

REFERAT Planudvalget d. 15-01-2018

Mødedato Mandag d. 15. januar 2018 kl. 19:00

Mødested Møderum 1.14

Mødedeltagere Katrine Buhl Møller, Hamad Mahmoud, Ole B. Hovøre (Afbud), Ulrik John Nielsen, Ib Sørensen, Niels Lindhardt Johansen, Ulla Gramstrup, Lars Østergaard

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Introduktion til Egedal Kommune og de strategiske retninger - orientering.....	4
Introduktion til Planudvalgets forvaltningsområder - orientering.....	5
Årshjul for Planudvalget 2018 - orientering.....	6
Indtroduktion til Egedal By - orientering.....	7
Lokalplan nr. 51 - Etageboliger i Stenløse bymidte - forslag til offentlig høring - beslutning.....	8
Godkendelse af overordnet disponering og principper for udarbejdelse af lokalplan for byområdet v	10
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	13
Sager til orientring.....	16

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

17/17920

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget 2018-2021 den 15-01-2018

Godkendt

Punkt 2: Introduktion til Egedal Kommune og de strategiske retninger - orientering

17/17920

Beslutningstema

Der orienteres om Egedal kommunes visionskort og de strategiske retninger, og hvordan Udvalgets områder hænger sammen med disse.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der gives en introduktion til Egedal kommunes visionskort og de strategiske retninger, samt hvilke tanker, der ligger bag disse. Derudover gives der en introduktion til, hvordan disse strategiske retninger hænger sammen med Udvalgets områder.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget 2018-2021 den 15-01-2018

Taget til efterretning

Punkt 3: Introduktion til Planudvalgets forvaltningsområder - orientering

17/17920

Beslutningstema

På baggrund af nedsættelsen af Planudvalget for perioden 2018-2021 orienteres der om de områder, som udvalget varetager forvaltningen af.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Planudvalget varetager den umiddelbare forvaltning af kommunens opgaver vedrørende arealanvendelse samt bygge- og boligforhold. Projektering samt udførelse af alle kommunale bygge- og anlægsarbejder, samt vedligeholdelsen af de kommunale bygninger, samt pleje af udenoms arealerne.

Center for Plan, Kultur og Erhverv varetager den umiddelbare forvaltning i forbindelse med arealanvendelse samt bygge- og boligforhold og Center for Ejendom og Intern Service varetager alt vedrørende kommunale bygge- og anlægsarbejder, vedligeholdelsen af de kommunale bygninger og pleje af udenoms arealerne.

Der gives en introduktion til centrenes opgaver, herunder:

- Kerneopgaver og målgrupper
- Organisering
- Samarbejdspartnere
- Lovgivning

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget 2018-2021 den 15-01-2018

Taget til efterretning

Punkt 4: Årshjul for Planudvalget 2018 - orientering

17/17920

Beslutningstema

Administrationen fremlægger oversigt over planlagte sager i Planudvalget i 2018 til orientering.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen har lavet et årshjul og en sagsoversigt for 2018 for den kendte del af udvalgsarbejdet i Planudvalget i 2018.

Oversigten er udarbejdet for, at politikere i udvalget og administrationen kan få et bedre overblik over opgaverne i løbet af 2018.

Planen indeholder fast tilbagevendende sager, og de sager centrene allerede nu ved kommer op i 2018.

Årshjulet og sagsoversigten revideres løbende over året og fremlægges kvartalsvis.

Sagsoversigten og årshjulet præsenteres på mødet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget 2018-2021 den 15-01-2018

Taget til efterretning

Punkt 5: Indtroduktion til Egedal By - orientering

17/17920

Beslutningstema

Der orienteres om udviklingen af Egedal By.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der gives en introduktion til byudviklingsområdet Egedal By herunder, hvilke tanker og et historisk rids, der ligger bag disse.

Derudover gives der en status på områdets udvikling.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssig konsekvens.

Beslutning i Planudvalget 2018-2021 den 15-01-2018

Taget til efterretning

Punkt 6: Lokalplan nr. 51 - Etageboliger i Stenløse bymidte - forslag til offentlig høring - beslutning

17/7391

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning af 29. marts 2017 om salg af Annekset, skal det besluttet, om Lokalplan 51 for Etageboliger i Stenløse bymidte kan vedtages som forslag og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 51 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring
 - a) i 4 uger
 - b) i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der afholdes borgermøde den 1. marts 2018 kl. 19:30 på Egedal Rådhus

Sagsfremstilling

Byrådet har den 29. marts 2017 vedtaget salg af grundarealet ved det tidligere rådhusanneks i Stenløse til opførelse af vinderprojektet fra udbudsrunder om nyt boligbyggeri på grunden. Vinderprojektet blev et alment boligselskab, der ønsker at opføre etageboligbebyggelse på grunden.

Den eksisterende lokalplan for området, muliggør ikke realisering af projektet, og der er derfor udarbejdet nærværende forslag til lokalplan 51, som skal erstatte lokalplan 1.1.18 indenfor den nye lokalplans område. Se områdets beliggenhed i Bilag 1, side 5.

Forslag til lokalplan 51 for Etageboliger i Stenløse bymidte

Forslag til lokalplan nr. 51 har til formål at sikre, at der kan opføres en ny etageboligbebyggelse i op til fire etager. Lokalplanen skal desuden sikre, at kvaliteterne i det vindende skitseprojekt, fastholdes ved realiseringen. Samtidig skal lokalplanen sikre et godt samspil med eksisterende bebyggelse og byområde, herunder offentlige stiforbindelser gennem området.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og opdeler området i to delområder (A og B). Delområde A må anvendes til boligbebyggelse og dertil hørende fælles faciliteter og funktioner. Delområde B må ikke bebygges, men fastholdes som fælles friareal, der indpasses placeringen ved Centertorvet.

Lokalplanen muliggør opførelse af 3 punkthuse op til 4 etager med flade tage, som disponeres i en åben parkbebyggelse med gennemgående stier, der sikrer gode forbindelser til de omkringliggende områder. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100, og der må maksimalt etableres 46 boliger. Se projektet i Bilag 1 side 9-10.

Bygningshøjde fastlægges på maksimalt 14 m til tagkant og 16 m inklusive teknik på tag, af hensyn til kirkebyggelinje og øvrige omgivelser. Bebyggelsen aftrappes til 3 etager mod centerbebyggelsen. For at mindske indblik og skygger fastlægger lokalplanen mindste afstand på 10 m til naboboligbebyggelse og 8 m til Kulturhuset. Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at punkthusene ikke afkaster væsentlig mere skygge end eksisterende bebyggelsesforhold. Det vurderes, at være acceptabelt set i forhold til placeringen i tæt bymidte. Se skyggediagrammer i Bilag 1 side 12-13.

Lokalplanen fastlægger et varieret og nutidigt facadeudtryk, hvor facadeforskydninger og store vinduer sikrer gode dagslysforhold i boligen samt gode udendørs opholdsmuligheder i form af beskyttede altaner, terrasser og fælles friarealer. Udover de klassiske facade- og tagmaterialer, som lyse facadetegl, glas og tagpap, kan mindre facadepartier udføres i træ, metal, solceller eller beplantning. Der etableres grønne tage, og der kan desuden etableres solenergi og tagterrasse i kombination hermed. Rumskabende multifunktionelle sidde-/legemøbler og opholdstrapper skal formidle overgangen mellem de fælles friarealer og omkringliggende byrum. Lokalplanen fastlægger endvidere nærmere bestemmelser om lokal afledning af regnvand (LAR) ved forsinkelses- og opsamlingsbassiner i terræn.

Vejadgang til området skal ske fra ved Damgårdsvej. Eksisterende parkeringsareal fastholdes. Der udlægges mindst 1 p-plads per 160 m² boligareal og 1 p-plads per 3 ungdoms-, ældreboliger og lignende jf. kommuneplanens retningslinjer for

parkering i stationsnære kerneområder og udbudsmaterialet. Cykelparkering placeres ved punkthusenes indgangspartier og langs skel til centerbebyggelsen og dennes parkeringsarealer. Affaldshåndtering placeres i tilknytning til parkeringspladserne ved Damgårdsvej.

Støjberegninger fra september 2017 viser, at den skitserede boligbebyggelse forventes at kunne overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj på facader og udendørs opholdsarealer for boliger. På den baggrund anses lokalplanens realisering at overholde planlovens § 15a, og fastlægger derfor ikke nærmere bestemmelser om støjdæmpende foranstaltninger for de nye boliger.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet ligger inden for 300 m af Stenløse kirkebeskyttelseslinje. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 om kirker, må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Stenløse Kirke ligger i tæt bymæssig bebyggelse omgivet af etagebebyggelse, bycenter og boligområder, hvorfor det vurderes, at der ikke skal dispenseres fra Kirkebeskyttelseslinjen. Stenløse Menighedsråd er blevet hørt, og har ingen indvendinger mod punkthusene og projektet.

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af planens påvirkning af miljøet. Miljøscreening viser, at planen primært vil have betydning for overfladevand ved ekstremregn, kirkebyggelinje og skyggepåvirkning. Disse forhold håndteres i lokalplanen med bestemmelser om LAR samt bebyggelsens højde og placering i forhold til omgivelserne. Resultatet af screeningen fremgår af Bilag 1 side 19. Administrationen vurderer, at planens miljøpåvirkning ikke vil være væsentlig, og at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Beslutning om længde på høringsperiode

Den reviderede planlov, som trådte i kraft 15.6. 2017, giver mulighed for differentierede høringsfrister alt efter planforslagenes karakter. Planudvalget besluttede den 12.10.2017, at der, i forbindelse med beslutning om længde på høringsperioden for lokalplaner og kommuneplantillæg, tages udgangspunkt i 4 ugers høringsperiode for "almindelige" lokalplaner. Høringsfristen for lokalplanforslag kan forlænges til 8 uger ud fra en konkret vurdering, hvis en eller flere af følgende forhold er gældende:

- Planen har en principiel karakter
- Planen forudsætter et kommuneplantillæg med forudgående offentlighed
- Planen omfatter et stort byggeri eller et projekt af stor væsentlighed for kommunens udvikling
- Planen medfører store påvirkninger af omgivelserne
- Der er stor borgerinteresse og/eller mange interessenter
- Planen kræver udarbejdelse af miljørapport eller omfatter et VVM-pligtigt anlæg

Da området ligger i bymidten og muliggør bebyggelse i op til 4 etager relativt tæt på eksisterende boligbebyggelse, kan der forventes en vis borgerinteresse. Det lægges derfor op til politisk stillingtagen, hvorvidt høringsperioden skal være 4 uger, eller om høringsperioden i denne sag skal udvides til 8 uger. Se indstillingens punkt 1.a og 1.b.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Det foreslås, at der afholdes borgermøde i høringsperioden torsdag den 1. marts 2018 kl. 19:30 på Egedal Rådhus.

Beslutning i Planudvalget 2018-2021 den 15-01-2018

Anbefalet med en 8 ugers høringsperiode

Bilag

Forslag til Lokalplan 51 - Etageboliger i Stenløse bymidte - forslag

Punkt 7: Godkendelse af overordnet disponering og principper for udarbejdelse af lokalplan for byområdet vest for Smørum

17/15648

Beslutningstema

På baggrund af skitseforslag for udvikling af byområdet vest for Smørum skal det besluttet, hvordan den overordnede disponering af området skal være. Samtidig skal principper for bebyggelse, veje og grønne områder godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A
2. Den overordnede disponering af området som vist på kortbilag A godkendes
3. Principper for bebyggelse, veje og grønne områder som beskrevet i dagsorden godkendes
4. Der afholdes borgermøde lørdag den 24. februar 2018

Sagsfremstilling

I forbindelse med etableringen af Tværvej fra motorvejen til Kildedal Station opstod et restareal mellem vejen og Smørumnedre, som siden vedtagelsen af kommuneplan 2013 har været udlagt til byudvikling.

Økonomiudvalget vedtog 22. februar 2017, at en lokalplan for Smørum Vest, nyt boligområde nord for Kirkevangen, skulle indgå i lokalplanprioriteringen, idet lokalplanarbejdet dog tidligst kunne igangsættes når kommuneplanen var endeligt vedtaget omkring august 2017.

Administrationen foreslår, at en ny lokalplan for Smørum Vest, udarbejdes for et område, der omfatter kommuneplanens rammeområde B2-52, B2-53 B2-3, E2-13 samt del af R1-28. Se kortbilag A.

Området indeholder i dag mange forskellige funktioner, herunder boliger langs Kong Svends Vej, erhvervsvirksomheder på Shæffergården, landbrugsarealer langs Tværvej samt et rekreativt område mod Smørumnedre. Derudover indeholder området en del beskyttet natur i form af eng, mose og søer.

Byudviklingsområdet vest for Smørum har et samlet areal på omkring 28 ha, hvoraf de 20,2 ha er udlagt til bebyggelse mens 7.8 ha er friholdt til grønt område. Der forventes at blive plads til omkring 200 boliger, omkring 5000 m² erhverv samt en institution med plads til 150 børn indenfor området.

Forudsætninger for igangsættelse af lokalplanarbejdet

Lind og Risør har indgået en aftale om forkøbsret på matr. 14h og 13h, hvor hovedparten af de nye boliger kan bygges, og har anmodet Egedal kommune om at udarbejde lokalplan for området på baggrund af deres fremsendte skitseprojekt med i alt 157 boliger i form af 1 og 2 plans rækkehuse (se Bilag B)

Lind og Risør har i samme forbindelse anmodet Egedal om at indgå i en frivillig udbygningsaftale, der betyder at de står for finansieringen og anlæggelsen af hovedvejen gennem området.

Der er samtidig blevet peget på, at der indenfor området skal etableres en ny institution med plads til omkring 150 børn, hvilket betyder at der skal reserveres et areal på omkring 6000 m² til dette formål.

I områdets nordlige del ligger Shæffergården, hvor der foruden en bolig og landbrugsdrift, er etableret erhverv. For at regulere fremtidige forhold på gården foreslås Shæffergården inddraget i lokalplanområdet. (Rammeområde E2-13)

Overordnet disponering af området

Afgrænsningen og disponering af området tager afsæt i rammerne i Kommuneplan 2017, hvor et stort grønt træk øst-vest gennem området inddeler bebyggelsen i en nordlig og en sydlig del, der samtidig sikrer, at en stor del af bebyggelserne vil ligge ud til et grønt område. Forslag til lokalplanens afgrænsning og overordnet disponering af området fremgår af Bilag A.

Principper for bebyggelse, veje, fælles friarealer og grønne områder

Bebyggelsestyper

Området planlægges med tre forskellige boligtyper for at sikre en variation i bebyggelsen. Bebyggelsen er i videst mulig omfang placeret så den følger det eksisterende terræn:

- Rækkehuse i et plan med privat have og plads til to biler. Bebyggelsen ligger med fællesveje på den ene side og mindre grønne kiler på den anden.
- Rækkehuse i to plan med mindre privat have og plads til en bil. Bebyggelsen er samlet i klynger omkring et centralt fælles areal til leg, ophold, parkering og vejeadgang.
- Dobbelthuse i to plan med privat have og plads til to biler. Bebyggelsen placeres langs mindre veje og med udsyn til grønne områder.

Der stilles krav om niveaufri adgang fra alle boliger.

Derudover er der mulighed for etablering af en institution, som en samlet bebyggelse i max to etager ved Kirkevangen samt erhverv ved Shæffergården mod nord.

Vej og stier

Området vejforsynes fra Kirkevangen i syd, hvorfra der etableres en hovedvej gennem området. Herfra etableres mindre sideveje som bebyggelserne ligger ud til. De eksisterende boliger i den nordlige del af området samt Schæffergården vedbetjenes i dag via Kong Svends vej, men det er tanken at boligerne fremadrettet kan tilsluttes den nye adgangsvej.

Der etableres fortov og cykelsti langs hovedvejen, så der skabes forbindelse til det overordnede stinet og dermed adgang til skoler, S-tog og øvrige faciliteter.

Grønne områder

Området planlægges med tre forskellige typer af udendørs opholdsarealer, så der sikres både private haver og større rekreative områder fælles for hele byen.

- Stort grønt træk gennem hele området, der sikrer et fælles friareal med kælkebakke, beskyttet natur, søer og mindre beplantninger.
- Grønne lommer internt i bebyggelsen, der sikrer mindre arealer til ophold og leg, der samtidig kan optage terrænforskel og anvendes til nedsivning af regnvand.
- Haver og terrasser der sikrer et privat friareal nær ved de enkelte boliger. Haverne vil ligge syd eller vest vendt, så der vil være optimale sol forhold.

Støjvolden langs Tværvej etableres med udsigtsplatforme, så det er muligt at komme op og se ud over landskabet.

Borgerinddragelse

Der planlægges en tidlig dialog med naboer, gennem afholdes af et borgermøde inden der er udarbejdet et forslag til lokalplanen.

Emner der skal drøftes på borgermødet forventes at være:

- hvordan der sikres gode forbindelse og koblinger til den eksisterende by, herunder grønne kiler og stier
- bygningshøjde, udsyn og mødet med den eksisterende by
- anvendelsen og udformningen af det store grønne træk gennem den nye bebyggelse
- støj fra Tværvej og hvordan der etableres støjvold langs Tværvej.
- vejforsyning og trafikbelastning på Kirkevangen

Mødet forventes afholdt i februar 2018 og planlægges som en fælles besigtigelse/gåtur i området, efterfulgt af et mere traditionelt borgermøde hvor de foreløbige planer præsenteres og drøftes.

Der planlægges desuden separate møder med ejer og beboere indenfor selve lokalplanområdet i slutningen af januar 2018.

Beslutning i Planudvalget 2018-2021 den 15-01-2018

Godkendt

Bilag

Bilag A - Forslag til lokalplan afgrænsning og disponering af området

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

18/90

Beslutningstema

Planudvalget orienteres om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner og naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggelov

Bjørnebakken 1D, Veksø – der er den 13. november 2017 lavet en helhedsvurdering af opførelse af udhus på 14m². Administrationen vurderer, at der kan gives byggetilladelse. Udhuset ønskes placeret 1 meter fra skel mod nabo mod syd med en længde på 4 meter og 1,2 meter fra nabo mod øst med en længe på 3,5 meter. Der er i forvejen en carport og en pavillon i skelbræmmen. den samlede længde bliver således 13,6 meter. Der er lagt vægt på, at bebyggelsen er placeret i 2 forskellige skel hvilket betyder at skelbræmmen ikke fremstår tilbygget, da der er store grønne åbninger imellem bebyggelsen.

Planlov

Smørum Bygade 31A, Smørum – der er den 20. november 2017 givet dispensation til bygningsændringer, udskiftning af 2 vinduer til terrassedøre med glasfacader mod øst og 4 ovenlysvinduer i tagflade mod vest. Administrationen vurderer, at døre med sproset glas ikke vil medføre ændring i karakter på bygningen. Vedrørende tagvinduerne placeres de ind mod gårdrummet væk fra offentlige arealer og vil ikke medføre gener for nærmeste naboer eller omgivelser i øvrigt.

Skovvangsvej 8, Veksø – der er den 28. november 2017 givet dispensation til garage med overdækning i træ med ensidig taghældning og med tag af plastplader. Administrationen vurderer, at bygningen ikke strider imod lokalplanens principper.

Lyngelvej 9, Ganløse – der er den 29. november 2017 givet dispensation til en bygningsbredde på 8 m i forbindelse med opførelse af et nyt hus. Grunden har ikke været bebygget tidligere. Begrundelsen for den ekstra bredde er de nye isoleringskrav, som beslaglægger ½ m i hver side, således at ca. 1 m går til mur og isolering. Ejendommen er omfattet af lokalplan 6.6.17, hvor beboelsesbygninger kun må have en bredde på 7,5 m. Der har været nabohøring, og der er kommet en bemærkning fra Lyngelvej 10, som mener at bygningen er meget massiv og ligger meget tæt på Lyngelvej. Administrationen vurderer, at bygningen ikke vil være mere massiv end andre bygninger på vejen. Flere huse er med vinkler, så de har en længere bygningsmasse ud mod vejen.

Liljevej 19, Ølstykke – der er den 6. december 2017 givet afslag på ansøgning om dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocent ved at inddrage kælder til beboelse. Begrundelsen for ansøgningen er, at kælderen opfylder kravene til beboelsesrum, med vinduer og døre – indeklimaet er sundt og sikkert. Loftshøjden er 2,32 m. Administrationen vurderer, at benyttelsesgraden ikke kan overskrides.

Gymnasievej 7, Stenløse – der er den 13. december 2017 givet dispensation til genopførelse af et enfamiliehus på 159m². Ifølge BBR er huset opført i 1912. Ved besigtigelse på ejendommen blev det konstateret, at huset delvist var nedrevet. Tidligere ejer havde dog konstateret, at de ikke kunne genbruge noget fra det eksisterende hus, da det var for medtaget. I 2015 blev der givet et standsningspåbud til tidligere ejer, da renoveringen mere lignede nybyggeri. Ejendommen bliver herefter sat til salg. Det er den nye ejer, der nu søger om dispensation. Administrationen vurderer, at der er tale om en erstatning af et tidligere enfamiliehus. Der lægges vægt på, at der opføres et hus med omtrentligt samme omfang som det tidligere hus.

Hyldegårdsvej 4, Ganløse – der er den 14. december 2017 givet afslag på ansøgning om tilladelse til midlertidig vinteropbevaring af campingvogne på enhedspladserne. Der er tale om ca. 40 campingvogne som tidligere har været

placeret på enhedspladserne på campingpladsen hele året. Ifølge tidligere dialoger mellem campingpladsen og kommunen er der godkendt opbevaring af 30 vogne på betingelse af at de skubbes tæt sammen, så de ikke kan benyttes. Administrationen vurderer, at det vil stride imod intentionerne i campingreglementet og forringe de landskabelige interesser i området, at vognene står på pladserne om vinteren.

Damstensvej 1, Stenløse – der er den 18. december 2017 givet dispensation til at opføre en toiletbygning på 7m². Ansøgningen begrundes med, at der er brug for et toilet i den del af golfbanen, da en golfrunde tager mellem 4-5 timer. Administrationen vurderer, at det skønnes hensigtsmæssigt at have bygningen med shelter og toilet i delområde 2. Det er en beskeden bygning, der kan indpasses i landskabet.

Engkær 13, Stenløse – der er den 11. december 2017 givet dispensation til sorte tagsten på et nyopført enfamiliehus. Administrationen vurderer, at der er givet dispensation til andre ejendomme på vejen, og det passer sammen med de sorte solceller, der skal integreres i tagfladen.

Akelejevej 2, Ølstykke – der er den 22. december 2017 givet afslag på opførelse af ny carport, da den ikke overholder bestemmelserne i lokalplanen. Administrationen vurderer, at udnyttelsesgraden er noget højere end lokalplanen tillader.

Landzone

Magleåsen 2, Veksø – der er den 28. november 2017 givet afslag på ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig på ejendommen. Der er søgt om bolig til erstatning for eksisterende enfamiliehus. Der er i dag et hus på 98 m² med 47m² i tagetagen, hvoraf de 32 er udnyttet. Det nye hus ønskes opført som et vinkelhus på i alt 550m² efter flere revideringer undervejs. Administrationen vurderer, at det ansøgte vil stride imod den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne samt forringe de landskabelige interesser i området med den størrelse bolig. Der ses ikke at være særlige hensyn, der kan berettigge en bolig af denne størrelse på ejendommen.

Ulveåsen 10, Smørum – der er den 5. december 2017 givet landzonetilladelse til hestestald og garage på 265m². Administrationen vurderer, at bygningen ønskes anvendt til ejernes 4 heste, redskaber samt ejers 2 biler. Det vurderes at bygningen ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre idet størrelse og anvendelse skønnes rimelig på en ejendom som denne.

Værebros Kanoklub, matr.nr. 15 o Stenløse – der er den 12. december 2017 givet landzonetilladelse til etablering af en landgangsbro som ansøgt. Der er søgt om en landgangsbro med en længde på 4 m og en bredde på 1 m med placering ved den nordlige bred af Værebros Å på matriklen. Formålet med etableringen er at forbedre landgangsforholdene for kane- og kajakroere i kanoklubben samt også for andre brugere. Administrationen vurderer, at etableringen ikke strider mod de overordnede hensyn, som planlovens landzonebestemmelser har til hensigt at sikre, og det vil styrke muligheden for friluftsliv i området.

Ledøje Bygade 50, Ledøje – der er den 13. december 2017 givet afslag på landzonetilladelse til bibeholdelse af 6 stk. skurvogne på hver 25m² på ejendommen. Der er søgt om at bibeholde 6 skurvogne, som bruges af medarbejdere til overnatning. Skurene benyttes af medarbejdere, som ikke har mulighed for at køre hjem, da de har langt til arbejde. Skurbyen er placeret uden for lokalplanlagt landsbyafgrænsning ud mod en åben mark. Administrationen vurderer, at placering af skurvognene strider imod den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne. Placeringen vurderes ligeledes at være i strid med kommuneplanens retningslinjer angående bevaringsværdige landskaber og kulturværdier. Skurvognene er skæmmende i landskabet og uforenelige med kulturmiljøet.

Damstensvej 1, Stenløse – der er den 18. december 2018 givet landzonetilladelse til en toiletbygning ude på golfbanen se under dispensationer.

Bjellekjærvej 2, Veksø – der er den 20. december modtaget afgørelse fra Planklagenævnet, hvor kommunens afslag på landzonetilladelse til opførelse af en bolig blev stadfæstet. Det drejer sig om en landbrugsnoteret ejendom med stort stuehus og 5 landbrugsbygninger. Ejendommen er udpeget til nationalgeologisk interesseområde, hvor der kun må opføres bygninger, som er nødvendige for landbrugets drift. Administrationen vurderede, at en ny bolig i landzone vil føre til byspredning, og at de vil stride imod de konkret planmæssige forhold for området.

Naturbeskyttelse

Nybøllevej 21, Ledøje – der er den 17. december modtaget afgørelse fra Fredningsnævnet for Nordsjælland vedr. ansøgning om lovliggørelse og dispensation til en række forhold på ejendommen. Ejendommen er købt af Danske Naturister, som ønsker at fortsætte og udvikle den hidtidige drift af naturistpladsen. Der har hidtil været tilladelse til 50

campingenheder. Der søges om tilladelse til at drive en café i fælleshuset, som er genopført efter brand. De vil opføre 2-3 shelters på tilhørende plads. Administrationen har vurderet, at der kan gives tilladelse til begge dele. Fredningsnævnets afgørelse er, at der kan gives dispensation til cafe og 2-3 shelters med den anførte placering.

Beslutning i Planudvalget 2018-2021 den 15-01-2018

Taget til efterretning

Punkt 9: Sager til orientring

17/17920

Beslutningstema

Sager til orientering i udvalget

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- ingen til dette udvalgsmøde