

REFERAT Planudvalget d. 16-09-2021

Mødedato Torsdag d. 16. september 2021 kl. 17:00

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
Godkendelse af lokalplantillæg 02, skyttehal og høring - beslutning.....	4
Årets 2. budgetopfølgning (PU) - beslutning.....	5
Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering.....	7
Status på anlægsprojekter 2021 - orientering.....	9
Prioritering af planer og projekter for 2. halvår 2021 - orientering.....	10
Administrative afgørelser indenfor bygge-, plan- og naturbeskyttelsesloven mv. - orientering.....	12
Sager til orientering.....	15

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 16-09-2021

Godkendt.

Punkt 2: Godkendelse af lokalplantillæg 02, skyttehal og høring - beslutning

20/24517

Beslutningstema

På baggrund af, at Byrådet den 24. februar 2021 besluttede, at genhuse Ølstykke Skytteforening i tilknytning til Ølstykkehallen, skal det besluttes, om vedlagte lokalplantillæg 02 – Skyttehal kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplantillæg 02 – Skyttehal til Lokalplan 10 - Idrætsområdet, fremlægges i offentlig høring i 4 uger og at der ikke afholdes borgermøde.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer.
3. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af lokalplantillægget efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplantillæg 02 – Skyttehal

Byrådet har den 21. februar 2021 besluttet, at genhuse Ølstykke Skytteforening i Ølstykke Idrætsområde.

Lokalplantillægget skal have til formål, at give mulighed for etablering af en ny hal med faciliteter til kultur og fritidsformål.

Ølstykke Idrætsområde er omfattet af Lokalplan 10 – Idrætsområdet, vedtaget i 1978.

Arealet hvor hallen ønskes placeret er udlagt til græsareal og beplantning.

Tillægget udlægger derfor et nyt byggefelt til den nye hal, syd og øst for badmintonhallen på Tranekærvej 6. Den nye hal indrettes til skyttehus med 10 - 14 baner samt mulighed for multifunktionelle faciliteter til kultur og fritidsformål.

Hallen placeres i en afstand på minimum 7 meter fra badmintonhallen af hensyn til brandsikkerheden. Hallen vil ligge vinkelret i forhold til badmintonhallen, så adgang til aktivitetsstier bibeholdes. Der skabes mulighed for en forbindelse fra den nye hal til badmintonhallen. Hallen vil have vejadgang via Tranekærvej.

I tilknytning til hallen etableres en forplads.

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af planens påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkning, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der er tæt dialog med repræsentanter for Ølstykke Skytteforening. Der planlægges derfor ikke et borgermøde i løbet af høringsperioden.

Den offentlige høring af forslag til lokalplantillægget vil være på 4 uger og afholdes i perioden 4. oktober – 1. november 2021.

Beslutning i Planudvalget den 16-09-2021

Anbefalet.

Bilag

Forslag til lokalplantillæg 02 - Skyttehal

Punkt 3: Årets 2. budgetopfølgning (PU) - beslutning

21/15711

Beslutningstema

På baggrund af årets 2. politiske budgetopfølgning skal det besluttes, om resultatet af budgetopfølgningen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Byrådet under Planudvalgets område godkender:

1. Omplacering af 0,170 mio. kr. til Center for By, Kultur og Borgerservice.
2. Tillægsbevilling til mindreforbrug for -1 mio. kr. på energi i Center for Ejendomme og Intern Service.
3. Den fremlagte statusmåling på udmøntning af tiltag i budgetaftalen for 2021-24, jf. bilag 1.

Sagsfremstilling

Årets 2. budgetopfølgning afspejler, at der er flere ekstraordinære forhold, som aktuelt udfordrer økonomien. De særlige forhold knytter sig til udviklingen på det specialiserede socialområde, håndteringen af COVID-19, et kraftigt stigende børnetal, samt en nedregulering af bloktilskuddet fra staten med afsæt i en midtvejsregulering i årets økonomiaftale. Hovedårsagerne til merudgifterne på driften er således følgende:

- Udgiftspres på det specialiserede socialområde som beskrevet i den analyse, der er gennemført med afsæt i budgettet for 2021 (29 mio. kr. ift. købsbudgettet, der i en vis grad modsvares af et mindreforbrug på 2 mio. kr. ift. boligydelse inden for det samlede budget til Center for Myndighed og Social Service. Den resterende budgetudfordring på i alt 27 mio. kr. opvejes delvist finansieringsmæssigt af merindtægter fra den centrale refusionsordning på 13 mio. kr. under Center for Administrativ Service).
- COVID-relaterede merudgifter – såvel ift. serviceudgifterne (11,1 mio. kr.) som ift. indkomstoverførslerne (13,6 mio. kr.), herunder særligt sygedagpenge. Førstnævnte modsvares til dels af, at de resterende midler i COVID-19-puljen fra budget 2021 lægges i kassen.
- Fortsat stigende børnetal og derved afledte merudgifter til daginstitutionsområdet (5,7 mio. kr.).

Analysen af det specialiserede socialområde, som blev gennemført i foråret 2021 viser således, at Egedal Kommune – ligesom andre kommuner - har stigende udgifter særligt til unge med diagnoser og voksne med handicap. KL påpegede i økonomiforhandlingerne, at der er en udfordring på området svarende til 5,5 mia. kr. på landsplan. Der er imidlertid ikke prioriteret nye midler til kommunerne til denne opgave. Ikke desto mindre er der i denne budgetopfølgning lagt op til at prioritere 27 mio. kr. i nye midler til området, hvilket betyder at bevillingerne dækker det aktivitetsniveau og priser, der aktuelt er på området. Bevillingen skal finansieringsmæssigt ses i sammenhæng med stigende statslig refusion for særligt dyre enkeltsager på op mod 13 mio. kr., der indgår som en indtægtsbevilling under Center for Administrativ Service.

Egedal Kommune har herudover under hele COVID-19-håndteringen prioriteret i videst muligt omfang at opretholde en normal drift, og have corona-relaterede udgifter på toppen heraf. Det lykkedes i regnskab 2020 i modsætning til landstendensen. Og det er fortsat tilgangen her i 2021. Der afsættes på den baggrund godt 11 mio. kr. i serviceudgifter til en styrket indsats ift. rengøring samt meropgaver på særligt ældre-, daginstitutions- og skoleområdet. Endvidere afsættes 13,6 mio. kr. på overførselsområdet til borgere på sygedagpenge. Merudgifterne til sygedagpenge skyldes flere særskilte forhold, der kan henføres til COVID-19. Særligt den suspenderede beskæftigelsesindsats med manglende jobafklaring og ledighed, der afstedkommer sygdomsforløb. Merudgiften skal samtidigt ses i lyset af mindreudgifter på beskæftigelsesområdet i 2020, og mindreudgifter i budgetopfølgning 1 på over 4 mio. kr. til den beskæftigelsesrettede indsats som følge af COVID-19.

Egedal Kommune oplever samtidig at være en vækstkommune, hvilket også har afspejlet sig i høje salgsindtægter fra byudvikling de senere år. Egedal er en attraktiv bosætningskommune for familier med små børn. Det betyder samtidig, at der er flere børn med behov for dagtilbudspladser end forventet på baggrund af befolkningsprognosen for 2021. På den baggrund søges om at øge bevillingen til dagtilbudsområdet med i alt 5,7 mio. kr.

På trods af en vis kompensation til merudgifterne forbundet med COVID-19 og presset på sygedagpengeområdet, skal Egedal samlet set aflevere 11 mio. kr. i bloktilskuddet til staten. Det skyldes blandt andet at udviklingen i ledigheden på

landsplan samlet set er gunstigere end oprindeligt forudsat i økonomiaftalen for 2021. Den gunstige ledighedsudvikling er dog ikke fuldt slået igennem i hovedstadsområdet. Samtidigt indgår en regulering af udgifter til dagpenge i 2020. Kommunen skal aflevere knap 7 mio. kr. som modsvares af et tilsvarende mindreforbrug i regnskab 2020, der tidligere er tilgået kommunekassen.

Hovedtallene i budgetopfølgningen

Tabel 1 viser, hvordan kommunens økonomi i form af de fire økonomiske nøgletal påvirkes af de ansøgte tillægsbevillinger, jf. indstillingen:

Tabel 1 Nøgletal i forhold til Byrådets økonomiske politik.

Hele mio. kr.	Mål i Økonomisk Politik	Oprindeligt budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab
Overskud på driftsbalancen	Mindst 138	138	132	83
Serviceudgifter	Overholdelse af udmeldt ramme	1.974	1.985	2.028
Anlægsudgifter (brutto)	120 mio. kr. under indtryk af samlet anlægsramme	160	224	225
Gennemsnitlig kassebeholdning	100-125 mio. kr.	525	528	503

Helt overordnet falder overskuddet på driftsbalancen med knap 50 mio. kr. som følge af de ansøgte tillægsbevillinger til merudgifter på driften og mindreindtægterne efter midtvejsregulering af statstilskud.

De aktuelle forventninger til serviceudgifterne udgør 2.028 mio. kr. Det er 54 mio. kr. højere end oprindeligt budgetlagt, og det er ca. 40 mio. kr. højere end det sigtepunkt for regnskabet, som KL har udsendt (hvor budgettet er korrigeret for merudgifter forbundet med ny lovgivning m.v.). En forværring af kommunens økonomiske situation i den størrelsesorden er under normale omstændigheder yderst problematisk, men hænger sammen med de beskrevne ekstraordinære omstændigheder. Samtidig vurderes der i år begrænset risiko for en sanktion fra statslige side ift. et merforbrug på service, bl.a. på baggrund af COVID-19-håndteringen.

Kommunens bruttoanlægsudgifter stiger til 225 mio. kr. Det er 65 mio. kr. højere end oprindeligt budgetlagt, og én mio. kr. højere end korrigeret budget.

Årets gennemsnitlige kassebeholdning falder som følge af budgetopfølgningen med 25 mio. kr.

Udmøntning af prioriteringer til budget 2021-24

Der foretages i budgetopfølgningen en statusmåling på udmøntningen af de politiske initiativer, som er indeholdt i budgettet for 2021-24 for de enkelte udvalg, jf. sagens bilag 1.

Særligt om bevillinger under udvalget

Center for By, Kultur og Borgerservice: Der søges en udgiftsneutral omplacering inden for centret på 0,170 mio. kr., der flyttes fra centerets ramme under Social- og Sundhedsudvalget til Planudvalget. Budgettet forventes overholdt.

Center for Ejendomme og Intern Service: Der søges under Planudvalget bevilling til et forventet mindreforbrug på energi for én mio. kr.

Konsekvenser for budgettet

Samlet set falder overskuddet på driftsbalancen med 50 mio. kr. og den gennemsnitlige kassebeholdning falder med 25 mio. kr.

Beslutning i Planudvalget den 16-09-2021

Anbefalet.

Bilag

Implementeringsark budgetopfølgning 2 PU

Center for By Kultur og Borgerservice PU

Center for Ejendomme og Intern Service PU

Punkt 4: Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering

20/3984

Beslutningstema

Planudvalget orienteres om status for ejendomme, som er udbudt til salg, eller som planlægges udbudt til salg.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om status for ejendomme, som er udbudt til salg, eller som planlægges udbudt til salg tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er opnået netto indtægter fra salg af ejendomme på 202,1 mio. kr. til og med august 2021. Salgsindtægterne opgøres med baseline fra august 2018.

Siden seneste status for salg i maj 2021 er der solgt ejendomme for 41,9 mio. kr.

Grundlaget for dette er et salg af:

- Storparcel A16-A19,

Samlet oversigt over hvilke ejendomme, der er solgt, fremgår af bilag 1 sammen med en oversigt over, hvad der er udbudt eller planlagt at blive udbudt for at realisere yderligere salgsindtægter. Der gives et kort overblik over, hvad der er udbudt af kommunale ejendomme nedenfor fordelt på byudviklingsområderne og øvrige ejendomme.

Grunde sat til salg i byudviklingsområderne

- I Værebros udbydes storparcellerne 10 og 11 i september 2021. Da vi fortsat ikke har modtaget tilbud på storparcellerne, gennemføres et genudbud i september 2021. Storparcellerne 12-17 er klargjort til udbud, men afventer den nødvendige efterspørgsel i markedet.
- Udviklingsarbejdet for Toftehøjskolen i Ølstykke og Søagerskolen i Smørum nu er afsluttet. Toftehøjskole-grunden er pr. juli 2021 sendt i udbud til november 2021. Salget er dog betinget af endelig godkendelse af lokalplansforslag. Salgssag forventes fremlagt i december 2021.
- Søagerskole-grunden afventer endelig vedtagelse af lokalplansforslag. Ejendommen forventes udbudt i oktober 2021.
- Genudbud af Kong Svends Erhvervspark. Ejendommen har været genudbudt af flere omgange, da tidligere udbud har været ramt af 1 årsfristen. Grundet fornyet interesse for ejendommene, forventes igangsat genudbud i slutningen af 4. kvartal 2021. Denne tidshorisont er i overensstemmelse med interessen i markedet.

Øvrige ejendomme der er sat til salg

- Kirkestræde 3 har været i udbud. Da vi ikke har modtaget tilstrækkeligt høje bud, er ejendommen blevet genudbudt i september 2021.

- Hassellunden 2A har været i udbud. Da vi ikke har modtaget tilstrækkeligt høje bud, er ejendommen blevet genudbudt i september 2021.
- Liselund, og Barnekæret forventes udbudt i 3. eller 4. kvartal.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 16-09-2021

Taget til efterretning.

Bilag

Oversigt over ejendomme til salg september 2021

Punkt 5: Status på anlægsprojekter 2021 - orientering

20/4819

Beslutningstema

Planudvalget orienteres om status for anlægsprojekter pr. august 2021.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at status for anlægsprojekter pr. august 2021 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Status for anlægsbevillinger i 2021 til vedligehold, renovering henholdsvis ombygning af bygninger og nybyggeri i Investeringsplan 2028 samt budgetaftaler ses i bilag 1.

De fleste anlægsprojekter gennemføres på nuværende tidspunkt som planlagt, og der følges løbende op på at håndtere risici for projekter. Byggebranchen er dog kendetegnet ved stor aktivitet og stigende materialepriser. Dette afspejles i kommunens udbud. Markedet har ved udbud af udvidelsen af Børnehuset Regnbuen tilkendegivet ikke at kunne give tilbud, som honorerer den ønskede afleveringsfrist, hvorfor projektet er genudbudt til en større kreds. Endvidere overstiger tilbud ved udbud af tilbageføring af Bavnehøj bevillingen, hvilket medfører forsinkelse. Hertil kommer, at udbud af udvidelsen af Børnehuset Hvidehøj måtte gå om som følge af en rådgiverfejl, hvilket har forsinket projektet med halvdelen måned.

Frem til årets udgang er der fokus på at udarbejde byggeprogram for Balsmose- henholdsvis Boesagerskolen, og på at gennemføre renoveringsarbejder på Søhøjskolen og igangsætte opførelse af multihuset på Søhøjskolen, hvor administrationen forventes at godkende endeligt projekt i september 2021. Endvidere er der fokus på etablering af kreative læringsmiljøer i gårdrum på Ganløse skole.

Endvidere pågår arbejderne med forskønnelse og udvikling af kulturhusene, samt at få udbudt og gennemført renoveringsprojekter på dagtilbud.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der kommunikeres løbende omkring de enkelte projekter til henholdsvis brugere og borgere, ligesom bruger- og borgerinddragelse foretages afstemt i forhold til værdiskabelse for de enkelte projekter.

Beslutning i Planudvalget den 16-09-2021

Taget til efterretning.

Bilag

Anden status på anlægsprojekter i 2021

Punkt 6: Prioritering af planer og projekter for 2. halvår 2021 - orientering

21/10979

Beslutningstema

På baggrund af en orientering om status på planarbejdet orienteres udvalget om prioriteringsoversigten af udarbejdelse af lokalplaner, helhedsplaner, strategier og kommuneplan for 2. halvår af 2021 og frem til begyndelsen af 2022.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om prioriteringsoversigt tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 20. januar 2021 hvilke lokalplaner, der skulle prioriteres i 2021 og 2022.

Status siden januar 2021

Følgende planer er vedtaget:

- Tillæg til lokalplan for Hassellunden 2A
- Ny hal ved Ølstykke idrætsanlæg
- Udviklingsplanerne for Toftehøj- og Søagergrundene
- Lokalplan 63 Byfortætning ved Frederikssundsvej og Byvej
- Helhedsplan for Ølstykke stationsby.

Følgende planer er sat i gang:

- Kommuneplan 2021
- Bassin i forbindelse med klimasikring af Stenløse By
- Lokalplaner for Toftehøj- og Søagergrundene
- Lokalplan for skydeanlæg ved Ølstykke idrætsområde
- Forarbejderne til udarbejdelse af lokalplan for Maglevad
- Forberedelsen til udarbejdelse af helhedsplan for det samlede Ølstykke idrætsområde
- Lokalplantillæg til lokalplan for Egedal by, Stationsområdet
- Lokalplantillæg til lokalplan for Liselund i Ganløse.

Fortsatte og nye ønsker og behov:

Resten af 2021 til udgangen af 2022 arbejdes der med følgende - kommuneplan, VVM og helhedsplaner, i ikke prioriteret rækkefølge:

- Kommuneplan 2021 – afsluttes december 2021/januar 2022
- Vision for Kildedal Nord – afsluttes i første halvår af 2022
- VVM i forbindelse med klimatilpasning af Stenløse Å.

Følgende overordnede projekter og planer forventes igangsat i 2022:

- Masteplan, som tillæg til kommuneplanen
- Planstrategi.

Følgende lokalplaner prioriteres i resten af 2021 til ultimo 2022, i ikke prioriteret rækkefølge. Planer markeret med * kan tidligst opstartes i 2022:

- Balsmoseskolen – lokalplan påbegyndes i november 2021
- Lokalplan for Maglevad*

- Lokalplantillæg/revision lokalplan 46 Egedal by – boligstørrelser m.v.
- Lokalplan for Ølstykke Idrætsanlæg
- Ny daginstitution i Egedal by

Desuden prioriteres lokalplaner for eventuelle udvidelser og tilbygning til daginstitutioner.

Følgende lokalplaner prioriteres såfremt ansøger selv udarbejder plangrundlag og lokalplan. Planer markeret med * kan tidligst opstartes i 2022:

- Forarbejder og lokalplan for Kildedal Syd
- Barnekæret – salg til boligformål
- Landskabsbyen i Egedal By*
- Landsplandirektivet for strømanlægget i Hove, som udarbejdes af Bolig og Planstyrelsen.

Nedenstående kan tidligst prioriteres i slutningen af perioden – det vil sige i 2022.

I forbindelse med kommuneplanarbejdet og helhedsplanen for Ølstykke stationsby, kan der opstå ønsker og behov for nye lokalplaner, f.eks. ønsker om nye byudviklingsområder eller planer, der er nødvendige for fortætning/omdannelse. Der kan ligeledes komme ønsker om nye lokalplaner som følge af nye kommunale behov, f.eks. som følge af plejeboligstrategi mv.

Egedal By A21-22 – byggeri imellem Frederikssundsvej og stationen har Byrådet den 28. oktober 2020 besluttet, tidligst at igangsætte i 1. halvår af 2021, præciseret i sagsfremstillingen, som efter at Kildedal Syd er udbudt. Administrationen anbefaler, at denne afventer, til Egedal By bliver mere udbygget. Området kommer til at blive porten ind til Egedal By og det giver god mening, at afvente hvordan denne ”port” skal udformes. Området er udfordret af, at der skal findes en ny løsning på håndtering af regnvand, og begunstiget af at være et forholdsvist lille område, som på trods af udfordringerne vil være attraktivt, som indgang til Egedal By og stationen.

Der er modtaget en del henvendelser for nært forestående udviklingsprojekter, som også skal nævnes her:

- Smørum tennishal, udvikler er vendt tilbage med ønske om at få udarbejdet lokalplan.
- Egedal Centret er i dialog med administrationen om muligheder for udvikling.
- Råbrovej 17 i Smørum er ligeledes i dialog med kommunen om udviklingsmuligheder.

Alle tre udviklingsprojekter bliver ikke som planarbejder prioriteret indtil videre.

Følgende planer prioriteres indtil videre ikke;

- Lokalplanarbejde for Boesagerskolen tages for nu ud af prioriteringen, idet de ombygninger, der er påkrævet de kommende år ikke kræver ændringer af lokalplanen.
- Lokalplanarbejde for Enkesædet i Stenløse tages ud af prioriteringen med henblik på at sikre tid til politisk prioritering af, hvad ejendommen skal anvendes til.
- Lokalplanarbejde for Novo Nordisk forsøgsgård ved Carinalund tages ud af prioriteringen, da vi ikke har fået henvendelse om eventuelle ønsker om byggeri de sidste 2 år.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der vil være høring og borgerinddragelse i forbindelse med de konkrete planer og projekter.

Beslutning i Planudvalget den 16-09-2021

Taget til efterretning.

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 orienteringen 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 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggelov

Egernleddet 146, Stenløse – der er den 27. april 2021 givet dispensation til opførelse af en carport med buet tag.

Planlov

Egernleddet 146, Stenløse – der er den 27. april 2021 givet dispensation til opførelse af en carport med buet tag. Ansøgningen har været i nabohearing. Der er ikke modtaget indsigelser. Administrationen vurderer, at der tidligere er givet dispensation til lignende carporte i området.

Knardrup Bygade 27 og 29, Knardrup – der er den 21. april 2021 givet dispensation og landzonetilladelse til at opføre 2 nye boliger på de 2 matrikler på ejendommen. Der har været nabohearing – og der er ikke modtaget indsigelser. Det er en forudsætning for dispensationen at arealoverførelse mellem matriklerne er godkendt inden opførelse af ny bebyggelse samt at eksisterende bebyggelse nedrives. Administrationen vurderer, at der i området tidligere er givet lignende dispensationer og at det ikke vil ændre områdets karakter væsentligt.

Teglkær 18, Smørum – der er den 19. maj 2021 givet dispensation til overskridelse af udnyttelsesgrad i forbindelse med opførelse af nyt enfamiliehus på 179 m². Beregningsregler skal udregnes efter BR 1966 der anfører at udnyttelsesgrad ikke må oversige 0,2. Ansøgningen har været i høring og der er ikke modtaget indsigelser. Administrationen lægger vægt på, at der i kommunen er praksis for at dispensere til en bebyggelsesprocent på 25 de steder hvor der er anført en udnyttelsesgrad på 0,2.

Tokevej 1, Stenløse – der er den 5. juli givet dispensation fra bygningsreglement 2018's krav til U-værdi. Der søges om dispensation i forbindelse med en renovering af badeværelse i Boelholm I og II. I forbindelse med ansøgningen er der vedhæftet beregninger der viser at det ikke er rentabelt at fjerne terrændæk og efterisolere med 300mm fast isolering. Dog udskiftes eksisterende 30 mm blød isolering hvilket vil halvere nuværende varmetab i forhold til eksisterende isolering.

Landzone

Værebrovej 51, Ølstykke – der er den 16. april 2021 givet landzonetilladelse til at indrette 1 bolig i en overflødiggjort bygning på ejendommen. Stueetagen i bygningen er udlejet til erhverv men det er ikke lykkedes at skaffe erhvervslejere til 1. salen. Boligen indrettes derfor kun på 1. sal. Ejendommen er besigtiget og der er indrettet med kontorer, fællesrum og toilet med god loftshøjde. Ansøgningen har været i høring hos naboer og ROMU og der er ikke modtaget bemærkninger til ansøgningen. Administrationen vurderer, at etablering af boligen ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre idet der udelukkende er tale om en anvendelsesændring. Der lægges også vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens interesser.

Skovvangsvej 28A, Veksø – der er den 21. april 2021 givet landzonetilladelse til at opføre et køkken og drive catering på ejendommen. Der gives tilladelse til, at opføre et produktionskøkken på 37 m² og til at drive Take away herfra 2 gange om ugen samt produktion af selskabsmad. Det fremgår af ansøgningen, at ejer vil dyrke en del grøntsager på ejendommen

dels i køkkenhave og i et af drivhusene. Der er vinstokke i de øvrige drivhuse på ejendommen og de har en alder hvor de kan oppebære en vinproduktion på ca. 500-1200 flasker om året. Administrationen lægger vægt på, at etablering af et mindre køkken ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre idet køkkenet vurderes at have en vis synergi med dyrkning af vin og grøntsager på ejendommen. Der lægges også vægt på at tilkørselsforhold og parkering forekommer gode og byggeriet er beliggende så det forekommer underordnet i forhold til det industrielle præg der er på ejendommen og området i dag.

Udlejrevej 27, Ølstykke – der er den 22. april 2021 givet landzonetilladelse til opstilling af fritstående solcelle anlæg med et areal på ca. 63 m2. 19 m langt og 2,3 m bredt. Det er et vilkår at anlægget fjernes senest et år efter det ikke længere er i drift. Ejendommen er besigtiget og her blev det konstateret at ejendommen fremstår ret beplantet med tæt randbeplantning. Anlægget ønskes i en lille fold på marken foran boligen. Mod vest ligger en lokalplanlagt erhvervsgrund. Ansøgningen har været i høring og der er ikke kommet bemærkninger til projektet. Administrationen vurderer, at etablering af anlægget ikke strider imod de overordnede hensyn om planloven skal sikre idet solcelleanlægget med den valgte placering vurderes indpasset på stedet og ikke vil være synligt i området.

Nybølle Gadekærvej 9, Nybølle – der er den 23. april 2021 givet landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus og nedrivning af eksisterende hus skal ske senest ved ibrugtagning af det nye hus. Det nye hus ønskes bygget længere ude på marken ca. 30 m nordøst for eksisterende bebyggelse. Boligen vil blive opført som et moderne landhus i to etager med en sidebygning i en etage placeret vinkelret på hovedhuset. Huset vil blive opført i traditionelle materialer med 25 graders saddeltag uden tagudhæng, valmet tagudformning med sorte betontagsten. Facaderne bliver med blødstrøgne mursten. Administrationen vurderer, at placeringen ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre. De placeres stadig inden for et afgrænset område på ca. 3.000 m2 med gårdsplads og have omgivet af ejendommens dyrkede arealer.

Almagerbakke 15, Ganløse – der er den 11. maj 2021 givet landzonetilladelse til et halvtag på 20 m2 i forlængelse af gammel bygning til tørveindvinding samt et læskur på 36,4 m2 i yderligere forlængelse af halvtaget som ansøgt. Administrationen lægger vægt på, at byggeriet ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre. Det vurderes at læskuret har en rimelig størrelse i forhold til benyttelse til 2 heste. Det vurderes at bygningerne ikke har nogen særlig virkning på skovbrynet.

Holmstedvej 4, Stenløse – der er den 19. maj 2021 givet landzonetilladelse til udvidelse af bolig. Der søges om udvidelse af bolig etableret i overflødiggjort driftsbygning. Den eksisterende bolig er indrettet i tagetagen samt en mindre del af stuetaen. Driftsbygningen er sammenbygget med stuehuset på ejendommen. Der ønskes en udvidelse af boligen med 3 værelser i stuetaen. Der bliver ikke tale om en udvendig ombygning. Administrationen har lagt vægt på, at udvidelsen af boligen ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre idet der ikke sker fysiske ændringer og ombygningen sker inden for rammerne af eksisterende overflødiggjorte driftsbygning.

Stationsvej 61, Ølstykke – der er den 13. juli 2021 givet landzonetilladelse til 2 læskure til heste og en maskinhal. Skurene er 28 og 30 m2 og maskinhallen er på 60 m2. Eksisterende læskur der ligger i fredningen skal flyttes til ny placering og størrelse. Administrationen vurderer, at etablering af læskure og maskinhal ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre idet heste er naturligt hjemmehørende i landzone. Ejendommen er delvis omfattet af en fredning så den skal holdes så den ikke springer i skov og bjørneklo skal bekæmpes. Det ansøgte er i overensstemmelse med de planmæssige interesser i kommuneplanen idet læskurene er nødvendige for afgræsning af området så det fredede område fremstår tydeligere.

Nybøllevej 15, Ledøje – der er den 15. juli 2021 givet landzonetilladelse til tilbygning til stald med udebokse med nyt modul og mellembygning så bygningen fremstår som stald. Det er en forudsætning at bygningens facade holdes i træets naturlige farve eller mørke jordfarver. Antallet af heste øges ikke men boksene gøres større og der indrettes en sygeboks. Administrationen lægger vægt på, at etablering af stalden ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre. Stalden ligger i umiddelbar nærhed af den eksisterende bebyggelse og den forekommer af underordnet betydning i forhold til de nære omgivelser.

Naturbeskyttelse

Bjellekjærvej 24, Søsund – der er den 16. april 2021 givet dispensation fra søbeskyttelseslinje til om og tilbygning af sommerhus med overdækning på 3,9 m2 ved indgang til huset. Ombygning af selve huset hvorved det flade tag er rejst så det nu fremstår som saddeltag og en hævet træterrasse på 35 m2. Administrationen lægger vægt på, at der er tale om en beskeden udvidelse af sommerhuset som ligger sammen med få andre ved søen. Træterrasse kan godkendes med vilkår om beplantning omkring den så den ikke virker så dominerende i landskabet.

Korshøjgårdsvej 7, Veksø – der er den 16. juni 2021 skrevet en indstilling til Fredningsnævnet omkring ansøgning om tilladelse til opsætning af 60 m2 solcelleanlæg på eksisterende maskinhus. Maskinhuset har fladt tag og anlægget ønskes opsat på stativer som max vil komme 34 cm over tagryggen. Ejendommen er omfattet af en fredning. Administrationen

vurderer, at der kan meddeles dispensation til anlægget idet det næsten ikke vil kunne ses i området. Der kan stilles krav om at anlægget udføres i mørke dæmpede farver og at anlægget fjernes senest et år efter det ikke længere bruges. Egedal kommune er indstillet på at give landzonetilladelse til det ansøgte.

Almagerbakke 13, Ganløse – der er den 16. juni 2021 skrevet en indstilling til Fredningsnævnet omkring tilladelse til at udskifte tag og isætte 4 ovenlysvinduer. Det eksisterende eternittag er utæt og skal udskiftes. Ansøger ønsker at udskifte taget til betontagsten i en gul mat ubehandlet farve der falder ind i naturen samt ovenlysvinduer. 2 vinduer på hver side. Administrationen anbefaler at der meddeles dispensation til det ansøgte idet det ligger inden for formålsbestemmelserne for fredningen. Den matte gule sten vurderes ikke at være skæmmende for området. Bygningen har lav taghældning og vinduerne vil derfor ikke generer omgivelserne.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 16-09-2021

Taget til efterretning.

Punkt 8: Sager til orientering

20/447

Beslutningstema

Orientering til Planudvalget.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og formand orienterer om status på COVID-19.

Beslutning i Planudvalget den 16-09-2021

Taget til efterretning.