret arealanvendelse. Dog er kommuneplantillæg, der udelukkende udarbejdes for at muliggøre mindre ændringer i forhold til eksisterende udlæg, ikke omfattet af redegørelseskrav.

Området er kortlagt som NFI område. Kommuneplanens retningslinjer for NFI områder skal overholdes ved ændret anvendelse af ejendommen. Ændring af ejendommens anvendelse vil kræve landzonetilladelse, hvor forhold til NFI og OSD vil blive håndteret i den konkrete sagsbehandling. Planændringen vurderes derfor ikke at have betydning for statslige interesser, og det vurderes således, at kommuneplantillægget er af mindre betydning i forhold til grundvand.

Planlægning i nabokommuner og Hovedstadsområdet

Kommuneplanlægningen vurderes ikke at have betydning for udviklingen i nabokommunerne eller i hovedstadsområdet i øvrigt.

Miljøvurdering

Der er udført screening af påvirkning af miljøet. Miljøscreeningen viser, at planen primært vil kunne have betydning for grundvand ved ændret arealanvendelse, da hele området er udpeget til Nitrutfølsomt Indvindingsområde (NFI) og Område med Særlig Drikkevandsinteresser (OSD). Kommuneplantillægget ophæver rammeområde O-29 og fastholder området i landzone. Ændringer i området vil fremover blive administreret efter planlovens § 35.

Administrationen vurderer, at Kommuneplantillæg nr. 6 ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af planerne.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Det foreslås, at der ikke holdes borgermøde om planforslaget i høringsperioden, da planen er af underordnet betydning

Beslutning i Planudvalget den 06-10-2016

Anbefalet

Bilag

KP-tillæg 6_Agertoftegårdsvej.pdf

Punkt 7: Lokalplan 42 og kommuneplantillæg nr. 5 Boliger ved Engkær, endelig vedtagelse - beslutning

16/13707

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring, som blev afholdt fra den 27. juni til den 11. september 2016, skal det besluttes, om Lokalplan 42 og Kommuneplantillæg 5 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 42 og Kommuneplantillæg 5 vedtages endeligt med ændring af:

- a. Navngivning af stikvej til Engkær,
- b. omformulering af § 8.9 (solpaneler) til:

Solpaneler (solfangere og solceller) skal opsættes samlet, så de visuelt fremstår som en hel sammenhængende tagflade. Hvis de ikke udgør hele tagfladen skal de alternativt fremstå som et integreret element i bebyggelsens arkitektur og facadeudformning. Uanset placering skal overfladen af anlægget flugte med den øvrige bygningsflade. Solpaneler skal være antirefleksbehandlet, og de må ikke medføre gener for omgivelserne.
og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom

2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser

Sagsfremstilling

Planforslagene om boliger på Engkær blev vedtaget på byrådets møde den 22. juni 2016

Forslagene har været i offentlig høring i perioden 27. juni til den 11. september 2016. Der blev afholdt borgermøde den 18. august 2016. I høringsperioden er der indkommet 5 høringssvar. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Høringssvarene vedrører følgende forhold:

Hegning

Der er ønske om at ændre bestemmelsen om højde på hegn. Bestemmelsen fastsætter, at hegn maksimalt må være 1,5 meter mod vej og fælles anlæg og 1,8 meter i skel. Høringssvaret forslår at højden alle steder fremstår som 1,8 meter. Baggrunden for forslaget er, at 1,5 m anses som værende for lavt i forhold til ugeneret ophold på fx terrasse mm.

Administrationen fastholder bestemmelsen om højden på hegn mod vej og fællesarealer, da højden skyldes ønsket om at skabe et varieret og oplevelsesrigt miljø samt en uformel nabokontakt.

Fællesarealer

Der er fremsendt forslag til indretning af fællesarealer. Høringssvaret forslår dels at undlade at etablere grill/bål plads og at opgradere legepladsen til noget fælles for hele bydelen. Hensigten med bål/grillpladsen, legepladsen og legegaden er at skabe nogle rammer, der kan styrke fællesskabet for beboerne indenfor nærområdet, og den vil ikke have kapacitet til at betjene hele bydelen. Bestemmelserne for fællesarealer fastholdes.

Byggeriets omfang

Der er fremsendt indsigelse mod byggeriets maksimale bygningshøjde på 8,5 meter. Bygningshøjder var også et tema på borgermødet, og det går også igen i tre af de indsendte høringssvar.

Planmæssigt har storparcel 95 altid fremstået som byggeri i op til to etager og med en bygningshøjde på 8,5 meter. Dette fremgår af kommuneplanramme B2-42. Det er således ikke i strid med den oprindelige plan for Stenløse Syd at bygge op til 2 etager på storparcel 95. Oprindeligt var tanken, at byggeriet skulle fremstå som tæt/lav byggeri, hvilket blev ændret på Planudvalgsmødet den 11. september 2014 til også at kunne omfattet åben/lav byggeri.

Høringssvarene forslår at reducere bygningshøjden til 7,5 meter, så det vil være det samme som de omkringliggende parcelhusbebyggelser. Der er især bekymring for skygge i haver, da der er en opfattelse af, at det vil have indflydelse på jordvarmeanlæggene. I forbindelse med gennemgangen af høringssvarene er der udarbejdet skyggediagrammer, der viser, at betydningen af at reducere den nye bebyggelse med 1 meter (7,5 meter i stedet for 8,5 meter) vil reducere skyggeperioden med ca. 14 dage (en uge i efteråret og en uge om foråret). Ved byggeri på op til 8,5 meter vil der være mere eller mindre skygge i haverne mellem 1. oktober og frem til 1 marts. Resten af året vil skyggerne ikke nå ind i haverne.

Skyggepåvirkningen vil efter administrationens vurdering kun have en minimal betydning for effekten af jordvarmeanlæggene. Jordvarmeanlæggene fungerer således, at de indvinder den varme, som er opbygget i jorden i løbet af sommeren. Det har derfor minimal betydning for effekten af jordvarmeanlæggene, at haverne ligger delvist i skygge om vinteren.

Administrationen har partshørt ejeren af storparcel 95 i forhold til bygningshøjder. Ejers holdning er, at de 8,5 meters bygningshøjde skal fastholdes, selvom der højst sandsynligt ikke vil være mange boligejere, der vil udnytte de 8,5 meter, og da det ikke vil være den store betydning for tab af jordvarmeeffekt.

Fjernvarme

Flere medlemmer af grundejerforeningen er bekymrede for, at etablering af fjernvarme på storparcel 95 vil generere en øget trafik til området, når der skal køres flere træpiller til varmekædet. Der er desuden en del "misundelse" fra flere medlemmer, som gerne ville have haft muligheden for fjernvarme.

Varmeforsyning kan ikke reguleres med lokalplaner, men fastlægges på baggrund af et varmekædet.

Parabler

Ifølge et høringssvar bør bestemmelsen om parabler fjernes, da der ikke skal opfordres til opsætning af parabler. Det vil ikke ændre på de muligheder, der er for opsætning af parabler, hvis kommunen undlader at nævne dem. Bestemmelsen er vigtig for at sikre, at parablerne ikke får en skæmmende placering og fastholdes derfor.

Solceller

Der er ønske om, at der ikke stilles krav til at solpaneler integreres i konstruktionen. Ifølge høringssvaret har der tidligere været dispenseret fra lokalplan 3.2.1 vedrørende integrering af solceller i konstruktionen, på grund af nedsat effektivitet af cellerne samt en ringere levetid af cellerne og af taget under cellerne (ofte tagpap).

Lokalplan 42 stiller ikke krav til, at man skal opsætte solceller, men mange vælger at imødekomme kravene til lavenergi ved opsætning af solceller, hvorfor der er stillet vilkår om, at solceller skal integreres i konstruktionen. Bestemmelserne i lokalplanen sikrer, at solcellerne tænkes ind i byggeriet fra starten, og det sikrer en langt mere helhedsorienteret og æstetisk løsning.

Den tidligere dispensation, som der henvises til, blev givet til de eksisterende byggerier, der skulle have eftermonteret solceller. For nybyggeri valgte man at fastholde kravet om integrerede solceller.

Ved opsætning af solceller skal man sikre ventilation og taget skal udføres korrekt. Hvis ikke solcellerne monteres korrekt med passende ventilation, vil de solceller, der er integreret i konstruktionen have en forringet effekt. Hvis ikke solcelle anlægget ventileres korrekt kan effekttabet ifølge Dansk Standard være op til 10%. Ved korrekt konstruktion, der sikrer ventilation i form af konvektion, vil tabet kunne reduceres markant.

Med hensyn til selve tagkonstruktionen ses det ofte, at der ligger tagpap under solcellerne og tegl på resten af taget. Dette har vist sig ikke at være den mest hensigtsmæssige løsning, da tagpap skal udskiftes før teglene. Det enkleste både med hensyn til logistik og arbejdsudførelse, er at et solcelle-anlæg kan benytte samme underliggende konstruktioner som bygningens øvrige tagflader.

Bestemmelsen om solceller fastholdes, men omformuleres, da den har vist sig at kunne misforstås.

I stedet for den gamle formulering, som lyder:

Solpaneler (solfangere og solceller) skal opsættes samlet, så de visuelt fremstår som en sammenhængende flade, eller indgå som et integreret element i bebyggelsens arkitektur og facadeudformning, hvor overfladen af anlægget flugter med den øvrige bygningsflade. Solpaneler skal være antirefleksbehandlet og de må ikke medføre gener for omgivelserne.

Foreslås i stedet:

*Solpaneler (solfangere og solceller) skal opsættes samlet, så de visuelt fremstår som en **hel** sammenhængende tagflade. Hvis de ikke udgør hele tagfladen skal de alternativt fremstå som et integreret element i bebyggelsens arkitektur og facadeudformning. Uanset placering skal overfladen af anlægget flugte med den øvrige bygningsflade. Solpaneler skal være antirefleksbehandlet, og de må ikke medføre gener for omgivelserne.*

Dette understreger kravet om integrering af solceller i konstruktionen, hvilket vil være i overensstemmelse med den omkringliggende parcelhusbebyggelse i Stenløse Syd.

Lygtepæle

Der er ønske om at lygtepælene bliver af samme slags som i resten af Stenløse Syd. Lokalplanen kan ikke stille krav om en bestemt slags lygtepæle, men administrationen videregiver ønsket til grundejeren, som står for byggemodningen.

Grundejerforening

Der er allerede indgået aftale om grundejerforening, hvorfor høringssvaret ønsker at bestemmelsen slettes. Bestemmelsen fastholdes, da den ikke ændrer noget ved den faktiske situation.

Der er ingen rettelser til kommuneplantillæg nr. 5.

Borgerinddragelse

Der blev afholdt borgermøde om planforslagene den 18. august 2016.

Beslutning i Planudvalget den 06-10-2016

Anbefalet

Bilag

Indsigelser og bemærkninger

Punkt 8: Godkendelse af Ejerforeningsvedtægter og valg af bestyrelsesmedlem og suppleant til Ejerforeningen Egeparken - Beslutning

16/13650

Beslutningstema

I forlængelse af opførelsen af Parkeringshus og Plejecenter Egeparken, skal ejerforeningsvedtægterne for Ejerforeningen Egeparken godkendes, og der skal foretages valg af kommunens bestyrelsesmedlem og suppleant.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller:

1. at vedtægterne for Ejerforeningen Egeparken godkendes
2. at Teamkoordinator Mette Clemmensen, Center for Ejendomme og Intern Service vælges som bestyrelsesmedlem indtil 31.12.2017.
3. At Afdelingsleder Niels Erik Farik, Center for Ejendomme og Intern Service vælges som suppleant til bestyrelsen indtil 31.12.2017

Sagsfremstilling

Ejerforeningen Egeparken, har hjemsted på Rådhusstræde, matr. nr. 4fn Ølstykke By, Ølstykke.
Ejerforeningen består af.

- Ejerlejlighed 1 som består af 72 plejeboliger
- Ejerlejlighed 2 som består af kommunens servicearealer (3 boliger)
- Ejerlejlighed 3 som består af parkeringshuset.

Der er lavet et fordelingstal for de tre ejerlejligheder, opgjort efter arealerne på de tre ejerlejligheder eksklusiv fællesarealer.

Fordelingstal anvendes ved beregning af udgiftsfordelingen, hvor der jf. vedtægternes bestemmelser ikke er aftalt en anden fordeling.

Foreningens formål er:

- Varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser overfor tredjemand som lejlighedsejere i ejendommen.
- Regulere forholdet mellem medlemmerne i forhold vedrørende ejendommen.
- Forestå administration af ejendommens fællesanliggender, alt i overensstemmelse med vedtægterne.

Ejerforeningen er pligtig til at være medlem af ”Grundejerforeningen Stationsområdet og Egedal By”

Der skal indbetales en startkapital som depositum til foreningens drift på 100.000 kr. som fordeles mellem ejerlejlighed 1 med 72/75 og ejerlejlighed 2 med 3/75.
Parkeringshuset friholdes for betaling.

Egedal kommunes andel bliver 4.000 kr. som afholdes indenfor Center for Ejendomme og Intern Services budget.

Vedtægten er lavet så alle udgifter, der kan relateres til en ejerlejlighed, afholdes af den pågældende ejerlejlighed. Det betyder, at ejerlejlighed 3 - parkeringshuset kun har fælles vedligeholdelse med de to andre ejerlejligheder i forhold til fundament og tag.

Bidraget til Ejerforeningen er ikke fastsat endeligt. Der er indarbejdet et foreløbigt budget som korrektion til kommunens budget.

DAB ansættes som administrator.

Bestyrelsens sammensætning og funktion:

- Bestyrelsen består af 3 medlemmer: 2 medlemmer er udpeget af Ølstykke Almennyttige Boligselskab og 1 medlem og en suppleant udpeges af Egedal Byråd for valgperioden.
- Formanden skal være et af bestyrelsesmedlemmerne fra Ølstykke Almennyttige Boligselskab.
- Beslutninger afgøres ved simpel stemmeflerhed.
- Der ydes ikke honorar for bestyrelsesarbejdet.
- Der afholdes 1 ordinært bestyrelsesmøde årligt i maj/juni måned.
- Bestyrelsens funktion er varetagelse af ejendommens drift og vedligeholdelse, i samarbejde med den drift og vedligeholdelse som Center for Ejendomme og Intern Service har på ejendommen.

Administrationen finder det hensigtsmæssigt, at det bliver en repræsentant fra Center for Ejendomme og Intern service, der udpeges som kommunens repræsentant.

Der er stiftende møde onsdag d. 23. november kl. 12.30 på Egedal Rådhus.

Vedtægterne er godkendt i ØAB/DAB.

Konsekvenser for budgettet

Bidraget til ejerforeningen kendes endnu ikke, der er indarbejdet et foreløbigt budget.
Center for Ejendomme og Intern Service afholder udgiften indenfor deres budget.

Beslutning i Planudvalget den 06-10-2016

Anbefalet

Bilag

PDF Endelig udgave af EF vedtægter Ejerforeningen Egeparken.pdf

Punkt 9: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

16/12929

Punkt 10: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

16/12926

Punkt 11: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering

15/20772

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

Planlov

Roarsvej 21, Ølstykke – der er den 5. september 2016 givet dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten til 26,6 ved opførelse af parcelhus på 159,6 m². Ejendommen ligger i et område hvor ca. 111 af områdets 156 parceller er under 640 m². Efter lokalplan 28 må bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ikke må overstige 25. I 1984 besluttede Ølstykke Byplanudvalg at bemyndige administrationen til at give dispensation op til et bruttoetageareal på 160m² pr. parcel.

Landzone

Hagerup Søvej 7, Ølstykke – der er den 26. august 2016 givet landzonetilladelse til ændret anvendelse af spejderhytte til bolig med helårsstatus. Ejendommen ligger i landzone og består af 2 matrikler på i alt 2 ha uden landbrugspligt. Grunden grænser op til Sillebro å og Hagerup Søvej. Nord for nr. 7 ligger Hagerup Søvej 9, som er en beboelsesejendom. Mod syd er der en åben mark, der tilhører Hagerup Søvej 5. I 1900 var der på Hagerup Søvej 7 et enfamiliehus med helårsstatus i en etage med udnyttet tagetage. I dag er det oprindelige enfamiliehus tilbygget med en sidebygning og er nu 209 m². Ejendommen har siden 1960'erne været anvendt som spejderhytte og bygningen er i BBR betegnet som sommerhus. I 2014 solgte spejderne ejendommen. Der har været naboorientering og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at ændringen til helårsstatus ikke strider imod de overordnede hensyn som planlovens skal sikre da bygningen oprindeligt er opført som et enfamiliehus.

Naturbeskyttelse

Hagerup Søvej 7, Ølstykke – der er den 26. august 2016 givet dispensation fra åbeskyttelseslinje til ændring af status på ejendommens bygning fra sommerhus til helårsstatus. Se herover.

Orevej 11, Ganløse – der er den 8. september fremsendt indstilling til Fredningsnævnet om lovliggørelse af udestue og udvidelse af bolig. Ejendommen er udover fredning omfattet af Natura 2000 område, transportkorridor, grøn kile og bevaringsværdige landskaber. Stuehuset er registreret i BBR-registret med et bebygget areal på 175m² og en tagetage på 123m², hvoraf 35m² er udnyttet tagetage. Ifølge de seneste afgørelser fra Naturklagenævnet, skal det samlede areal af bygningen regnes med til boligens omfang. Det vil sige, at stuehuset i dag er på 298m², plus størrelsen af en ulovligt opført udestue med overetage og den ikke ansøgte tilbygning/overdækning mod vest. Administrationen vurderer, at Fredningsnævnet bør vurdere sagen sammen med de øvrige om- og tilbygninger på bygningen, som der ikke ses at være ansøgt om, inden der træffes en afgørelse. Men indstiller også at det samlede omfang kan være acceptabelt, og kræver tilladelse fra åbeskyttelseslinje, landzonetilladelse og byggetilladelse.

Beslutning i Planudvalget den 06-10-2016

Taget til efterretning

Punkt 12: Sager til orientering

15/20241

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Orientering fra formand og administration.

- Orientering om møde den 30.8.2016 med Erhvervsstyrelsen vedrørende revision af Fingerplanen, 1. spor.
- Orientering om drøftelser med Novo Nordisk vedr. placeringsmuligheder for deres forsøgsgård.
- Orientering om skitseforslag til fremtidig bebyggelse af rammeområde B5-51 i Smørum.
- Lovforslag til modernisering af planloven er i høring frem til 17.10.2016.
[Se det her.](#)
- Orientering om henvendelse vedrørende dispensation fra Lokalplan 02 til etablering af vaskehal ved Egedal Centret
- Marius Pedersen A/S har meddelt, at de flytter produktion og nedknusning til Jylland, og derfor der ikke længere har brug for en ny lokalplan for denne del af deres virksomhed i Toppevad i Egedal Kommune.
- Orientering om muligheder for indgåelse af samarbejde med Behandlingsskolerne om oprettelse af dagtilbud i Egedal kommune eventuelt i kommunes bygninger.

Beslutning i Planudvalget den 06-10-2016

Taget til efterretning