

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 13-05-2015

Mødedato Onsdag d. 13. maj 2015 kl. 17:00

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
Mål- og budgetopfølgning efter 1. kvartal for Planudvalget - beslutning.....	4
Lukket: Udbud af parcellerne A2, A6, A7 og A8 i Egedal By - beslutning.....	7
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhus - beslutning.....	8
Tillægsbevilling til ressourcer til planlægning og salg af ejendomme samt prioritering af lokalplana	9
Ændring af bebyggelsesprocent, Hareleddet - beslutning.....	12
Låneoptagelse til udskiftning af gaskedler i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Stengården - bes	14
Fælles opslag om Greater CoPENHAGEN i kommuneplanen - beslutning.....	15
Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	17
Sager til orientering.....	19

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 13-05-2015

Godkendt.

Punkt 2: Mål- og budgetopfølgning efter 1. kvartal for Planudvalget - beslutning

15/6815

Beslutningstema

På baggrund af kommunens principper for økonomistyring skal det besluttes om budgetopfølgningen efter 1. kvartal kan godkendes. Administrationen orienterer samtidig om målopfølgningen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. budgetopfølgningen bliver godkendt
2. tillægsbevillinger for 0,829 mio. kr. bliver godkendt
3. omplaceringerne mellem bevillinger bliver godkendt
4. orienteringen om målopfølgningen bliver taget til efterretning

Sagsfremstilling

Administrationen udarbejder hvert kvartal en mål- og budgetopfølgning.

Opfølgning på strategiske mål

Der er udarbejdet målopfølgning på de 1-årige strategiske mål om Egedals strategiske emner. De strategiske emner er i 2015 fortsat 'Involvering af civilsamfundet', 'Promovering af Egedals byudviklingsområder', 'Sund i Egedal' og 'Ung i Egedal'.

Idet Center for ejendomme og Intern Service og Center for Plan, Kultur og Erhverv har rammer under Planudvalget er disse centres målopfølgninger vedlagt.

Center for ejendomme og Intern Service arbejder i 2015 udelukkende med ét 1-årigt strategisk mål. Dette mål vedrører arbejdet med udbudsstrategien, der er relateret til det overordnede tema Promovering af Egedals byudviklingsområder. Målopfølgningen viser, at arbejdet med udbudsstrategien kræver en justering, idet arbejdet med denne p.t. er en måned forsinket.

Center for Plan, Kultur og Erhverv arbejder i 2015 med to mål relateret til 'Involvering af civilsamfundet', fire mål relateret til 'Promovering af Egedals byudviklingsområder' samt to mål relateret til 'Sund i Egedal'. Målopfølgningen viser, at arbejdet med alle otte mål forløber planmæssigt.

Kommunens samlede økonomi

Budgetopfølgningen har vist et betydeligt udgiftspres i Center for Sundhed og Omsorg og i Center for Borgerservice. Disse to centre har således søgt tillægsbevilling til merudgifter for samlet 16,530 mio. kr.

Det er administrationens vurdering, at det er nødvendigt at finde alternativ finansiering til de ansøgte aktivitetsstigninger for at driftsbalancen ikke kommer for meget under pres.

Administrationen vil frem til næste budgetopfølgning genkvalificere budgetterne på udvalgte områder med henblik på at søge den fornødne finansiering indenfor det eksisterende budget. Alternativt vil administrationen anviser serviceforringelser, der kan finansiere det øgede udgiftspres. Resultatet af dette arbejde vil blive fremlagt for Byrådet i juni måned.

Administrationen har på denne baggrund besluttet ikke at indstille ansøgninger om tillægsbevillinger til merudgifter i center for Sundhed og Omsorg og Center for Borgerservice.

I det følgende er redegjort for konsekvenserne for kommunens økonomi, såfremt alle de ansøgte tillægsbevillinger blev indstillet til godkendelse.

Tabel 1 Økonomiske hovedtal

Hele 1.000 kr.	1 Oprindeligt budget	2 Korrigeret budget	3 Forbrug	4 Forbrugs- procent	5 Rest budget	6 Forventning	7 Forventet afvigelse
Drift	2.227.414	2.269.816	515.079	23 %	1.754.737	2.276.486	-6.670
Anlæg	84.742	107.308	-4.613	-4 %	111.921	99.759	7.549
Finansiering	-2.312.156	-2.377.124	-515.120	22 %	-1.862.004	-2.374.725	-2.399
I alt							-1.520

I "Forventet afvigelse" angiver (–) et merforbrug eller en mindreindtægt.

For kommunen under ét er der søgt tillægsbevilling til merudgifter og mindreindtægter for netto 1,520 mio. kr. Dette vil reducere kommunens budgetterede kassebeholdning tilsvarende. Dette er indregnet i tabellen nedenfor.

Tabel 2 Egedal Kommunes økonomiske politik

Hele mio. kr.	1 Byrådets mål	2 Udmeldt/ krav	3 Opr. budget	4 Korr. budget pr. 31.03.15	5 Forventet regnskab
Servicerammen ¹	Overholdes	1.747	1.741	1.785	1.795
Anlægsrammen ²	Overholdes		112	153	150
Driftsbalance - overskud	175 mio. kr.	Overskud	100	57	48
Kassebeholdning ³	100-125 mio. kr.	-	143	115	113

1) Vejledende teknisk servicerramme udmeldt af KL.

2) I 2015 er der ingen sanktion på overholdelse af anlægsbudgettet. Kommunerne har aftalt i fællesskab at overholde en samlet ramme på 7,5 mia. kr. Rammen vedrører kun bruttoudgifter - derfor er budgettet anderledes end i tabel 1.

3) Budgetteret kassebeholdning ultimo året.

De ansøgte tillægsbevillinger vil medføre en stigning i serviceudgifterne på 10 mio. kr. Kommunens budgetterede serviceudgifter vil således - medregnet resultatet af denne budgetopfølgning, herunder Center for Sundhed og Omsorg og Borgerservice – i 2015 stige med 54 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget. Serviceudgifterne ville dermed ligge 48 mio. kr. over KL's vejledende tekniske ramme på 1.747 mio. kr.

Kommunen er således et godt stykke over servicerrammen. Dette kan resultere i en sanktionering fra statens side, såfremt regnskabsresultatet ender på dette niveau. Stigningen i serviceudgifterne vil fortsat have særligt fokus ved budgetopfølgningen.

Det er administrationens forventning til anlægsrammen, at der vil blive brugt 38 mio. kr. mere end oprindeligt budgetteret. Dette skyldes hovedsageligt overførsel af anlægsudgifter fra 2014 til 2015.

De ansøgte tillægsbevillinger mindsker det samlede driftsresultat med 9 mio. kr. i forhold til korrigeret budget. Det forventede overskud på driftsbalancen vil dermed udgøre 48 mio. kr. Det er 52 mio. kr. mindre end i det oprindelige budget.

Den budgetterede kassebeholdning ultimo året udgør efter indregning af de ansøgte tillægsbevillinger i alt 113 mio. kr., hvilket er 30 mio. kr. mindre end oprindeligt budgetteret.

For at sikre den økonomiske langsigtede holdbarhed skal den gennemsnitlige kassebeholdning målt over de seneste 365 dage udgøre minimum 180 mio. kr.

Administrationen forventer, at dette fortsat overholdes.

Bevillinger under planudvalget

Budgetopfølgningen for udvalget resulterer i, at administrationen søger tillægsbevillinger for i alt 0,829 mio. kr.

Tabel 3 Tillægsbevillinger i alt pr. center

Hele 1.000 kr.	Tillægs- bevilling	Forklaring
Center for Plan, Kultur og Erhverv	0	
Center for Ejendomme og Intern Service	829	Der søges 0,829 mio. kr. til drift af Stenløse Kulturhus.
I alt	829	

Der søges budgetomplaceringer for 0,640 mio. kr.

Tabel 4 Omplaceringer i alt pr. center

Hele 1.000 kr.	Omplacering	Forklaring
Center for Plan, Kultur og Erhverv	0	
Center for Ejendomme og Intern Service	640	Effektiviseringspuljen vedrørende klassedannelse var fejlagtigt anbragt hos Center for Ejendomme- og Internservice. Denne søges overført til Center for Skole og Dagtilbud.
I alt	640	

Konsekvenser for budgettet

Tillægsbevillingen på 0,829 mio. kr. finansieres af kassebeholdningen.

Beslutning i Planudvalget den 13-05-2015

Punkt 1-3. Anbefalet

Punkt 4. Taget til efterretning

Bilag

Bilag 1 Målopfølgning

Bilag 2 Oplysninger pr center

Punkt 3: Lukket: Udbud af parcellerne A2, A6, A7 og A8 i Egedal By - beslutning

15/6688

Punkt 4: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhus - beslutning

15/5660

Punkt 5: Tillægsbevilling til ressourcer til planlægning og salg af ejendomme samt prioritering af lokalplanarbejdet 2015-2016 - beslutning

07/705

Beslutningstema

På baggrund af en orientering om status på lokalplanarbejdet skal der tages stilling til dels prioriteringen af lokalplanarbejdet i 2015-2016 og dels ressourcerne hertil.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at der i perioden 2015 -2016 arbejdes med lokalplaner efter følgende prioritering:

1. Lokalplan for almene boliger på rådhusarealet i Smørum
2. Lokalplan for parcelhusgrunde ved Råbrovej/Dyvelåsen
3. Ny bevarende lokalplan for Smørumovre Landsby
4. Lokalplan for ombygning af Damgårdsparken i Stenløse
5. Lokalplan for boliger og detailhandel på Hareleddet 4, Stenløse Syd
6. Lokalplan for Storparcel 95 og 96 Stenløse Syd (forudsætter et gennemført udbud)
7. Lokalplan for Annekset ved Stenløse Rådhus (forudsætter et gennemført udbud)
8. Lokalplan for Ryttergården i Smørum (forudsætter gennemført udbud)
9. Evt. revision af Lokalplan 08 Maglevad Fjernvarmecentral
10. Evt. lokalplan for området omkring Grundejerforeningen Hampeland Ølstykke
11. Lokalplan for Kongeskrænten (forudsætter gennemført udbud)
12. Revideret lokalplan for stationsområdet i Egedal By
13. Lokalplan for Kong Svends Park etape 2
14. Lokalplan for ungdomsboliger ved Hjorteledet (forudsætter et gennemført udbud)

2. at der gives en udvidelse af budgetrammen for Center for Plan Kultur og Erhverv og for Center for Intern service og Ejendomme på 225.000 kr. i hvert af centrene i 2015 og 550.000 kr. i hvert af centrene i årene frem.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede 17. september 2014, hvilke lokalplaner og udbudsmateriale, der skulle arbejdes med i 2014-15.

I forlængelse af denne beslutning, er der i den mellemliggende periode arbejdet med følgende lokalplaner:

1. Lokalplaner for almene boliger på rådhusarealerne i Ølstykke og Smørum: Lokalplan for Ølstykke Rådhusareal blev vedtaget endeligt i april 2015. Lokalplanforslag fra Smørum Rådhusareal er i høring, og forventes endeligt vedtaget i juni 2015.
2. Lokalplan for parcelhusgrunde ved Råbrovej/Dyvelåsen: Lokalplanforslag forventes vedtaget i juni 2015.
3. Ny bevarende lokalplan for Smørumovre Landsby: Lokalplanforslag forventes vedtaget i august 2015.
5. Lokalplan for boliger og detailhandel på Hareleddet 4, Stenløse Syd: Lokalplanforslag forventes vedtaget i august 2015.

Byrådet besluttede desuden den 28. januar 2015, at der skulle udarbejdes en lokalplan for ombygning af Damgårdsparken. Lokalplanforslag forventes godkendt i juni 2015.

Nye ønsker

Bygherren for Kong Knuds Park i Smørum har forespurgt om muligheden for, at få fremskyndet udbuddet af storparcellen beliggende på Kongeskrænten i Smørum, så den kan overtages fra sommeren 2016. Området er i boligindflytningsplanen planlagt indflyttet i 2018/19. Det har hidtil har været planen, at en lokalplan for en kommende bebyggelse skulle

udarbejdes i 2016/17 på baggrund af et gennemført udbud på pris og projekt. Hvis udbud fremskyndes og igangsættes efter sommerferien 2015, vil der med den mest optimistiske tidsplan, tidligst kunne foreligge en lokalplan ved udgangen af 2016, og herved ville boligerne kunne indflyttes cirka et år tidligere end forudsat i boligindflytningsplanen, nemlig 2017/2018. Umiddelbart vurderes en fremrykning ikke, at give kapacitetsproblemer i forhold til skole og institutionspladser.

I forbindelse med en sag om lovliggørelse af et udhus og overdækning på en ejendom beliggende på Stenbukken 33 i Ølstykke, blev kommunens dispensation ophævet af Natur- og Miljøklagenævnet på grund af uklart plangrundlag og hjemsendt til fornyet behandling i kommunen. Bebyggelsesmulighederne i området er reguleret af en lokalplan, en byplanvedtægt og 2 forskellige deklarationer, som alle er indbyrdes modstridende. Umiddelbart vurderes det, at den mest hensigtsmæssige måde at få ryddet op i dette er, gennem udarbejdelse af en ny lokalplan for området, hvilket bør ske indenfor nærmeste tidshorisont, da der er aktuelle byggeønsker i området, som afventer en afklaring af planforholdene. En sag forventes forelagt Planudvalget på mødet i juni 2015.

I forbindelse med arbejdet med byrumskataloget for Stationsområdet i Egedal by, er der kommet en række ønsker til en revision af lokalplan 16 og 20 for området, som vil være hensigtsmæssigt at få på plads inden næste udbudsrunde i området.

Administrationen har afholdt møde med Egedal Fjernvarme A/S, som oplyste, at de har behov for at få revideret Lokalplan 08 for Maglevad Varmecentral, med henblik på at kunne etablere et driftsmæssigt bæredygtigt anlæg. Det drejer sig primært om en forhøjelse af den maksimale bygningshøjde. Da byggearbejdet ønskes påbegyndt om cirka 1 år, er der behov for at lokalplanarbejdet startes efter sommerferien 2015. En sag forventes forelagt Planudvalget på mødet i juni 2015.

Øvrige kommunale ejendomme

Egedal Kommune har derudover en række ejendomme, som ønskes solgt, og hvor dette kræver ændret plangrundlag.

Det drejer sig blandt andet om:

- Egehuset, som vil kræve kommuneplantillæg og evt. lokalplan hvis det skal anvendes til andet end offentligt formål.
- Bavnehøj (nedlagt børneinstitution i Slagslunde, som pt. er udlagt til offentligt formål i lokalplanen)
- Sandbjergcenteret, som delvist bliver tomt ved indflytning i det nye rådhus
- Ungdomsbolig-parcellen på Hjorteledet i Stenløse Syd
- Erhvervsområdet Kong Svends Park etape 2
- Dertil kommer et ønske om, at få igangsat lokalplanarbejdet for etape 5 i Stenløse Syd, med henblik på en senere erhvervelse af arealerne.

Nogle af disse ejendomme overvejes pt. til midlertidige eller permanente flygtningeboliger, hvorved udarbejdelse af nyt plangrundlag evt. kan udskydes til et senere tidspunkt. Dette forventes afklaret på udvalgets møde i juni.

I nogle tilfælde kan det være hensigtsmæssigt, at planlægningen sker inden et udbud af ejendommene, mens det i andre tilfælde er mere hensigtsmæssigt, at udarbejde lokalplanen i dialog med en kommende køber/ bygherre på baggrund af et udarbejdet skitseforslag.

Opgaven med køb og salg af kommunale ejendomme varetages af Center for Ejendomme og Intern service, men der er en tæt kobling med lokalplanarbejdet. Ud over de ejendomme der fremgår af den vedhæftede oversigt (bilag 1), arbejdes der aktuelt også med andre udbud af allerede lokalplanlagte områder, fx Sikaledet og Storparcel 90 i Stenløse Syd, som planlægges udbudt hhv. maj og efteråret 2015. Der er ikke ressourcer til at igangsætte alle de mange aktuelle ønsker om lokalplanlægning og salg/ udbud af kommunale ejendomme i de to centre.

Det foreslås derfor, at der tilføres yderligere ressourcer til udarbejdelse af udbudsmateriale og lokalplaner i form af en medarbejder i hvert af centrene CPK og CEI.

Der er desuden en række øvrige lokalplaner, som evt. skal udarbejdes, men som ikke pt. er prioriteret. Se vedhæftede bilag 2.

Konsekvenser for budgettet

Konsekvenser for budgettet

Hverken Center for Plan, Kultur og Erhverv eller Center for Ejendomme og Intern service kan ikke finansiere en ekstra medarbejder inden for egen ramme.

Det foreslås derfor, at gives en tillægsbevilling til hvert af centrene på 225.000 kr. i 2015 og 550.000 kr. hver i årene fremover, som finansieres af kassen.

Det forventes, at en styrkelse af ressourcerne kan bidrage til at generere øgede indtægter fra salg af ejendomme og jord i bl.a. kommunens byudviklingsområder.

Beslutning i Planudvalget den 13-05-2015

Punkt 1 anbefalet under forudsætning af, at punkt 2 vedtages.

Punkt 2 anbefalet under forudsætning af, at der også sker en tilsvarende udvidelse af budgetrammen i center for Teknik og Miljø for at sikre, at de nødvendige faglige ressourcer på vej- og miljøområdet er til stede.

Beslutning i Fællesmøde - Planudvalget og Teknik- og Miljøudvalget den 11-06-2015

Punkt 1, 2 og 3 anbefalet

Bilag

Bilag 2 - øvrige lokalplaner

Bilag 1 - Lokalplanoversigt

Punkt 6: Ændring af bebyggelsesprocent, Hareleddet - beslutning

15/1397

Beslutningstema

På baggrund af dialog med bygherre om ny lokalplan for Hareleddet, skal der træffes beslutning om, hvorvidt der også skal udarbejdes kommuneplantillæg med henblik på at hæve bebyggelsesprocenten fra 40% til 50%.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der øger bebyggelsesprocenten på ejendommen fra 40% til 50%.

Sagsfremstilling

Planudvalget behandlede den 12.juni 2014 en forespørgsel fra ejeren af ejendommen Hareleddet 4 i Stenløse Syd, om ændring af lokalplan 3.1.2 Stenløse Syd. Udvalget besluttede, at kommunen er indstillet på at udarbejde en ny lokalplan, der muliggør boligbyggeri indenfor ejendommen Hareleddet 4, Stenløse, såfremt byggeriet kan indpasses i området på en hensigtsmæssig måde, og idet muligheden for detailhandel fortsat også skal være til stede.

Ejeren af grunden ønsker ikke at opretholde muligheden for dagligvarebutik og vil i stedet opføre en bygning med botilbud til unge med særlige behov, hvilket han har drøftet med Center for Social Service. Projektet er efterfølgende stødt på problemer i forbindelse med boligbyggeloven, og det undersøges pt. om man ønsker at arbejde videre med botilbuddet, eller bebyggelsen skal opføres om almindelige boliger. Indtil der kommer en afklaring af dette, er der ønske om at fortsætte med lokalplanen, og lade den give mulighed for boliger såvel som plejeboliger.

Planforholdene

I Kommuneplanrammen B3-04 er området udlagt til boligområde med mulighed for en dagligvarebutik.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 40 % for tæt-lav boliger og etagebyggeri. Etageboligerne må ikke overstige 3 etager og må max. have en højde på 10 m.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 3.1.2, almene boliger og dagligvarebutik, og er beliggende i delområde B, som er udlagt til dagligvareforretning og enkelte serviceerhverv. Der er en bebyggelsesprocent på max. 40. Kommende bebyggelse på ejendommen vil blive en del af bebyggelsen ved torvet Stenløse Syd.

Disponering af grund

Bygningen ønskes opført som en stokbebyggelse, som danner rum for pladsen og samtidig fungerer med to forskellige typer boliger/ tilbud. Bygningen ligger på den østlige side af grunden. Den har en lille vinkel til at markere hjørnet mod Hjorteledet, og i det nordvestlige hjørne af grunden er der desuden udlagt et område til parkering og servicefaciliteter, som skure til affald og cykelparkering. Skurene er med til at afskærme bebyggelsen og sikre, at det resterende areal kan anvendes som private udendørs opholdsarealer for bebyggelsens beboere.

Indpasning i området

Bygningen ønskes opført i to etager og tre etager i hjørnet mod torvet. Ved at øge bebyggelsesprocenten og gå op til 3 etager kan man markere hjørnet, hvilket vil være med til visuelt at fastholde torvet. Bygningen ligger, som en væg mod torvet, og er med til at sikre, at torvet fremstår som et afgrænset bymæssigt rum. Bygningen trapper ned til to etager mod de bagvedliggende rækkehuse, hvorved der opnås en skalamæssig sammenhæng med omgivelserne. Foruden de visuelle fordele ved at øge bebyggelsesprocenten, opnås desuden en bedre driftøkonomi for et evt. kommende botilbud.

De ekstra enheder på tredje etage betyder, at det samlede byggeri bliver 1500 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 50%. Bebyggelsen kræver derfor, at der foruden lokalplanen også udarbejdes kommuneplantillæg med ændret bebyggelsesprocent. Det vurderes at være mest hensigtsmæssigt at ændre afgrænsningen af rammen, således at det kun bliver lokalplanområdet, der får de øgede byggemuligheder, og bebyggelsesprocenten i den resterende del af rammeområde B3-04 forbliver 40%.

Konsekvenser for budgettet

Det har ingen konsekvenser for budgettet

Beslutning i Planudvalget den 13-05-2015

Godkendt

Bilag

harelddet - Kortbilag.pdf

harelddet - forslag til bebyggelse_Hareleddet.pdf

Punkt 7: Låneoptagelse til udskiftning af gaskedler i Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Stengården - beslutning.

15/6939

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra afdeling Stengården II/4 i Stenløse-Ølstykke Boligforening skal det beslattes, om låneoptagelse til udskiftning af gaskedler, samt deraf følgende huslejeforhøjelse kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at låneoptagelsen til udskiftning af gaskedler samt den deraf følgende huslejeforhøjelse godkendes.

Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. 16 Stengården II/4 er beliggende på Asgårds Plads og Vidars Plads med i alt 104 boliger.

Afdelingen anmoder om godkendelse til at optage lån til udskiftning af gaskedler samt deraf følgende huslejeforhøjelse på 2,06%.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. februar 2015 vedtaget at udskifte gaskedlerne i samtlige boliger. Der var fremmøde fra 25 boliger, som svarer til 50 stemmer. 6 undlod at stemme, 2 stemte imod, 42 stemte for forslaget, som hermed blev godkendt.

Stenløse-Ølstykke Boligforening forventes at godkende projektet og finansieringen på organisationsbestyrelsesmøde den 11. maj 2015.

Økonomi

Håndværkerudgifter inkl. 10% uforudsete udgifter	3.384.500 kr.
Administrative omkostninger inkl. teknikerhonorar	683.500 kr.
Samlede udgifter	4.068.000 kr.

Finansiering

Finansiering over 30 år	4.068.000 kr.
Årlig ydelse	142.380 kr.
Lejestigning kr. pr. m ²	22,37 kr.
Husleje efter forbedring kr. pr. m ²	1109 kr.
Huslejestigning i %	2,06%

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen konsekvenser for budgettet.

Beslutning i Planudvalget den 13-05-2015

Anbefalet

Punkt 8: Fælles opslag om Greater CoPENHAGEN i kommuneplanen - beslutning

15/6864

Beslutningstema

På baggrund af anbefalingen fra KKR, skal det besluttet om, det fælles Greater CoPENHAGEN opslag, skal indarbejdes i kommuneplanen i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision.

Kompetence til afgørelse

Kultur- og Erhvervsudvalget og Planudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at det fælles Greater CoPENHAGEN opslag indarbejdes i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision.

Sagsfremstilling

Greater CoPENHAGEN-samarbejdet er et erhvervspolitisk partnerskab mellem kommuner og regioner i Østdanmark. Formålet er at samarbejde om at fremme væksten i området. Udenlandske virksomheder og investorer ser i forvejen metropolregionen som ét samlet område, men administrative opdelinger og forskelle gør det besværligt at samarbejde. De skånske kommuner og Region Skåne er positive over for samarbejdet, men er endnu ikke formelt trådt ind i samarbejdet.

På KL's borgmester-topmøde i august 2014 tilsluttede alle danske kommuner og de to regioner sig det fælles brand. Ud over en fælles vision og et fælles brand har der også været igangsat en række konkrete projekter, med det formål at igangsætte samarbejdet og begynde at høste nogle af frugterne heraf.

På Byrådsmødet den 25. februar 2015 gav formanden for Greater CoPENHAGEN Steen Christiansen en status på samarbejdet.

Greater CoPENHAGENs bestyrelse vedtog således i 2014 igangsættelsen af otte initiativer:

- Et fælles brand under navnet Greater CoPENHAGEN. (Operatør: Copenhagen Capacity)
- En investorportal, der anskueliggør investeringsmulighederne i hele re-gionen. (Operatør: Copenhagen Capacity)
- Et fælles modtageapparat til håndtering af udenlandske delegationer. (Operatør: Copenhagen Capacity)
- Et fælles Greater CoPENHAGEN-opslag til brug i kommuneplanerne og de to regioners vækst- og udviklingsstrategier
- International House - fælles borgerservice for udlændinge (Operatør: Københavns Kommune)
- Et fælles trafikcharter
- Et fælles fødevareinitiativ
- Et fælles turismeinitiativ

Et af de otte igangsatte projekter i regi af Greater CoPENHAGEN har således været udarbejdelse af et fælles opslag om aktiviteterne, der kan indgå i kommuneplanerne, samt i regionernes vækst- og udviklingsstrategier.

Det fælles opslag er vedhæftet som bilag.

Tanken bag er, at de forskellige styrker i hele metropolen bruges, anerkendes og bringes i spil sammen. Dette forudsætter, at alle parter anerkender den indbyrdes afhængighed og dermed også anerkender behovet for at samle ressourcer og satsninger.

Formålet med det fælles opslag er således at understøtte, at alle kommuner tænker sig ind i den fælles vækstdagsorden, herunder:

- At skabe et fælles udgangspunkt og en fælles referenceramme for det videre regionale samarbejde
- At øge bevidstheden om den lokale byudviklings betydning for den re-gionale udvikling og omvendt om den regionale udviklings betydning for den lokale byudvikling
- At fremme fokus på den funktionelle region med udgangspunkt i den fælles vision for regionen, som kan sætte retningen for det videre arbejde med lokal og regional udvikling
- At danne udgangspunkt for en fælles markedsføring af regionen i inter-national sammenhæng

KKR Hovedstaden besluttede på sit møde den 23. februar 2015, at anbefale de enkelte kommunalbestyrelser, at indarbejde det fælles opslag i kommuneplanen i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision

Konsekvenser for budgettet

Det har ingen konsekvenser for budgettet.

Beslutning i Kultur- og Erhvervsudvalget den 11-05-2015

Anbefalet.

Beslutning i Planudvalget den 13-05-2015

Anbefalet

Bilag

Erhverv - Greater CoPENHAGENCharter

Punkt 9: 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

Kelsted 103, Veksø – der er den 19. marts 2015 givet dispensation til mindske isoleringen med 30 mm i forhold til den eksisterende isolering på tagfladen på ejendommen. I forbindelse med konstatering af skimmelsvamp i tagkonstruktionen på grund af manglende ventilation, skal taget nedtages og isolering udskifte, men der ønskes et hulrum på ca. 50 mm. Ejendommen er et halvt dobbelthus i en række på 9 dobbelthuse, og det er ikke rentabelt at hæve taget på ejendommen. Administrationen vurderer, at det vil være for indgribende at ændre hele tagkonstruktionen på dobbelthuset, og der er lagt vægt på at husene bevares ensartet.

Møllevej 9, Ølstykke – der er den 20. april 2015 givet afslag på udvidelse af garagen fra 21 – 53 m². Garagen ønskes opført mindre end 2,5 m fra skel mod nabo. Det ansøgte er ikke omfattet af byggeretten, idet garagens længde mod skel er 15 meter, hvor der i byggeretten kun er mulighed for 12 meter. Der har ikke været nabohøring. Administrationen vurderer, at overskridelsen ikke er i overensstemmelse med, hvad der er sædvane for området eller, hvad der tilstræbes for området.

Symfonivej 7, Ølstykke – der er den 21. april 2015 givet afslag på dispensation for forhold, der ikke er udført jævnfør byggetilladelse af 17. juni 1965. Det ansøgte, var ikke i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1961. Byggeriet afviger på 3 punkter fra byggetilladelsen. Administrationen vurderer, at et betonlag på ned til 5 cm ikke har en tilstrækkelig bæreevne, og dispenserer derfor ikke herfor. Udeladelse af fugtspærre i form af plastfolie kan heller ikke godkendes, da der ikke kan opnås sikkerhed for, at der ikke vil forekomme fugt fra undergrunden. De udførte fundamenter skal understøtte de skille vægge, der er opført i kælderetagen, og det kan der heller ikke dispenseres fra.

Jordbærvangen 42, Smørum – der er den 23. april 2015 givet afslag på ændring af taghældning på garagetaget fra ensidig taghældning til saddeltag med 25 graders hældning. Garagen er opført 2,5 m fra skel. Det ansøgte er ikke omfattet af byggeretten idet højden på garagen er ca. 3,25 m inden for en afstand af 2,5 m fra skel. Bygningsreglementet anfører, at ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 m over terrænen indenfor en afstand af 2,5 m fra skel. Der har været nabohøring og der er kommet indsigelse til det ansøgte, da garagen ligger mellem 0,5 – 1 m højere end niveauet i nabohaven, naboen udtrykker derfor bekymring for skyggeafkast i haven. Der har været tilsyn og administrationen vurderer, at overskridelsen af højden vil være til gene for nabo.

Planlov

Strædet 1, Ganløse – der er den 23. marts 2015 givet dispensation fra lokalplan 6.6.17 til opførelse af en multibane delvis på grønningen i Ganløse. Banen ønskes opført i grønningens vestlige side i forbindelse med Ganløse Fritids- og ungdomsklub Liselund. Banearealet bliver 13x26 m og ønskes opført med 1 meter høje bander i siderne og ved målene 3 meter høje sider. Banen bliver ikke oplyst. Der har været kontakt til Ganløse Bylaug, som ikke har indvendinger mod projektet, hvis der ikke etableres hegn om anlægget, og det gives en mørkegrøn farve. Der har været nabohøring, og der er kommet en indsigelse og en positiv tilkendegivelse. Indsigelsen går ud på, at der ikke må være nogen form for bebyggelse på grønningen. Administrationen vurderer, at multibanen kan opføres, og at banen på lige fod med boldbane og legeplads ikke er egentlig byggeri, og derfor ikke er i strid med lokalplanens intentioner.

Dronning Ingrid's Vej 40, Ølstykke – der er den 25. marts 2015 givet dispensation til tilbygning på 1m² til skur. Grundejerforeningen har givet fuldmagt til opførelsen af tilbygningen som ønskes benyttet til en el-scooter. Det ansøgte er

ikke i overensstemmelse med lokalplan 75, der anfører, at udhuse skal placeres indenfor byggefelterne. Administrationen vurderer, at på baggrund af den beskudte størrelse og direkte placering mod banen kan tilbygningen opføres.

Nøddelunden 158, Smørum – der er den 7. april 2015 givet dispensation til opførelse af en udestue på 17,7 m². Ved det ansøgte bliver bebyggelsesprocenten på 101,5% idet grunden er på 107m² og boligarealet et på 94 + 14,7 m². Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 050903, der anfører, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 35%. Der har været nabohøring og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at da der er givet tilladelser til 36 udestuer siden 1989, hvor lokalplanen trådte i kraft, så er der en berettiget forventning om, at der fortsat kunne opnås dispensation.

Toppevadvej 26B, Ganløse – der er den 9. april 2015 givet dispensation til en lovliggørelse af en overdækning på 107 m² i forbindelse med et gipsanvendelsesanlæg. Overdækningen ønskes i forbindelse med anlæggets udsugningsanlæg som skal være under halvtag. På grund af tilkørselsforholdene på grunden er bygningen indrettet så udsugningen med tilhørende filtre vender i modsat retning af indkørslen for at minimere gener fra udsugningen. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 6.6.20 i forhold til byggefeltet. Der har ikke været nabohøring, da det menes at være af mindre betydning og administrationen vurderer, at placeringen af overdækningen uden for byggefeltet er nødvendig for anlægget.

Tofteparken 15, Ølstykke – der er den 16. april 2015 givet dispensation til ombygning af det tidligere omsorgscenter til administrationsformål med dispensation til rumhøjden. Der er søgt om dispensation til de tidligere boliger ændres til mødelokaler med en rumhøjde på 2,3 m hvilket er 0,2 m under den tilladte højde i bygningsreglementet for erhvervsbyggeri. Der kompenseres for loftshøjden ved effektivisering af ventilation i lokalerne. Der har ikke været nabohøring da forholdene er af underordnet betydning. Administrationen vurderer, at da der etableres effektiv ventilation og at der er døre og vinduer i lokalerne, så kan der skabes god ventilation.

Landzone

Lærkebækvej 13, Veksø – der er den 7. april 2015 givet landzonetilladelse til etablering af en sø på mellem 800-1000 m² på matr.nr. 5 h Veksø by. Administrationen vurderer, at etablering af søen ikke strider imod de overordnede planmæssige og landskabelige hensyn.

Naturbeskyttelse

Skovvej 22A, Slagslunde – der er den 23. marts 2015 givet afslag på bibeholdelse af et båd/redskabsskur. Skuret er opført 1 m fra skel mod Skovvej 20 og ca. 1 m fra skel til Buresø. Ejendommen er omfattet af en fredning der regulerer, hvor der må bygges og bygningen er endvidere placeres inden for den reducerede søbeskyttelseslinje. Placering er heller ikke i overensstemmelse med lokalplan 8.5.03 og bygningsreglement. Der har ikke været nabohøring. Administrationen vurderer, at placeringen af skuret ikke er forenelig med bestemmelserne i lokalplan og bygningsreglementet og den er i strid med fredningen.

Beslutning i Planudvalget den 13-05-2015

Taget til efterretning.

Punkt 10: Sager til orientering

14/27529

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

· Natur- og Miljøklagenævnet afgjorde den 25. september 2014 frednings- og erstatningsafgørelsen vedrørende fredningen af Kathrinebjerg Enge og Nybølle Å. Efterfølgende blev erstatningsafgørelsen påklaget til Taksationskommissionen af to lodsejere fra Egedal Kommune. Taksationskommissionen har den 9. april afsagt kendelse, hvor kommissionen tilkender den ene lodsejer 50.000 kr. i erstatning og stadfæster Natur- og Miljøklagenævnets erstatningsafgørelse for den anden lodsejer. Begge lodsejere tilkendes derudover 4.000 kr. hver i godtgørelse.

Egedal Kommune og Miljøministeriet skal afholde henholdsvis 25 % og 75 %. Baseret på administrationens beregning, skal Egedal Kommune derfor i alt betale erstatning og godtgørelse inkl. renter på 15.076,37 kr. Det er ikke nødvendigt at søge tillægsbevilling.

· Folketinget har vedtaget en ændring af Lov om planlægning møntet på placering af midlertidige flygtningeboliger. Ændringen giver mulighed for midlertidig (maximalt i 5 år) at dispensere fra formåls- anvendelsesbestemmelserne i lokalplaner i by- og landzone og at give tilladelse i byzonen for ejendommen, som ikke er lokalplanlagt. I landzonearealer som er udlagt til fremtidig byzone i kommuneplanen eller som er beliggende i en landsby, kan der meddeles tilladelse til ændret anvendelse eller bygge- og anlægsarbejder uden tilvejebringelse af lokalplan. Inden der gives dispensation fra lokalplaner skal der ske nabo-orientering i 14 dage efter de sædvanlige regler. I landzonearealer er der ikke krav om landzonetilladelse. Loven trådte i kraft 1. maj.

Beslutning i Planudvalget den 13-05-2015

Taget til efterretning.