

REFERAT Planudvalget d. 20-05-2020

Mødedato Onsdag d. 20. maj 2020 kl. 16:00

Mødested Møderum M1.14

Mødedeltagere Ib Sørensen, Ole B. Hovøre, Hamad Mahmoud, Ulrik John
Nielsen, Niels Lindhardt Johansen, Katrine Buhl Møller, Mette
Mylin, Sune Schou

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Tilladelse til midlertidig privatskole på Spejderengen - beslutning.....	4
Godkendelse af lejekontrakt på Spejderengen til Ølstykke Privatskole - beslutning.....	6

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/447

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 20-05-2020

Godkendt.

Punkt 2: Tilladelse til midlertidig privatskole på Spejderengen - beslutning

20/3950

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Ølstykke Privatskole om midlertidig dispensation fra lokalplan 18 og landzonetilladelse til en midlertidig privatskole på Spejderengen i Ølstykke skal det besluttes, om kommunen ønsker at give mulighed for det ansøgte.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

- kommunen meddeler en midlertidig dispensation fra lokalplan 18 på tre år til den ansøgte midlertidige privatskole, såfremt Ølstykke Privatskole kan sikre et område i nærområdet til personaleparkering.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 25. september 2019 at sælge areal på Spejderengen til Ølstykke Privatskoles Ejendomsselskab og at igangsætte planarbejdet for privatskole i området betinget af, at privatskolen leverede det nødvendige materiale.

Ølstykke Privatskole oplyste i ansøgningen om køb mv., at de arbejder mod skoleopstart i august 2020 i midlertidige lokaler. I den forbindelse har privatskolen den 2. april 2020 ansøgt om dispensation og landzonetilladelse på Spejderengen (se bilag 1).

Privatskolen vil etablere en 54x11 m pavillon i to etager, der kan rumme ca. 195 elever og 18 ansatte. Pavillonen placeres på den vestlige del af Spejderengen med langsiden mod Frederikssundsvej og udendørs opholdsarealer nord for pavillonen.

Privatskolen vil etablere cykelparkering ved skolen og har i ansøgningen beskrevet en parkeringsløsning med parkering på Græstedgård og Palletten til forældre. Da administrationen ikke fandt det hensigtsmæssigt, har der været dialog om en ny løsning.

Privatskolen vil på baggrund af dialogen etablere parkeringspladser til forældre samt en Kiss and Ride på Spejderengen (se bilag 2). Der vil stadig skulle være fri adgang til den offentlige parkeringsplads og vejadgang ned til spejderne. Privatskolen skal selv få lejeaftale på plads om parkeringsplads til personale i nærområdet.

Spejderengen ligger i landzone, og en skole på området vil være i strid med gældende lokalplan 18. Derfor skal privatskolen, ud over en byggetilladelse, indhente en dispensation fra lokalplanen og en landzonetilladelse, før de må gå i gang med projektet.

Ifølge lokalplan 18 skal Spejderengen være et rekreativt område med fritidsaktiviteter. En skole er derfor i strid med planens principper, som kommunen kun ved særlige tilfælde kan meddele en midlertidig dispensation fra.

Dispensationer fra principperne er kun muligt ved midlertidige projekter og i maks. tre år. Kommunen har også mulighed for at stille vilkår i dispensationen om, at de midlertidige anlæg mv. skal fjernes uden omkostning for kommunen.

Ved dispensationsager skal kommunen foretage en konkret og individuel vurdering af det ansøgte, og kommunens skønsmæssige vurdering skal være baseret på saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn.

Kommunen kan vælge at meddele en midlertidig dispensation fra lokalplanen på maksimalt tre år, forudsat at privatskolen får en aftale på plads om brugen af et område til personaleparkering i nærområdet.

Kommunen kan også vælge at fastholde eksisterende lokalplan for området og derved meddele et afslag på dispensationen. Privatskolen vil derved ikke kunne etablere de midlertidige lokaler og have en skoleopstart til august 2020.

Kommunen har givet en landzonetilladelse med forbehold for dispensationen.

Konsekvenser for budgettet

Ingen konsekvenser for budgettet.

Borgerinddragelse

Ansøgningen har været i nabo- og partshøring hos brugere og ejere af Spejderengen og tilstødende matrikler i perioden 16. april-1. maj 2020 som led i den almindelige myndighedsbehandling af dispensations- og landzonesager.

Kommunen modtog ét høringssvar, som var et samlet svar fra spejdergrupperne, der bruger Spejderengen (se bilag 3). Ølstykke Privatskole har haft mulighed for at komme med bemærkninger til høringssvaret, som de har benyttet sig af (se bilag 4).

Generelt er det spejdernes holdning, at det ikke er hensigtsmæssigt med en skole på Spejderengen, der vil mindske om deres muligheder for aktiviteter. Spejderne foreslår derfor, at hvis skolen kommer, så bør det samlede areal sælges og spejderne flyttes.

Spejderne ønsker et formelt brugerråd nedsat om den midlertidige placering og følgegruppe om opførelsen af den nye skole. Ølstykke Privatskole bakker op om dette, og ønsker at samarbejde med spejderne, da de kan få glæde af hinandens virke.

Beslutning i Planudvalget den 20-05-2020

- Indstillingen anbefalet.

Udvalget besluttede desuden, at

- En dispensation fra lokalplanen kan ikke gælde i mere end tre år ifølge planloven.
- I øvrigt fastholdes Byrådets beslutning fra d. 25. september om vilkår for køb af de kommunalt ejede arealer på Spejderengen samt at Ølstykke Privatskole skal levere det nødvendige materiale til udarbejdelse af lokalplanen. Det præciseres endvidere, at kommunen vil stille vilkår i dispensationen om, at de midlertidige anlæg mv. skal fjernes uden omkostning for kommunen.

Bilag

Bilag 1. Ansøgning

Bilag 1.1 Støjredegørelse

Bilag 1.2. Pavillonen

Bilag 3. Høringssvar

Bilag 4. Bemærkninger

Bilag 2. Parkering

Punkt 3: Godkendelse af lejekontrakt på Spejderengen til Ølstykke Privatskole - beslutning

19/13545

Beslutningstema

På baggrund af byrådets beslutning fra september 2019 om salg af areal ved Spejderengen i Ølstykke Stationsby til Ølstykke Privatskole, skal det besluttet, om der skal gives en midlertidig lejekontrakt til Ølstykke Privatskole, med henblik på etablering af en midlertidig skole, mens der udarbejdes købskontrakt og lokalplan med henblik på opførelse af en permanent skole.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at ca. 4.500 m² af det kommunalt ejede arealer ved Spejderengen, matrikel 4d Udlejre by, Ølstykke udlejes til Ølstykke Privatskole i en periode på tre år i 2020-2023 til en årlig leje på 24.000 kr. med henblik på opførelse af en midlertidig skole, jf. bilag 1 og
2. at der godkendes en indtægtsbevilling på driften for lejebeløbet på den årlige leje på 24.000 kr. fordelt i forhold til lejeaftalens indgåelse medio 2020 og i årene 2020-23.

Sagsfremstilling

I september 2019 vedtog Byrådet, at sælge et stykke af de kommunalt ejede arealer ved Spejderengen til Ølstykke Privatskole, med henblik på opførelse af en privatskole.

Ølstykke Privatskole har et ønske om at starte skoledriften op med virkning fra august 2020. Da det ikke vil være muligt at gennemføre et skolebyggeri inden august 2020, har skolen anmodet om leje af et andet stykke jord ved Spejderengen til opførelse af en midlertidig skole.

Ølstykke Privatskole ønsker at leje ca. 4.500 m² til opførelse af midlertidige lokaler på op til 1.200 m². Det ønskede areal fremgår af kortbilag 1.

Det ønskede areal henligger i dag ubenyttet, og kommunen har ingen forstående planer for dette areal.

Ølstykke Privatskole har indsendt ansøgning om opførelse af en midlertidig skole i to plan, som består af 33 C90 moduler fra Adapteo. Skolen skal rumme en ét sporet skole fra 0.- 9. klasse.

Ølstykke Privatskole har anmodet om, at lejeaftalen skal være gældende i ca. tre år.

Byrådet besluttede i september 2019, at Ølstykke Privatskole skulle have en frist på to år fra lokalplanens vedtagelse til at gennemføre byggeriet. Overholder Ølstykke Privatskole ikke denne frist, skulle kommunen have ret til at tilbagekøbe arealet.

Da det tager ca. ét år at gennemføre en lokalplan, er den ønskede tidsperiode i overensstemmelse med byrådets tidligere beslutning. Dette forudsætter dog, at planarbejdet igangsættes snarest.

Lejeperioden skal tilsvarende ses i lyset af, at privatskolen får dispensation fra lokalplanen og landzonetilladelse til opførelse af den midlertidige skole. Dispensationen vil kunne gives i maks. tre år. Dispensationen og landzonetilladelsen har været i nabohøring i to uger, og dispensationen er nu lagt op til politisk behandling i Byrådet d. 27. maj 2020.

Hvis der politisk bliver besluttet at give dispensation og landzonetilladelse, vil administrationen herefter kunne meddele disse til privatskolen. Dispensationen og landzonetilladelsen har en klagefrist på fire uger. En klage over landzonetilladelsen har opsættende virkning og vil medføre, at processen standser indtil Planklagenævnet har truffet en afgørelse.

På baggrund af det af Ølstykke Privatskole fremsendte, er det administrationens vurdering, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanen og gives en landzone- og byggetilladelse til Ølstykke Privatskole

Ølstykke Privatskole har accepteret en årlig leje på kr. 24.000 kr., som svarer til det af Home Erhverv forslåede lejeniveau.

Udkast til lejeaftale vedlægges som bilag 2.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører at kommunen tilføres en indtægt på 24.000 kr. om året frem til udløb af lejeaftalen.

Borgerinddragelse

Høringen i forbindelse med dispensation fra lokalplan og landzonetilladelse omfatter brugerne af arealet og de tilstødende naboer.

Derudover har administrationen afholdt møde med Erik Harefod Spejderne omkring opførelse af en midlertidig skole og placering af den permanente skole. I forbindelse med beslutning om den endelige placering af den permanente skole, vil administrationen gennemføre møder med de berørte brugere.

De nærmeste naboer, som er foreningerne af Spejderengen, er blevet orienteret/hørt om lejeaftalen.

Beslutning i Planudvalget den 20-05-2020

Indstillingens punkt 1 og 2 anbefalet.

Udvalget anbefalede desuden, at

Lejeaftalens punkt 2.5 skærpes således, at det fremgår, at den betingede lejeaftale vil bortfalde, hvis Lejer ikke inden den 1. august 2020 har indgivet et bindende og konditionsmæssigt tilbud på køb af det nødvendige areal til opførelse af en permanent skole. Det konsekvensrettes i overensstemmelse hermed, at såfremt lejeaftalen bortfalder grundet det manglende grundkøb, sker dette med umiddelbar virkning.

Bilag

Bilag 1 Kort over lejeområde.pdf

Bilag 2 Lejeaftale med Ølstykke Privatskole.docx