

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 13-08-2015

Mødedato Torsdag d. 13. august 2015 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Mål- og budgetopfølgning efter 2. kvartal 2015 for Planudvalget - beslutning.....	5
Planstrategi 2015 - høringssvar -beslutning.....	9
Lokalplan 36 - Boligbebyggelse ved Dyvelåsen -forslag til offentlig høring- beslutning.....	12
Lokalplan 37 for Smørumovre - forslag til offentlig høring - beslutning.....	15
Ændring af lokalplan 8 for Maglevad - beslutning.....	18
Delegation af kompetence efter almenboligloven - beslutning.....	21
Aflysning af deklaration om alderskrav +50 for bebyggelsen ved Smedekrogen i Ledøje.....	24
Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	27
Sager til orientering.....	31

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

14/27529

Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

At dagsorden godkendes

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-08-2015

Godkendt

Punkt 2: Mål- og budgetopfølgning efter 2. kvartal 2015 for Planudvalget - beslutning

15/12718

Bilag

49c1b7d7dc36423bbfa6d7833ccbedcc

Bilag 1 Målopfølgning.pdf

f85a8da67ac447d4af8751a534a225e7

Bilag 2 Oplysninger pr center.pdf

cc81a11d55b14848b3cbc18920ccf9ac

9eb17beb58b44a608c674aabd917c9f0

Mål- og budgetopfølgning efter 2. kvartal 2015 for Planudvalget - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af kommunens principper for økonomistyring skal det beslutes om budgetopfølgningen efter 2. 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 0,381 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 relateret til Egedals strategiske emner. De fire 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 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.

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 centerets arbejde med udbudsstrategien er i fremdrift, og udbuddet er klar til at sætte i gang.

Kommunens samlede økonomi

Tabel 1 Økonomiske hovedtal

Hele 1.DDD kr.	1 Oprindeligt budget	2 Korrigeret budget	3 Forbrug	4 Forbrugs- procent	5 Rest budget	6 Forventning	7 Forventet afvigelse
Drift	2.227.414	2.253.196	1.106.930	49 %	1.146.266	2.253.086	110
Anlæg	84.742	107.537	22.483	21 %	85.054	107.193	344
Finansiering	-2.312.156	-2.360.733	-1.125.715	48 %	-1.235.018	-2.357.927	-2.806
I alt							-2.353

["Forventet afvigelse" angiver (-) et mere forbrug eller en mindre indtægt.

For kommunen under ét resulterer budgetopfølgningen i, at der søges tillægsbevilling til merudgifter og mindreindtægter for netto 2,353 mio. kr. Dette reducerer 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 Oprindeligt budget	4 Korr. budget pr. 30.06.15	5 Forventet regnskab
Servicerammen ¹	Overholdes	1.747	1.741	1.781	1.782
Anlægsrammen ²	Overholdes		112	164	164
Driftsbalance - overskud	175 mio. kr.	Overskud	100	65	62
Kassebeholdning ³	100-125 mio. kr.	-	143	130	127

1) Vejledende teknisk serviceamme udmeldt af KL.

2) I 2015 er der ingen sanktion på overholdelse af anlægsbudgettet. Kommunerne har aftalt ifællesskab 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.

Denne budgetopfølgning medfører en stigning i serviceudgifterne på 0,370 mio. kr. Dermed er forventningen til årets resultat på nuværende tidspunkt 41 mio. kr. over det oprindelige budget og ligger nu 35 mio. kr. over servicerammen på 1.747 mio. kr.

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

Det er administrationens forventning til anlægsrammen, at der vil blive brugt 52 mio. kr. mere end oprindeligt budgetteret. Dette skyldes hovedsageligt overførsel af anlægsudgifter fra 2014 til 2015.

Budgetopfølgningen mindsker driftsresultatet med lidt under 3 mio. kr. og dermed er forventningen til overskuddet på driftsbalancen på 62 mio. kr., hvilket er 38 mio. kr. mindre end i det oprindelige budget.

Den budgetterede kassebeholdning ultimo året udgør efter indregning af budgetopfølgningens resultat i alt 127 mio. kr., hvilket er 16 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 0,381 mio. kr.

Tabel 3 Tillægsbevillinger i altpr. center

Hele 1.000 kr.	Tillægs- bevilling	Forklaring
Center for Plan, Kultur og Erhverv	0	
Center for Ejendomme og Intern Service	381	Der søges tillægsbevilling på 0,381 mio. kr. til fjernelse af indtægtsbudget vedrørende solgte ejendomme.
I alt	381	

Der søges budgetomplaceringer for -0,815 mio. kr.

Tabel 4 Omplaceringer i altpr. center

Hele 1.000 kr.	Omplacering	Forklaring
Center for Plan, Kultur og Erhverv	0	
Center for Ejendomme og Intern Service	-815	Der omplaceres netto -0,815 mio. kr. vedrørende energieffektiviseringer.
I alt	-815	

Konsekvenser for budgettet

Tillægsbevillingen på 0,381 mio. kr. finansieres af kassebeholdningen.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-08-2015

Punkt 1-3 anbefalet

Punkt 4 taget til efterretning.

Punkt 3: Planstrategi 2015 - høringssvar -beslutning

15/10832

Bilag

Sammendrag af drøftelse på borgermøde om Planstrategi 2015.pdf

Planstrategi 2015_Hverdag og fællesskab i bevægelse.pdf

Planstrategi 2015 - høringssvar -beslutning

Beslutningstema

På baggrund af de indkomne høringssvar og borgermødet i juni om Planstrategi 2015 skal der nu tages stilling til, om der skal ændres i Planstrategien.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byråd

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Planstrategi 2015 – *Hverdag og fællesskab i bevægelse* vedtages endeligt uden ændringer
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planstrategien blev fremlagt for offentligheden den 8. maj 2015, som et oplæg til dialog og med mulighed for at fremsende bemærkninger og idéer frem til den 3. juli 2015. I perioden er der kommet tre høringssvar, som er resumeret og kommenteret her:

- Frederikssund Provstiudvalg anbefaler, at der reserveres et areal til ny kirke og evt. kirkegård i Egedal By.

Der er udlagt areal til offentlige formål i lokalplanen for den centrale del af Egedal by. Her kan der placeres offentlige institutioner, herunder også en kirke. Der bør tages kontakt til Provstiudvalget for en drøftelse af arealreservation.

- Kroppedal Museum gør opmærksom på at byudviklingsområderne ligger i områder med yderst væsentlig kulturhistoriske interesser.

Administrationen er opmærksom på det og der er allerede dialog med museet i forbindelse med planlægning/byggemodning af områderne.

- Formand i Ølstykke Håndbold Forening mener, der er behov for at idrætshallerne bliver tidssvarende og at der bliver bygget flere haller. Skolerne bør have idrætsfaciliteter, der kan leve op til skolereformens krav om mere bevægelse. Generelt vil bedre faciliteter gøre kommunen attraktiv og give en sundere befolkning. Formanden mener ikke hallerne udnyttes optimalt, fordi klubberne ikke bruger den tid, de får tildelt af kommunen.

Egedal har i en årrække haft fokus på fysisk bevægelse og sundhed og forsætter arbejdet i byudvikling og stiplanlægning og ny sundhedspolitik. Der er ikke planer om nye eller flere haller, men der arbejdes på at optimere brugen af eksisterende idrætsfaciliteter. Der er løbende optælling og kontrol med brugerne af de tildelte haller.

På borgermødet den 1. juni 2015 blev Planstrategi 2015 præsenteret og drøftet i grupper. Input fra borgermødet var især koncentreret om temaerne tilgængelighed, fællesskaber og kommunikation. Sammendrag af borgermødet med administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Generelt er der god overensstemmelse mellem bemærkningerne fra borgerne og planstrategien og de giver efter administrationens opfattelse ikke anledning til ændring af selve strategien. Bemærkningerne vil indgå i det videre arbejde med Kommuneplan 2017 og realisering af Kultur og Fritidspolitik, Sundhedspolitik og kommende Erhvervspolitik. Hvis der skal arbejdes videre med de konkrete forslag fra borgerne kan de tages op i de enkelte fagudvalg.

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen konsekvenser for budgettet.

Borgerinddragelse

Der blev holdt fire dialogmøder i efteråret 2014, hvor der var en åben dialog om hvordan Byrådets vision skulle realiseres og dermed input til hvilket fokus der skulle være i Planstrategi 2015.

På borgermøde den 1. juni 2015 blev Planstrategi 2015 – *Hverdag og fællesskab i bevægelse* præsenteret og drøftet i grupper.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-08-2015

Punkt 1 og 2 anbefalet.

Punkt 4: Lokalplan 36 - Boligbebyggelse ved Dyvelåsen -forslag til offentlig høring- beslutning

14/10374

Bilag

Lokalplanforslag 36

Lokalplan 36 - Boligbebyggelse ved Dyvelåsen -forslag til offentlig høring-beslutning

Beslutningstema

Det skal besluttes, om vedlagte Lokalplan 36 skal vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 36 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger.
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der afholdes borgermøde den 17. september kl. 19.30 i Smørum idrætscenter

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 36 for Boligbebyggelse ved Dyvelåsen

Planudvalget godkendte på sit møde den 12. juni 2014 principplanen for en boligbebyggelse ved Dyvelåsen. Hovedprincipperne fra denne er viderebragt i forslag til lokalplan 36.

Lokalplanområdet ligger mellem Tværvej og Smørumnedres vestlige bykant, hvor den afgrænses af eksisterende boligbebyggelse og Søagerskolen. Lokalplanen skal sikre en bedre afrunding af byen ud mod landskabet.

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af 55-65 parcelhusboliger i op til 1 ½ etage med udnyttet tagetage. Grundstørrelsen er mellem 700 m² og 1.000 m², og bebyggelsesprocenten fastlægges til max. 30 %.

Lokalplanen er delt op i to delområder. Delområde A udlægges til parcelhusbebyggelse med veje, stier, fællesarealer med legepladser og fællesanlæg til bl.a. regnvandshåndtering. Delområde B udlægges til offentligt rekreativt område med stier og særlige områder til ophold og aktivitet.

I lokalplanen er der lagt vægt på en grøn og åben boligudstyknings med spændende rekreative områder og gode stiforbindelser. Bebyggelsen skal tilpasses de tilstødende boligområder og landskabet på en hensigtsmæssig måde. Endelig skal regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet, hvor terrænet udnyttes til naturlig afledning og nedsivning af regnvand i vejarealerne og de grønne friarealer.

Området vejbetjenes ad Dyvelåsen, som er udlagt som fordelingsvej for de tilstødende boligområder. Administrationen vurderer, at vejen har kapacitet til den øgede trafikmængde, som det nye boligområde vil skabe.

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af lokalplanens 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.

Lavenergibyggeri

I overensstemmelse med Kommuneplan 2013's bestemmelser om lavenergibyggeri vil det blive tinglyst på samtlige parcelhusgrunde indenfor lokalplanområdet, at boligerne skal opføres som lavenergibyggeri efter bedst mulig energiklasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement, da det ikke længere kan skrives ind i lokalplanerne.

Jordopkøb

Lokalplanafrænsningen omfatter en del af matr. 16as og 15a, Smørumovre By, Smørum, som kommunen ikke ejer. Den endelige lokalplanafrænsning er derfor afhængig af, om kommunen kan indgå aftale med jordejerne om opkøb af deres jorde. I fald der ikke opnås en købsaftale med jordejerne, vil de to ovennævnte matrikler udgå. Jordejerne har dog skriftligt tilkendegivet, at ville sælge arealerne på de af kommunen anførte betingelser. Der er dog en udfordring omkring den ene ejers sygdom og udpegning af værge som konsekvens heraf.

Der vil blive forelagt en sag herom til Økonomiudvalget og Byrådet i august.

Konsekvenser for budgettet

Hvis der indgås aftale med jordejer, er der behov for økonomiske midler til grundopkøb til realisering af lokalplanen. Bevillingssagen forventes behandlet af Økonomiudvalget i juni 2015. Efterfølgende forventes indtægter fra salg af de ca. 65 parcelhusgrunde.

Frigivelse af økonomiske midler til byggemodning af den første etape er behandlet og bevilliget i Byrådet i maj 2015.

Borgerinddragelse

Det anbefales, at der holdes et borgermøde om lokalplanforslaget den 17. september 2015.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-08-2015

Punkt 1-4 anbefalet.

Punkt 5: Lokalplan 37 for Smørumovre - forslag til offentlig høring - beslutning

14/17874

Bilag

lokalplan 37 forslag til politisk behandling.pdf

Lokalplan 37 for Smørumovre - forslag til offentlig høring - beslutning

Beslutningstema

Det skal besluttes, om vedlagte Lokalplan 37 for Smørumovre skal vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 37 for Smørumovre vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i mindst 8 uger.
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planforslaget efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.
4. der afholdes borgermøde den 8. oktober 2015 i landsbyen.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 37 for Smørumovre

Planudvalget besluttede i forbindelse med Kommuneplan 2011, at der skal udarbejdes lokalplaner for alle kommunens landsbyer, og at flere af de ældste landsbylokalplaner skal revideres. På baggrund af ønsker fra Smørumovre Bylaug besluttede Planudvalget i 2014 at prioritere en fornyelse af Smørumovres lokalplan, som er fra 1989.

Administrationen har på den baggrund udarbejdet et forslag til en ny lokalplan for Smørumovre (bilag 1). Lokalplanen omfatter landsbyen, som den er afgrænset i kommuneplanen, med undtagelse af kirken og kirkeomgivelserne, som er omfattet af en detaljeret lokalplan fra 2004. Lokalplanen er opbygget efter lignende principper, som Lokalplan 23 for Søsum, som blev vedtaget i 2013.

De væsentligste ændringer i forhold til den gældende lokalplan er følgende:

- Lokalplanens udpegning af og bestemmelser for bevaringsværdier er revideret
- Bestemmelserne for placering og udformning af ny bebyggelse er nuanceret
- Bestemmelserne for aktive og nedlagte landbrugsejendomme er justeret med udgangspunkt i planlovens nuværende landzonebestemmelser
- Nedlagte landbrugsbygninger og bygninger, som er opført til f.eks. kro, butik m.v. kan tillades taget i brug til en bredere vifte af formål, herunder også enkelte boliger
- Der kan gives mulighed for at opføre og udstykke én bolig fra den eksisterende gartneriejendom på Smørum Bygade nr. 1c, Smørumovre By, Smørum, såfremt gartneridriften er ophørt og de overflødige drivhuse fjernet og grunden ryddet op.

Forslaget til lokalplan har til formål at sikre landsbyens bevaringsværdige strukturer og enkeltelementer og at fastholde et levende landsbymiljø med en blanding af boliger, landbrug og andet erhverv – dog kun ikke generende erhvervstyper. Lokalplanen har desuden til formål at give mulighed for etablering af enkelte nye boliger, primært indenfor eksisterende bebyggelse.

I forbindelse med forarbejdet til lokalplanen er der foretaget en ny vurdering af landsbyens bevaringsværdige strukturer og enkeltelementer efter SAVE- metoden.

På den baggrund fastlægger lokalplanen bestemmelser til sikring af grundplan, vejstruktur, træerækker, vigtige "kig", samt bebyggelsesstrukturer – herunder de 3-4- længede gårde og de mindre gadehuse. Ligeledes fastlægges bestemmelser til sikring af bevaringsværdige enkeltelementer som større træer, stensætninger og bygninger.

Bygninger med SAVE-karakteren 1-4 er udpeget som bevaringsværdige og må ikke nedrives eller ændres uden Byrådets tilladelse.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder med forskellige anvendelsesbestemmelser:

Delområde A omfatter landsbyhuse bortset fra gårde/landbrug. Området udlægges til boligformål i form af enfamiliehuse med én bolig pr. ejendom. Bebyggelse, som er opført til særlige formål som kro, skole m.v. kan tillades indrettet til erhverv m.v. eller op til 3 boliger.

Delområde B omfatter landsbyens grønning med gadekær samt vandværket og fastholdes til disse formål. Området må ikke bebygges med undtagelse af småbygninger til f.eks. redskaber og leg.

Delområde C omfatter de gamle gårde samt det eksisterende gartneri. Her fastlægges forskellige bestemmelser for aktive og nedlagte landbrugsejendomme. Overflødige driftsbygninger kan af Byrådet tillades genanvendt til en bred vifte af formål, f.eks. ferie-og fritidsformål som ferielejligheder, cafe m.v. Ligeledes kan der tillades indrettet én bolig i én overflødiggjort landbrugsbygning og - hvis landbruget på ejendommen er nedlagt – yderligere én bolig i én overflødiggjort bygning.

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af lokalplanens 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

ingen

Borgerinddragelse

Der har været afholdt en byvandring i samarbejde med Smørumovre Landsbylaug.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-08-2015

Punkt 1-4 anbefalet

Punkt 6: Ændring af lokalplan 8 for Maglevad - beslutning

15/7700

Bilag

Version 2: Ansøgning om ændring af lokalplan. Egedal Fjernvarme.pdf - Ansøgning om ændring af lokalplan. Egedal Fjernvarme.pdf

Ændring af lokalplan 8 for Maglevad - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning den 27. august 2014 om at godkende projektforslag "Udbygning af bæredygtig fjernvarmeforsyning i Egedal By - Ny varmecentral i Maglevad", skal det beslutes, om Lokalplan 08 skal ændres for at muliggøre projektet.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 8 for Maglevad ændres for at muliggøre realiseringen af projektforslag "Udbygning af bæredygtig fjernvarmeforsyning i Egedal By - Ny varmecentral i Maglevad".
2. den ændrede lokalplan får til formål at give mulighed for etablering af et varmekværk med en højde og placering som ansøgt af Egedal Forsyning A/S
3. der udarbejdes en ny miljøvurdering af den visuelle påvirkning, som det større anlæg vil medføre

Sagsfremstilling

Byrådet har den 27. august 2014 godkendt et udvidet projektforslag "Udbygning af bæredygtig fjernvarmeforsyning - Forsyningsområde Stenløse NORD". Projektforslaget omfatter en væsentlig udvidelse af varmeproduktion/ effekt i forhold til det projektforslag, som lå til grund for udarbejdelsen af Lokalplan 8 – Maglevad fjernvarmecentral. Hvor anlægget oprindeligt var planlagt til en effekt på 5MW, beskriver det nye projektforslag et anlæg med en effekt på 12 MW.

Egedal Fjernvarme A/S har på baggrund af det ændrede projektforslag ansøgt om tilladelse til at opføre varmekværket med ændret placering og højde i forhold til det, som er tilladt i Lokalplan 8. Ansøgning og tilhørende skitseprojekt med visualisering fremgår af bilag 1.

Der ansøges om tilladelse til følgende afvigelser fra Lokalplan 8:

- at varmekværkets bebyggelse kan placeres delvist indenfor lokalplanens delområde II, som er udlagt til solfangeranlæg
- at værket kan opføres med en generel bygningshøjde på op til 14,5 m mod lokalplanens 10 m
- at der kan opføres en akkumuleringstank på op til 24 m mod lokalplanens 16 m
- at skorstenen kan gives en højde på 40 m mod lokalplanens 30 m.

Ansøgningen begrundes med, at det ændrede projekt medfører behov for mere manøvreareal og større bygningshøjder, såfremt der skal opnås en rentabel drift. En rentabel drift er forudsætningen for anlæggets realisering. Såfremt der ikke åbnes mulighed for etablering af anlægget i den ønskede form, vil konsekvensen derfor være, at der skal findes nye veje til at varmeforsyne Egedal By samt en større del af Stenløse.

Administrationen vurderer, at den ændrede placering og størrelse på byggeriet ikke kan muliggøres ved dispensation, idet der er tale om store afvigelser, og lokalplanens bestemmelser for placering og udformning af bebyggelsen er knyttet til lokalplanens formål. Det vurderes ligeledes, at der, såfremt lokalplanen for området ændres, skal udarbejdes en ny miljøvurdering af anlæggets visuelle påvirkning, idet der er udarbejdet en sådan i forbindelse med lokalplan 8.

På baggrund af den af Egedal Fjernvarme A/S fremsendte visualisering af det ønskede anlæg vurderes det, at anlæggets indvirkning på det omgivende landskab vil være acceptabel, når anlægget afskærmes med en høj, tæt beplantning. Det er set i lyset af, at der er mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 24 m i Egedal By, som ligger i umiddelbar nærhed til Maglevad.

Samlet vurderer administrationen på grund af sagens betydning for kommunens varmeforsyning samt på grund af, at den visuelle påvirkning vurderes at være acceptabel, at der bør udarbejdes nyt plangrundlag, som kan muliggøre det ansøgte projekt.

Konsekvenser for budgettet

Udarbejdelse af lokalplantillægget medfører ikke ændringer af budgettet.

Borgerinddragelse

Et nyt lokalplantillæg og miljøvurdering skal sendes i offentlig høring i mindst 8 uger, på samme måde som en ny lokalplan.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-08-2015

Godkendt

Punkt 7: Delegation af kompetence efter almenboligloven - beslutning

15/8250

Delegation af kompetence efter almenboligloven - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af ønsket om en mere effektiv sagsbehandling af sager efter almenboligloven skal det besluttes, om administrationen kan godkende Boligselskabernes ansøgninger om boligforeningernes lånoptagelse, godkende Skema B (endelig anskaffelsessum) og godkende ændringer til AB92 (aftalegrundlag mellem bygherre og entreprenør).

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at

1. Byrådets kompetence til godkendelse af følgende ansøgninger delegeres til administrationen, når der hverken er politisk indhold eller økonomisk konsekvens for Egedal Kommune:
 - a. Låneoptagelse til renoveringsarbejder og lignende i de almene boligforeninger.
 - b. Skema B (den endelige anskaffelsessum for støttede byggerier) såfremt det ikke afviger i mere end 5 % i forhold til skema A (den foreløbig anskaffelsessum).
 - c. Fravigelser, tilføjelser og supplerende bestemmelser til AB92 (aftalegrundlag mellem bygherre og entreprenør).
2. Planudvalget orienteres om afgørelserne.

Sagsfremstilling

Det har hidtil været praksis, at Boligselskabernes ansøgninger om låneoptagelse til renoveringsarbejder forelægges til godkendelse i Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet. Det samme gælder for Skema B, som er den endelige anskaffelsessum for støttede byggerier og Boligselskabernes eventuelle ændringer til bestemmelserne i AB92 (aftalegrundlag mellem bygherre og entreprenør).

Alle tre typer af ansøgninger skal godkendes, fordi kommunen fører tilsyn med boligforeningernes økonomi og huslejeniveau.

Administrationen foreslår, at delegationen i praksis udformes, således at det er administrationen, der fremover kan godkende de omtalte ansøgninger, hvis nedenstående betingelser er til stede. I de få sager, hvor betingelserne ikke er opfyldt, vil de fortsat blive forelagt til politisk afgørelse. Der er ikke delegationsforbud i disse sager.

Ansøgning om godkendelse af lånoptagelse til forbedringer foreslås godkendt administrativt, hvis der er flertal i den enkelte boligafdeling, som lånet vedrører og hvis der er sammenhæng mellem udgifter og forbedringsarbejder. Sidstnævnte forhold bliver også gennemgået på de årlige individuelle dialogmøder mellem administrationen og boligforeningerne.

Ansøgning om godkendelse af skema B (den endelige anskaffelsessum) foreslås godkendt administrativt, såfremt den holder sig inden for rammerne af Skema A (den foreløbige anskaffelsessum) med en maksimal afvigelse på 5 %. Beløbet til det kommunale grundkapitallån frigives i forbindelse med skema A. Da byggerierne meget ofte ligger på den maksimalt tilladte anskaffelsessum, vil en afvigelse mest være i form af en mindre anskaffelsessum og dermed grundkapitalindskud. Der kan forekomme mindre afvigelser i den anden retning, såfremt den maksimale anskaffelsessum stiger i forbindelse med et årsskifte, hvor satserne kan skifte. Skema A og C (det endelige

byggeregnskab) skal fortsat til politisk behandling i Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Det foreslås også, at boligselskabets (bygherren) ansøgning om ændringer til aftalegrundlaget mellem bygherre og entreprenør AB92 godkendes administrativ, såfremt ændringerne er godkendt i Boligforeningernes Landsforening.

Administrationen vil løbende holde planudvalget orienteret om sagerne under punktet administrative afgørelser.

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen konsekvenser for budgettet.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-08-2015

Punkt 1 og 2 anbefalet

Punkt 8: Aflysning af deklaration om alderskrav +50 for bebyggelsen ved Smedekrogen i Ledøje

15/8177

Bilag

Kort_.pdf

Billede_StreetView.pdf

Aflysning af deklaration om alderskrav +50 for bebyggelsen ved Smedekrogen i Ledøje

Beslutningstema

På baggrund af en anmodning fra Grundejerforeningen Smedekrogen skal det besluttes om en deklaration, der pålægger, at mindst en af ejerne skal være fyldt 50 år ved indflytningen, kan aflyses.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at den tinglyste deklaration fra 28.november 2000 for området vedrørende alderskrav aflyses i sin helhed.

Sagsfremstilling

Bestyrelsen i Grundejerforeningen Smedekrogen har den 12. maj 2015 anmodet om aflysning af en deklaration om alderskrav, der er pålagt ejendommene Smedekrogen 2-26 i Ledøje.

Bestyrelsen begrundet bl.a. anmodningen med, at ejendommene Smedekrogen 2-26 er bygget og indrettet på en sådan måde, at de ikke lever op til de krav, som kan forventes af en ældreegnet seniorbolig, herunder dørbredder, dørtrin, og at placering af stikkontakter samt bebyggelsens beliggenhed ca. 2 km fra nærmeste dagligvarebutik.

Grundejerforeningen oplyser, at punktet, om alderskravet har været diskuteret på generalforsamlingerne siden opførelsen i 2003 og på generalforsamlingen i 2014 var der enighed om, at bestyrelsen skulle anmode kommunen om, at deklarationen vedr. alderskravet aflyses.

Grundejerforeningen har indsamlet og fremsendt fuldmagter fra samtlige ejere af ejendomme, der er omfattet af deklarationen.

Kommunen er deklarationens eneste påtaleberettigede.

Bebyggelsen er opført af Lind & Risør i 2003 og består af en række ens udseende længehuse på ca. 110 m², opført i en etage med sadeltage, bebyggelsen omkranser en indre adgangsvej og et fællesareal, jf. bilag 1 og 2.

Udover deklarationen er området omfattet af Lokalplan Nr. 010104 Bevaringsplan for Ledøje Landsby vedtaget af Ledøje-Smørum Byråd den 25. oktober 2001, som bl.a. indeholder bestemmelser om, at bebyggelsen skal etableres som seniorboliger med et alderskrav ved indflytning på 50+.

En sådan bestemmelse kan kommunen dog ikke håndhæve, da der i en lokalplan ikke kan fastsættes bestemmelser om ejerforhold, eller om en bestemt brugerkreds, herunder beboernes alder.

Det var daværende Ledøje-Smørum kommunes intention med bestemmelserne i lokalplanen, og herunder tinglysningen af deklarationen, at seniorboligerne skulle indgå som en del af et varieret og levende landsbymiljø.

Efterspørgslen efter seniorboliger med den givne placering har tilsyneladende været begrænset.

Administrationen anbefaler, at deklarationen, der nu er næsten 15 år gammel aflyses, da det vurderes, at områdets karakter ikke væsentligt vil ændre sig, ved at udvide købergruppen til personer under 50, da ejendommene med deres udformning og størrelse fortsat vil være et supplement til parcelhusene i byen.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-08-2015

Godkendt

Punkt 9: Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering

14/27529

Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering

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

Vandværksvej 8, Ganløse – der er den 23. juni 2015 givet tilladelse til opførelse af udhus på 30m² med en højde på 4 m placeret 2,25 m fra skel. Berørte naboer har indsendt positive naboerklæringer. Det ansøgte er helhedsvurderet efter BR10 og administrationen vurderer, at byggeriet ikke er til gene for området. Det er vanskeligt at opføre garager/udhuse mv. som overholder bygningsreglementet krav om maksimal højde på 2,5 m og lokalplanens bestemmelser om minimum 30 graders hældning. Udhusets tag har 45 graders hældning ligesom boligen.

Vandværksvej 8, Ganløse – der er den 23. juni 2015 givet tilladelse til opførelse af udestue på 10m² placeret 0,4 til 0,7 m fra skel mod privat fællesvej. Udestuer må ifølge BR10 ikke opføres tættere på skel end 2,5 m og kræver helhedsvurdering. Berørte naboer har indsendt positive naboerklæringer. Administrationen vurderer, at byggeriet til fulde opfylder lokalplanens bestemmelser om placering af bygninger.

Bakkegårdsvej 12, Slagslunde – der er den 22. juni 2015 givet tilladelse til opførelse af et 3,3 m højt udhus på 27m² mindre en 2,5 m fra skel. Udhus bygges med træbeklædning og tag med sorte eternitplader. Der har været nabohearing og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen vurderer samlet, at udhuset ikke vil være til gene for området og nabo, da det sammenbygges med naboens eksisterende udhus, der også overskrider byggeretten.

Planlov

Parkhøjvej 62, Ganløse – der er den 13. juli 2015 givet dispensation til opsætning af solcelleanlæg på 29m² på sydvendt tag. Ifølge lokalplanen må der ikke være blanke og reflekterende materialer på taget. Der har været afholdt nabohearing uden bemærkninger. Administrationen vurderer, at opsætning af solceller ikke er til gene for området når det placeres, så der ikke opstår refleksionsgener for naboer eller trafik, og at solceller er antirefleksbehandlet eller matte.

Toppevadvej 3, Ganløse – der er den 2. juni 2015 givet afslag på genoplægning af et rødt metalpladetag. Brug af metalpladetag er i strid med bevarende lokalplan 23 og deklaration af 25. august 2003. Den 11. august 2003 har udvalget givet en lovliggørende dispensation fra den daværende lokalplan til ikke at nedtage tagbelægning af røde metal tagplader på vilkår af, at når der skal lægges nyt tag, skal det bringes i overensstemmelse med lokalplanen.

Stormosevej 15, Smørum – der er den 26. maj 2015 givet afslag på renovering af 45 m² drivhus og inddækning af overdækket terrasse på 41 m² til en uopvarmet udestue. Det eksisterende hus er på 243m² og 41 m² carport giver med udestuen et samlet areal på 335m² og en bebyggelsesprocent på 22,2. Lokalplan 052701 anfører, at der max

må opføres et etageareal på 250m² og en bebyggelsesprocent på 20. Administrationen vurderer, at 335 m² etageareal er en væsentligt overskridelse. Drivhuset kan renoveres uden byggetilladelse, når arealet ikke bliver større end 45m².

Gjelstensåsen 273, Ølstykke – der er den 30. juni 2015 givet lovliggørende dispensation til et skur opført i skel mod vej. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen om, at byggelinjer mod øvrige veje, stier og fællesarealer er 2,5 m fra skel. Der har været nabohøring uden bemærkninger.

Bellisvej 12, Ølstykke – der er den 30. maj 2015 givet dispensation til overskridelse af udnyttelsesgraden på 0,2 jf. den gældende byplanvedtægt. Der er ansøgt om en udestue på 18m² hvilket vil medføre en udnyttelsesgrad på 0,23. Der har været nabohøring uden bemærkninger. Administrationen vurderer, at forholdet er af underordnet betydning, da det ikke vil genere naboer mv.

Vandværksvej 8, Ganløse – der er den 23. juni 2015 givet dispensation til genopførelse af en udestue. Lokalplanen anfører, at bebyggelsesprocenten er 25 for området. Med genopførelse af udestuen vil bebyggelsesprocenten blive på 27 %. Ifølge lokalplanen skal udestuer desuden opføres i glas og med en max størrelse på 10m². Huset har status som bygning af værdi for miljøet – derfor er det vigtigt at de søges ført tilbage til deres oprindelige udseende, så de kan blive bevaringsværdige. Administrationen vurderer konkret efter en besigtigelse, at det ansøgte er i overensstemmelse med intentionen i lokalplanen da huset oprindeligt er bygget med en udestue med samme udtryk og karakter. Udestuen udføres i pudset teglsten som giver et tungere og stærkere udtryk, der passer til husets arkitektur og historie.

Søsum Bygade 18, Søsum – der er den 11. juni 2015 givet afslag på indretning af beboelse i en overflødiggjort driftsbebyggelse. Der er ansøgt om tilladelse til indretning af én bolig bestående af værelser til udlejning i en tidligere staldbygning. Det ansøgte er i strid med lokalplan 23 der anfører, at det skal sikres at bevaringsværdig bebyggelse bevares i oprindelig stil og udseende og der er kun mulighed for et meget begrænset antal nye boliger i bebyggelsen. Administrationen vurderer udfra det fremsendte materiale, at det ansøgte vil tage karakter af en udlejningsejendom med mange selvstændige lejemål frem for en samlet bolig, hvilket strider imod lokalplanens hensigt.

Udlejrevej 31, Ølstykke – der er den 9. juni 2015 givet dispensation til indretning af skaterhaller og tilhørende servicefaciliteter i nogle tidligere erhvervsbygninger. Området er ifølge lokalplan 17 udlagt til erhvervsformål. Der har været nabohøring og der er kommet 1 svar som især går på kloakforhold og problemer i forhold til dyrelivet i området. Furesø-Egedal Forsyning mener ikke, at ændringen giver problemer. Det vurderes samlet, at det ansøgte ikke strider imod lokalplanens principper vedr. bebyggelse og ydre fremtræden, og det strider heller ikke mod kommuneplanen, idet anvendelsen ligger meget tæt på service, administration og undervisning. Ejendommen ligger tæt på bymæssig bebyggelse, men med en afstand til naboer, der sikrer at det ikke vil give væsentlige gener. Dispensation gives på vilkår af, at de udendørs faciliteter indhegnes, så der er en sikker barriere mellem skateboardforeningens udendørs ophold og de øvrige aktiviteter, der finder sted i erhvervsområdet.

Råbroparken 31, Smørum – der er den 30. juni 2015 givet dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten til opførelse af en ny carport og et udhus. Efter opførelsen vil bebyggelsesprocenten være på 30 %. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 050906, der anfører at bebyggelsesprocenten for området ikke må overstige 25 %. Administrationen vurderer, at der tidligere på grund af meget små grunde er givet dispensationer til lignende byggeri. Byggeriet er derfor foreneligt med områdets karakter og lokalplanens formålsbestemmelser og har ikke været i nabohøring.

Bellisvej 12, Ølstykke – der er den 30. juni givet dispensation til en udnyttelsesgrad på 0,23 ved opførelse af en udestue på 19m². Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med byplanvedtægt nr. 3 der anfører, at udnyttelsesgraden ikke må overstige 0,2. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at overskridelsen er af mindre betydning, da det ikke er til gene for naboerne.

Smørum Bygade 54, Smørum – der er den 1. juli 2015 givet dispensation til udskiftning af tagdækning fra

naturskifer til eternitskifer med tilsvarende overflade og farve. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger.

Barnekæret 1, Stenløse syd – der er den 2. juli 2015 givet dispensation til lovliggørelse af pavilloner til flygtninge for en periode på max 3 år fra pavillonerne er færdigmeldt. Den 29. april 2015 er der vedtaget en ændring af Planloven, der giver mulighed for at der i forbindelse med midlertidige boliger til nyankomne flygtninge kan dispenseres fra lokalplaners anvendelsesbestemmelser i maksimalt 5 år. Der er holdt naboorientering uden bemærkninger.

Landzone

Egemosevej 9, Ganløse – der er den 26. juni 2015 givet landzonetilladelse til etablering af en shelter på 12m². Ejendommen er bebygget med flere spejder relaterede bygninger og vil med shelteret have et samlet bebygget areal på ca. 680m². Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 8,8 ha. Der har været nabohøring og der er ikke kommet bemærkninger. I kommuneplanen er ejendommen beliggende i zone 2 som indeholder fritidsformål så som golfbaner ride anlæg mv.

Søvejen 4, Ganløse – der er den 9. juni 2015 givet personlig landzonetilladelse til, at ejerne som pensionister kan have ejendommen som helårsbolig. Ansøger har ejet ejendommen siden 1989. Der er ingen planer om udvendige ændringer. Huset er opført i 1945 og er på 95m² med en grund på 5519m². Ejendommen ligger i landzone, men 200 m væk ligger et fritliggende parcelhus samt 2 landbrugsejendomme. Søvejen 4 har vejadgang fra Undinevej. Der har været nabohøring uden bemærkninger. Administrationen vurderer, at en personlig tilladelse til at anvende sommerhuset som helårsbolig ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre eller de planmæssige interesser som fremgår af kommuneplan 2013-2025.

Farumvej 70, Ganløse her der den 15. juli 2015 givet landzonetilladelse til etablering af en tilbygning til et eksisterende stuehus med en længe på 158m². Samlet boligareal bliver 274 m² og derfor kræver det en landzonetilladelse. Et fritstående skur syd for boligen rives ned og genopføres med ca. 70m² i forlængelse af udhuslængen mod nord. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med planlægnings og landskabelige hensyn at opføre bygningerne som ansøgt.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-08-2015

Taget til efterretning

Punkt 10: Sager til orientering

14/27529

Sager til orientering

Beslutningstema

Sager til orientering i udvalget.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

At orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- Orientering om den oplyste sagsbehandlingstid på hjemmesiden omkring byggesager, som på grund af en stigning i antallet af sager på 17 % pt. er sat op til 10 uger mod tidligere maksimalt 8 uger.
- Orientering om grunden til, at Egedal ikke længere ligger i toppen med en kort sagsbehandlingstid samlet set i Erhvervsstyrelsens statistik. Det drejer sig om sager modtaget i perioden fra marts 2009 og afsluttet mellem marts 2014 og marts 2015.

Sagsbehandlingstiderne viser den tid, som det i gennemsnit tager (antal dage) at få behandlet en tilladelse eller anmeldelse i kommunerne fra start til slut. Med i den beregning indgår således også den tid, som det tager kommunerne at indhente fyldestgørende oplysninger fra ansøgeren, høringer af naboer og andre parter, eventuelle udtalelser fra andre myndigheder samt eventuelt en politisk behandling i kommunen af byggesagen.

Stigningen i sagsbehandlingstiden ligger primært erhvervsbyggeri og den beror på indtastningsfejl i forbindelse med afslutning af flere sager, hvor den ene er indtastet med et forkert årstal, der giver en sagsbehandlingstid på mere end 2 år, hvor den reelt var 32 dage.

- Orientering om udbuddet i Egedal by og opdatering af kommunens hjemmeside om grunde til salg.
- Vindekilde A/S har den 29. juli 2015 påklaget Egedal kommunes afslag til udvidelsen af ejendommens gødningsfremstilling til også at omfatte haveaffald, som blev besluttet på fællesmødet mellem Planudvalget og Teknik- og Miljøudvalget den 24. juni 2015.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 13-08-2015

Taget til efterretning.