

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 14-04-2016

Mødedato Torsdag d. 14. april 2016 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

Mødedeltagere Ib Sørensen, Keld Stenlien Hansen, Erhard Filtenborg, Ole B.
Hovøre, Anne-Mie Højsted Johansen, Ulla Gramstrup, Mona Dates
Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Salg af Dyvelåsen som storparcel - beslutning.....	4
Lokalplan nr. 41 for boliger ved Hampeland - forslag til offentlig høring - beslutning.....	5
Anlægsregnskab energianlæg - beslutning.....	7
Frigivelse af rådighedsbeløb til Energioptimering, Parat til Fremtiden- Beslutning.....	8
Revision af anlægsbudgettet - beslutning.....	9
Udarbejdelse af ny lokalplan for biomassefyret kedelanlæg i Slagslunde - beslutning.....	10
Deltagelse i Compact of Mayors - beslutning.....	12
Dispensation fra lokalplan 23 for Søsum til ændring af bevaringsværdige bygninger - beslutning.....	14
Lukket: Salg af Kongeskrænten 1 - beslutning.....	17
Status på projekterne Vind en mark og Det demokratiske byrum - orientering.....	18
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	19
Sager til orientering.....	21

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/20241

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Godkendt , idet punkt 10 blev behandlet som punkt 3, hvor borgmesteren deltog og punkt 9 blev behandlet som punkt 4.

Punkt 2: Lukket: Salg af Dyvelåsen som storparcel - beslutning

16/4159

Punkt 3: Lokalplan nr. 41 for boliger ved Hampeland - forslag til offentlig høring - beslutning

15/17430

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning den 11. juni 2015 om udarbejdelse af en ny lokalplan for Hampeland, skal det besluttet, om Lokalplan nr. 41 samt miljøvurdering kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan nr. 41 samt miljøvurdering 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 om forslaget torsdag den 9. juni 2016 kl. 19:30 på Egedal Rådhus

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan nr. 41 for Hampeland

Byrådet vedtog den 11. juni 2015 at nedlægge et forbud efter Planlovens § 14 mod etablering af en tilbygning på Stenbukken 33 i boligbebyggelsen Hampeland i Ølstykke, og at der efterfølgende skulle udarbejdes ny lokalplan for Hampeland. Baggrunden er Natur- og Miljøklagenævnets ophævelse og hjemvisning af kommunens afgørelse i dispensationssag på ovennævnte ejendom. Boligbebyggelsen Hampeland er omfattet af partiel Byplanvedtægt nr. 1, Hampeland, fra 1973 og Lokalplan nr. 24 fra 1980 udarbejdet som tillæg til byplanvedtægten. Begge indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, som Natur- og Miljøklagenævnet har afgjort ikke giver et klart administrationsgrundlag.

Forslaget til lokalplanen har til formål at sikre den eksisterende anvendelse til tæt-lav boligområde, herunder bebyggelsesstruktur, bygningshøjder i 1 etage, antal boliger, gårdhaver, stianlæg, adgangsveje, parkeringsarealer og fælles anlæg med bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at facader og tag kan energirenoveres. Der gives fortsat mulighed for opførelse af mindre skure og tilbygninger i de enkelte gårdhaver og i forbindelse med indgangspartierne. Forslaget muliggør også lokale regnvandsløsninger. Desuden muliggøres et stiudlæg som forbindelse mellem eksisterende offentlige cykel- og gangstier. Endvidere gives mulighed for opførelse af et fælles beboerhus i 1 etage og max. 8,5 m i højden placeret på grundejerforeningens fællesareal. Det er hensigten, at områdets kvaliteter bevares, men at området fortsat kan udvikles som et attraktivt tæt-lav boligområde.

Forslag til Lokalplan nr. 41 for Hampeland erstatter partiel Byplanvedtægt nr. 1 i sin helhed og Lokalplan nr. 24 med undtagelse af § 6 om grundejerforening som skal bibeholdes med vedtagelsen af Lokalplan nr. 41 for Hampeland, idet bestemmelser om grundejerforeninger ikke kan ophæves med en ny lokalplan.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 - 2025 omfattet af rammeområde B2-38 – Gl. Ølstykke - Vædderen, Skytten, Stenbukken og Løven. Området er udlagt til boligformål - tæt-lav bebyggelse (række-, kæde- og dobbelthuse). Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Miljøvurdering

Der er udført screening af påvirkning af miljøet. Miljøscreeningen viser, at planen primært vil have betydning for grundvand, da ca. halvdelen af området er udpeget til Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI) og Område med Særlig Drikkevandsinteresser (OSD). Naturstyrelsen har i tilknytning til vandplanlægningen udformet retningslinjer for nye udlæg (ændret anvendelse) af arealer i OSD- og NFI-områder. Retningslinjerne gælder ikke for arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanlægningen (udbyggede områder der ikke ændrer anvendelse), herunder området for nærværende lokalplanforslag. Forslaget giver mulighed for håndtering af regnvand, og disse nye anlæg skal overholde retningslinjer 5.2.3 – 5.2.9 ”Grundvandsbeskyttelse ved byudvikling” for NFI i Kommuneplan 2013-2025.

Administrationen vurderer, at planens miljøpåvirkning ikke vil være væsentlig i forhold til, hvad der tidligere har været muligt, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Det foreslås, at der holdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden mandag den 9. juni 2016 kl. 19:30 på Egedal Rådhus.

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Anbefalet.

Bilag

Lokalplanforslag 41_Hampeland.pdf

SMV-screening af lokalplan - endelig

Punkt 4: Anlægsregnskab energianlæg - beslutning

16/3221

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om godkendelse af anlægsregnskabet for anlægsprojektet om energirenovering af kommunale bygninger.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller at anlægsregnskabet for energirenovering godkendes.

Sagsfremstilling

Ifølge principper for økonomistyring skal alle anlægsregnskaber med en bevilling på over 2 mio. kr. eller en afvigelse på +/- 10 % forelægges til politisk behandling. Der aflægges hermed anlægsregnskab for projektet om energistyring. Forelæggelsen sker da bevillingen er over 2 mio. kr.

Byrådet bemyndigede på sit møde den 30. november 2011 administrationen til at gennemføre udbud af et ESCO-projekt. På Økonomiudvalgets møde den 22. august 2012 blev EU udbuddet af ESCO-projektet annulleret med henblik på genudbud.

Der blev afsat 20 mio. kr. til energibesparende foranstaltninger i udvalgte bygninger, herunder facaderenovering af Stengårdsskolen, optimering af automatik på Eventyrhuset, Stengårdens børnehave- og byggelegeplads samt Bækkegårdens børnehave, udskiftning af vinduer og døre på blandt andet Eventyrhuset og Børnehuset Stengården.

Bevillingen er anvendt til omfattende renovering og dataopsamling i forbindelse med EU's Concerto Class1 projekt. Projektet har til hensigt at reducere energiforbruget i udvalgte kommunale ejendomme. EU har givet tilskud til renoveringen.

Bemærkninger	Beløb i 1.000 kr.
Anlægsbevilling den 29.08.12	20.000
Anlægsbevilling den 19.12.12	4.500
Anlægsbevilling den 19.12.12 (concerto)	-3.150
I alt rådighedsbeløb og anlægsbevilling til projektet	21.350
Forbrug udgifter	
Før 2013	493
2013	18.055
2014	3.393
2015	2.586
Indtægter	
2015 (concerto)	-3.150
I alt forbrug	21.377
Merforbrug	27
Forbrugspct.	100,1%

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Anbefalet.

Punkt 5: Frigivelse af rådighedsbeløb til Energioptimering, Parat til Fremtiden- Beslutning

15/2346

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning den 24. juni 2015, om tildeling af en anlægsbevilling på 3,5 mio. kr. søges der om frigivelse af rådighedsbeløb på 2,0 mio. kr. i 2016.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg-Økonomiudvalget-Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller at rådighedsbeløbet på 2,0 mio. kr. til ”Energioptimering af Tekniske Anlæg” frigives i 2016.

Sagsfremstilling

I forlængelse af byrådsbeslutning d. 24. juni 2015 anmoder administrationen om at få frigivet et rådighedsbeløb på 2,0 mio. kr., der er afsat på investeringsoversigten for 2016. Beløbet skal finansiere de resterende udgifter til screening af de tekniske anlæg i Egedal Kommunes ejendomme. Screeningsopgaven er første del i projektet Energoptimering af Tekniske Anlæg under programmet Parat til Fremtiden.

Resume af forløb:

Siden 1. december 2015 har rådgiverfirmaet Dansk Energi Management & Esbensen været i gang med en omfattende screening af Egedal Kommunes tekniske anlæg. Disse anlæg er, for de fleste vedkommende, fra bygningernes opførelse, dvs. i omegnen af 30-40 år gamle. Anlæggenes energiforbrug og driftsudgifter er langt højere end nødvendigt, både som følge af de enkelte tekniske komponenters alder, men også på grund af områdets udvikling siden bygningerne blev opført. Ved at bringe anlæggene op til moderne standarder, reduceres vedligehold og energiodgifter betragteligt, samtidig med at indeklimaet forbedres på de pågældende ejendomme. Det samlede forventede investeringsbeløb er på mellem 120 og 150 mio. kr. Det forventes, at der kan opnås rådighedsbeløb på ca. 5 mio. kr. til Parat Til Fremtiden.

Anden del, som er entreprisedelen, vil blive planlagt efter resultaterne fra den igangværende analyse, og forelagt til politisk beslutning.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for anlægsbudgettet, da rådighedsbeløbet på 2,0 mio. kr. er afsat i investeringsoversigten for 2016.

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Anbefalet.

Punkt 6: Revision af anlægsbudgettet - beslutning

16/4158

Beslutningstema

På baggrund af sagen på Byrådsmødet d. 30. marts 2016 om tillægsbevillinger til budgetoverførsel fra 2015 til 2016, skal der tages stilling til nedlæggelse samt udskydelse af anlægsprojekter.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. der udskydes 2,192 mio. kr. vedr. ejendomsrenovering på skoler fra 2016 til 2017
2. der udskydes 2,133 mio. kr. vedr. ejendomsrenovering på dagtilbudsområdet fra 2016 til 2017
3. der udskydes 2,6 mio. kr. vedr. ejendomsrenovering fra 2016 til 2017
4. der nedlægges 5 mio. kr. vedr. ejendomsrenovering i 2016
5. der nedlægges 2 mio. kr. vedr. energistyring i 2016.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede d. 30. marts 2016, at et ikke-finansieret nettomerforbrug på driften i 2015 på 23,516 mio. kr. skal finansieres ved at lukke anlægsprojekter i budget 2016.

Den politiske prioritering af anlægsporteføljen skal foretages på fagudvalgsmøder i april 2016. Det sker på baggrund af den anlægsrevision, som administrationen har gennemført med afsæt i Budgetaftalen for budget 2016-19.

Anlægsrevisionen er uddybet i bilag 1.

Som bilag 2 indgår investeringsoversigten 2016-2020, der viser anlægsprojekterne fordelt på udvalg efter indregning af konsekvenserne af anlægsrevisionen.

Såfremt hele indstillingen bliver godkendt reduceres anlægsbudgettet i 2016 med 7 mio. kr., og derudover flyttes anlægsprojekter for 6,925 mio. kr. fra 2016 til 2017.

Konsekvenser for budgettet

Administrationen har identificeret anlægsprojekter for netto 25,674 mio. kr., som Byrådet kan beslutte at nedlægge. Dette forbedrer den budgetterede kassebeholdning med 22,912 mio. kr., da 2 mio. kr. af de foreslåede nedlagte anlægsudgifter havde været låneberettigede, og da 0,762 mio. kr. flyttes fra anlæg til drift.

Derudover kan anlægsprojekter for henholdsvis 45,585 og 9,5 mio. kr. udskydes til 2017 og 2018.

Reduktionen af anlægsbudgettet i 2016 medfører, at den budgetterede overskridelse af anlægsrammen i 2016 reduceres fra 83,014 mio. kr. til 2,255 mio. kr.

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Anbefalet.

Bilag

Bilag 1 Anlægsrevision 2016

Bilag 2.1 Investeringsoversigt 2016-20

Punkt 7: Udarbejdelse af ny lokalplan for biomassefyret kedelanlæg i Slagslunde - beslutning

16/2443

Beslutningstema

På baggrund af en ansøgning fra Slagslunde Fjernvarme A.m.b.a. om at opføre en ny biomassefyret kedelanlæg i Slagslunde skal der tages stilling til, om kommunen er indstillet på at sælge/udleje en del af Slagslunde skoles friareal hertil, og om der skal udarbejdes en ny lokalplan.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget -Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. det tilkendes gives at kommunen er indstillet på at sælge/udleje arealet til fjernvarmeselskabet og
2. udarbejdelse af en ny lokalplan, der giver mulighed for at etablere et biomassefyret kedelanlæg i Slagslunde indgår i lokalplanprioriteringen.

Sagsfremstilling

Slagslunde Fjernvarme A.m.b.a. ansøger om at få udarbejdet en lokalplan, således at der kan opføre et nyt biomassefyret kedelanlæg i tilknytning til det eksisterende fjernvarmeanlæg i Slagslunde.

Slagslunde Fjernvarme A.m.b.a. købte i sommeren 2013 byens fjernvarmelæg af EON. På dette anlæg er energikilden naturgas, og varmeproduktionen sker ved hjælp af en gaskedel og en gasmotor, som også producerer elektricitet.

Ved ændringen af Varmeforsyningsloven i 2012 fik landets 35 dyreste fjernvarmeverker tilladelse til at etablere op til 1 MW biomasseproduktion. Loven gav eksplicit Slagslunde tilladelse, idet de dengang var det næst dyreste i landet. I dag er Slagslunde nummer 50 på denne liste, men tilladelsen er permanent.

I det ansøgte udvides værket kapacitet med et 1 MW kedelanlæg til fyring med træflis, hvilket forventes at give en årlig besparelse på ca. 2.000 kroner for et standardhus. Endelig opnås en øget fleksibilitet, idet der kan vælges mellem træflis og gas som energikilde.

Anlægget ønskes placeret på det grønne areal tæt ved det eksisterende fjernvarmeverk, som vist på vedlagte kortbilag. Det er en forudsætning, at kommunen er indstillet på at sælge eller udleje arealet til fjernvarmeselskabet.

Prisen for projektet vurderes til 6,2 millioner kroner, som lånefinansieres. Her er medregnet køb af grunden, men et lejemål i stil med det eksisterende værk er også en mulighed, som vil blive undersøgt. Arealet hører under og benyttes af Slagslunde Skole. Kommunen har på nuværende tidspunkt en leasingaftale på grunden, idet skolen er omfattet af SOLT-projektet.

På et møde den 20. januar 2016 mellem repræsentanter for Slagslunde Skole, administrationen og Slagslunde Fjernvarme A.m.b.a. blev planerne fremlagt og drøftet. Distriktsskoleleder Lise Bjerregård udtrykte velvilje overfor projektet.

Anlægget omfatter fire bygninger, hvis højder varierer mellem 2 og 4 meter, idet det forudsættes, at de graves en meter ned. Desuden er der en skorsten på 26 meter. Det samlede areal på 432 m² skal indhegnes.

Der skønnes, at der skal bruges 1.423 tons træflis per år, hvilket svarer til cirka 50 lastbiler per år. Lastbilen vil komme ad Blomstervej og bakke ind til værket for at læsse af. Der skal derfor laves ny vejadgang, som vist på vedlagte kortbilag.

Projektet skal godkendes af Byrådet efter Varmeforsyningsloven og realiseringen kræver en ny lokalplan. Den eksisterende lokalplan nr. 9.5.02 for Slagslunde Skole og Kraftvarmeverk udlægger arealet til idrætsplads og grønt areal uden mulighed for bebyggelse.

Der træffes endelig beslutning om investeringen i udvidelsen på en ekstraordinær generalforsamling i Slagslunde Fjernvarme A.m.b.a. den 12. april 2016.

Såfremt udvalget tilkendegiver, at der kan udarbejdes en ny lokalplan for anlægget, så har Slagslunde Fjernvarme en ønske om at sætte byggeriet i gang i begyndelsen af 2017, således at produktionen kan gå i gang i sommeren 2017.

Det tager ca. 3 måneder at bygge anlægget, men ud over udarbejdelse af nyt plangrundlag og godkendelse af projektet efter Varmeforsyningsloven, kræver projektet også en screening efter VVM- regler samt en ny eller en revideret miljøgodkendelse. Administrationen vil udarbejde en samlet plan for det videre forløb, for at sikre en hensigtsmæssig og smidig proces.

I henhold til Varmeforsyningsloven skal denne særlige tilladelse, der blev givet til de dyreste fjernvarmeværker være udnyttet senest i 1. januar 2019.

Konsekvenser for budgettet

Ingen

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Anbefalet.

Bilag

Flisværk placering.pdf

Punkt 8: Deltagelse i Compact of Mayors - beslutning

16/1432

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra Realdania, skal der tages stilling til, om Egedal Kommune skal tiltræde Compact of Mayors.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget – Planudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at Egedal Kommune tiltræder Compact of Mayors.

Sagsfremstilling

Realdania har ved brev af 13. oktober 2015 henvendt sig til alle danske borgmestre med en opfordring til, at kommunerne tiltræder det internationale initiativ Compact of Mayors. I brevet oplyser Realdania, at ambitionen er, at alle danske kommuner deltager i samarbejdet.

Pt har 17 danske kommuner tiltrådt initiativet, mens flere er på vej.

Compact of Mayors blev i 2014 lanceret som et samarbejde mellem kommuner og byer verden over. Samarbejdet har til formål at styrke og synliggøre den igangværende omstilling af energisystemet samt reducere forbruget af energi og CO₂ belastning.

Tilslutning til Compact of Mayors sker i fire trin:

- 1) Borgmesteren giver sit tilsagn og forpligter kommunen til, dels at forebygge klimaændringer ved at reducere energiforbrug og CO₂, og dels at håndtere konsekvenserne af klimaændringerne.
- 2) Inden for et år skal kommunen gøre status for udledning af drivhusgasser som blandt andre CO₂ samt indrapportere data efter en fælles international standard.
- 3) Inden for to år skal kommunen opdatere en række data samt formulere en målsætning for reduktion af drivhusgasser.
- 4) Inden for tre år skal kommunen fremlægge en handlingsplan, der viser hvordan man vil opnå sin målsætning samt tilpasse kommunen til klimaforandringer.

De nødvendige data til brug for dette har Egedal Kommune allerede fokus på i kraft af det hidtidige arbejde med energi og klimatilpasning. Indhold og metodik er desuden på linje med det regionale samarbejde i regi af Energi på Tværs.

På baggrund af Compact of Mayors har Realdania finansieret Energistyrelsens udvikling af en såkaldt CO₂ *beregner*, som på baggrund af eksisterende data opgør energiforbrug og CO₂. Dette værktøj vil betyde, at administrationen fremover selv kan udarbejde opgørelser over energiforbrug og tilhørende CO₂, som man tidligere har købt som en ydelse hos eksterne rådgivere.

Compact of Mayors har fokus på at måle, synliggøre samt udveksle erfaringer, men der ikke er krav til omfanget af de opstillede målsætninger.

På dette punkt adskiller initiativet sig fra Covenant of Mayors, populært kaldet *Borgmesterpagten*, hvor de deltagende kommuner forpligter sig på en 20 % reduktion af CO₂ i 2020. Borgmesterpagten er et EU initiativ, som blev søsat i 2008 og som i dag har tilslutning fra 10 danske kommuner.

På grund af den nuværende struktur i varmforsyningen og en fortsat byudvikling og vækst har Egedal Kommune ikke kunne opfylde målsætningen i dette samarbejde.

Egedal Kommune er i dag *Klimakommune*, som er et koncept under Danmarks Naturfredningsforening, med 76 tilmeldte kommuner. Egedal Kommune har her forpligtet sig til 2 % reduktion i eget energiforbrug pr. år frem til 2019. De mål

Egedal Kommune har forpligtet sig til i dette samarbejde opfyldes i kraft af kommunens reduktionsmål for de kommunale bygninger, som realiseres med projekt *Parat til fremtiden*.

Compact of Mayors er udtryk for, at indsatsen på energi- og klimaområdet har nået et nyt niveau og indholdsmæssigt er samarbejdet i god overensstemmelse med Egedal Kommunes fokus på helhedsorienteret byudvikling samt prioritering af det regionale samarbejde.

Deltagelsen vil spille godt sammen med blandt andet projekter i regi af Gate 21 samt certificering af Egedal By efter DGNB standarden og samlet vil kunne bidrage positivt til markedsføring og omtale af Egedal Kommune.

Konsekvenser for budgettet

Deltagelse i Compact of Mayors vil ikke have budgetmæssige konsekvenser, da de nødvendige opgørelser vil indgå i andre dele af administrationens opgaveløsning og løbende formidling af kommunens politik på energi- og klimaområdet.

Borgerinddragelse

Der er umiddelbart ingen betydning i forhold til borgerinddragelse, men en deltagelse i Compact of Mayors vil indgå i synliggørelse og formidling af kommunens indsats på energi og klimatilpasning.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 09-03-2016

Anbefalet

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Anbefalet.

Punkt 9: Dispensation fra lokalplan 23 for Søsุม til ændring af bevaringsværdige bygninger - beslutning

14/18404

Beslutningstema

På baggrund af, at der ved nabohøring af et projekt om ombygning af bevaringsværdig bebyggelse på Søsุม Bygade 18 er indkommet væsentlige indsigelser, skal det besluttes, om der skal meddeles dispensation og landzonetilladelse til det ansøgte projekt og i givet fald på hvilke vilkår.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. administrationen bemyndiges til at meddele dispensation til det ansøgte projekt, når det er revideret på følgende måde:
 - a. tremplen beklædes med den oprindelige beklædningstype – en på to brædebeklædning af træ
 - b. der anvises et passende areal til supplerende parkeringspladser ved spidsbelastning
 - c. der indrettes indendørs affaldsrum
 - d. der redegøres nærmere for udseendet af nye døre og vinder, så det kan vurderes, om de harmonerer med bygningens karakter
 - e. der foretages en mindre justering af vinduesformaterne i de tidligere portåbninger, som harmonerer med bygningens karakter.

Sagsfremstilling

Ejeren af Søsุม Bygade 18 i Søsุม har ansøgt om tilladelse til at genanvende tre tidligere landbrugsbygninger på ejendommen til henholdsvis beboelse og kontor-erhverv.

Ejendommen er en landbrugsejendom under afvikling. Gårdbebyggelsen ligger synligt midt i Søsุม og har derfor en væsentlig betydning for oplevelsen af landsbyen. Bebyggelsen består af et stuehus samt tre sammenbyggede driftsbygninger - alle opført i 1918 i en tidstypisk stil. Stuehuset udlejes i dag til boligformål, mens driftsbygningerne står tomme.

Det ansøgte projekt indebærer, at to af de tidligere driftsbygninger hver især indrettes til en bolig mens den tredje bygning indrettes til kontor-erhverv samt opbevaring og fyrrum. Boligerne betegnes som bofællesskaber, der indrettes med fælles adgangsareal, opholdsrum og køkken-alrum samt henholdsvis 3 og 6 "værelsesenheder". "Værelsesenhederne" består af et eller flere opholdsrum, et eller flere værelser samt bad og køkkenfaciliteter.

Den nye anvendelse medfører behov for væsentlige ombygninger både ind- og udvendigt. Af hensyn til fugt og energiforbrug ønskes bygningerne isoleret udvendigt, hvorefter der etableres ny tag- og facadebeklædning i en stil, som minder om den eksisterende. Samtidigt etableres en række nye glasdøre og portåbningerne ændres til vinduer. De eksisterende vinduer og døre udskiftes med nye i en lignende stil og der etableres ovenlysvinduer i taget. Efter endt ombygning vil bygningerne således fremtræde som nye, men i en stil, som er søgt tilpasset de oprindelige bygninger.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 23 for Søsุม, som udpeger bygningerne som bevaringsværdige og bl.a. fastlægger:

- At byrådet på visse vilkår kan tillade, at overflødige driftsbygninger genanvendes til boliger, erhverv m.v. (Lokalplanens § 3.19 og 3.20).
- At bevaringsværdige bygninger ikke må ændres uden byrådets tilladelse, og at byrådet kan tillade mindre ændringer af bebyggelsen i respekt for husets stil (§ 7.1 og 7.2).

De ansøgte ændringer af bygningernes anvendelse og udseende kræver således byrådets tilladelse, hvilket svarer til en dispensation og kræver forudgående nabohøring.

Administrationen har været i dialog med ansøger, og projektet er i en vis udstrækning tilpasset for at leve op til lokalplanens intentioner. Udvalgte tegninger og illustrationer af det tilrettede projekt fremgår af bilaget.

Projektet har derefter været i høring fra 25. februar til 12. marts 2016. På grund af ejendommens synlige beliggenhed er alle ejere og brugere indenfor lokalplanområdet blevet hørt.

I høringsperioden er der indkommet 16 hørings svar, hvoraf kun ét svar er udelt positivt. De øvrige hørings svar er indsigelser, nogle af dem sendt på vegne af grupper af naboer samt Søsund borger- og grundejerforening. Indsigelserne drejer sig særligt om følgende forhold:

1. Antallet/ størrelsen af boliger – de mange små værelsesenheder vil give megen ind- og udflytning samt støj, trafik og parkeringsproblemer. Der er reelt tale om mange boliger.
2. Trafik og parkering – der bliver behov for mere parkering end der er plads til på ejendommen. Udkørsel skal ske ad smal vej med dårlige oversigtsforhold (Kresten Smeds Stræde).
3. Ændringer af bevaringsværdig bebyggelse – der vil blive tale om et helt nyt hus og landsbyens karakter vil blive brudt.
4. Bevaring af grønning – grønningen skal forblive som den er og ikke omdannes til private boldbaner.
5. Indbliksgener - de mange og store vinduer samt glasdøre vil give indbliksgener til naboerne.
6. Uro og rod på ejendommen – ønske om vicevært til at holde orden.
7. Lugtgener fra mange skraldespande - ønske om affaldsrum.

Mange af hørings svarene gav desuden udtryk for utilfredshed med, at byggeriet er langt fremskredet. Administrationen har efterfølgende konstateret, at dette er korrekt, herunder er de fleste døre og vinduer fjernet, der er etableret nye murhuller til døre, taget er under udskiftning og udvendig facadeisolering delvist opsat. Der er meddelt standsningspåbud til ejeren.

Ejeren har i forbindelse med partshøring givet udtryk for, at han gerne etablerer indendørs affaldsrum samt supplerende p-pladser.

I forhold til hørings svarene har administrationen følgende bemærkninger:

Ad 1) Det er administrationens vurdering, at en bolig sædvanligvis defineres ud fra ejendomsskel og brandmæssig adskillelse og ikke ud fra antal etagemeter, værelser, køkkener eller badeværelser. Planlovens landzonebestemmelser giver ret til, indretning af boliger af ubegrænset størrelse, når de indrettes i en overflødiggjort driftsbygning. Derfor finder administrationen ikke grundlag for, at fravige dette indenfor lokalplanområdet.

Ad 2)

Ifølge lokalplan 23 skal der etableres 2 p-pladser pr. bolig samt parkerings efter behov til erhverv. Med de 9 værelsesenheder, stuehus og erhverv vurderer administrationen, at der er behov for de 16 p-pladser, som er vist i projektet. På baggrund af hørings svarene anbefales det, at der anvises yderligere plads til parkering i særlige spidsbelastningssituationer. Ejer er indforstået med enten at lave flere pladser i gården eller skråparkering langs ejendommens østlige skel, hvis det viser sig nødvendigt.

Ad 3)

Den udvendige isolering vil medføre, at bygningerne fremtræder som nye. Da bygningerne har en meget enkel stil uden mange detaljer, vurderer administrationen, at de nye facader kan opnå et tilpasset udtryk, såfremt den oprindelige facadekarakter – pudset underfacade og træbeklædt trempel - videreføres. Ejer har søgt om at bruge stålbeklædning til tremplens og har i forbindelse med partshøringen oplyst, at han vil bruge et andet materiale, som har struktur, som et træbræt.

Det er administrationens vurdering, at tremplens er et væsentligt element på de bevaringsværdige bygninger, og at det oprindelige materiale træ derfor skal bevares. Det ansøgte materiale har andre dimensioner og anden overfladekarakter, så det vil give et helt andet udtryk.

De mange glasdøre er et moderne træk, som bryder med den oprindelige stil. Nye lysåbninger er dog en forudsætning for, at bygningerne kan anvendes til boliger, liberalt erhverv m.v. i overensstemmelse med lokalplanens intentioner. Endvidere er landbrugsbygninger traditionelt set løbende ændret efter behov. Etablering af nye vinduer og døre vurderes derfor at kunne accepteres, når det samlede arkitektoniske udtryk er tilfredsstillende. Administrationen finder i den forbindelse, at projektet bør tilrettes hvad angår udformning af vinduesformater i de tidligere portåbninger, ligesom der bør gøres nærmere rede for udseende af de nye vinduer og døre.

Ad 4)

Administrationen vurderer, at opstilling af løse fodboldmål på grønningen ikke vil ændre grønningens karakter væsentligt. Der bør dog ikke etableres egentlige baner.

Ad 5)

Da vinduerne i tagetagen sidder enten meget højt eller meget lavt og der er et vejareal mellem ejendommen og dens naboer, vurderes det, at indbliksgener fra 1. sal vil være begrænsede. Døre og vinduer i stueetagen vil ikke give indbliksgener til nabobeboelse.

Ad 6 og 7)

Kommunen har ikke hjemmel til at stille krav om vicevært. Der kan stilles krav om affaldsrum og ejeren har udtrykt velvilje til at efterkomme ønsket.

-

Samlet vurdering:

Det er administrationens opfattelse, at projektet for Søsุม Bygade 18 kan skabe rammerne for to velfungerende bofællesskaber, hvor der er mulighed for fællesskab både indendørs og udendørs, og hvor de trafikale og parkeringsmæssige forhold kan løses. Beboersammensætningen og -adfærd er det ikke muligt at regulere fra kommunens side. I forhold til bebyggelsens udseende anbefaler administrationen, at der stilles krav om retablering af trempelbeklædning af oprindelig type, at der skal redegøres nærmere for udseendet af nye døre og vinder, så det sikres at bygningens karakter bevares, og at vinduesformaterne i de tidligere portåbninger justeres af samme årsag.

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Keld Stenlien Hansen blev erklæret inhabil og deltog ikke i behandlingen af sagen.

Godkendt.

Bilag

bilag - uddrag af projekt for Søsุม Bygade 18.pdf

Punkt 10: Lukket: Salg af Kongeskrænten 1 - beslutning

16/3742

Punkt 11: Status på projekterne Vind en mark og Det demokratiske byrum - orientering

15/8721

Beslutningstema

Orientering om det fortsatte arbejde med at realisere vinderprojekterne fra Innovationsfestivallens specialkonkurrencer Vind en mark og Det demokratiske byrum.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om "Vind en mark" og "Det demokratiske byrum" tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Som led i innovationsfestivallen, Afsnit I, blev der bl.a. afviklet to specialkonkurrencer: "Vind en mark" og "Det demokratiske byrum".

Vind en mark

Planudvalget vedtog den 11. juni 2015 at arbejde videre med at etablere en specialkonkurrence "Vind et sted" i forbindelse med Innovationsfestivallen, Afsnit I.

Konkurrencens navn blev senere ændret til "Vind en mark".

Til konkurrencen indkaldtes forslag til at anvende op til 2 hektar af jorden i Egedal By til midlertidige aktiviteter i en treårig periode. Projektet "Det gode eksempel" blev på Innovationsfestivallen udpeget som vinder af konkurrencen, med et forslag om at etablere et økologisk fællesskab med inddragelse af borgerne og de ankomne flygtninge.

Efterfølgende har "Det gode eksempel" arbejdet på dels at komme i gang med at realisere projektet, dels at skaffe den nødvendige finansiering til at gennemføre de ønskede aktiviteter.

"Det gode eksempel" har løbende konsulteret Egedal Kommune omkring projektet, og de videre muligheder. De har i den forbindelse besluttet, at delprojektet "nytte og terapihaver" skal være den første aktivitet. I samarbejde med "Det gode eksempel" er der udpeget et areal på ca. 2000 m² i det kommende campusområde, hvor projektet kan etableres i de kommende tre år. Nytte- og terapihaverne er taget i brug ved et opstartsarrangement den 2. april 2016.

Det demokratiske byrum

I forbindelse med Innovationsfestivallen blev der afholdt en mindre ungdomskonkurrence, Det demokratiske byrum.

Her konkurrerede 9 grupper med i alt cirka 30 gymnasieelever i 2 dage om at skabe et koncept for et opholds- og aktivitetsmøbel, der skal stå på Rådhusstorvet i Egedal By, og som kan være med til at skabe aktivitet i byrummet og liv i byen.

Vinderne af konkurrencen blev to forslag om "Livets vej" og "Borgernes kunstneriske talerør", som tilsammen vurderes at kunne bearbejdes til et fælles projekt.

Administrationen er i gang med at undersøge om nogle af ideerne kan realiseres, og i den forbindelse påtænkes det, at der tilrettelægges en proces i samarbejde med Alexandra Instituttet, hvor de unge vindere også vil blive inviteret.

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Taget til efterretning.

Bilag

Revideret Bilag om Vind en mark og Det demokratiske byrum.pdf

Punkt 12: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering

15/20772

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

Sikaledet 8, Stenløse – der er den 26. februar 2016 givet tilladelse til et udhus tættere på skel end 2,5 meter. Udhuset ønskes opført med en højde på 2,6 m og tættere på skel mod nabo, vej og sti end 2,5 m. Det ansøgte er helhedsvurderet og administrationen vurderer, at overskridelsen er af mindre grad samt at udhusets placering ud mod fælleden, ikke umiddelbart er til gene for nogen.

Planlov

Andelsforening Æblevangen og Grundejerforeningen Æblevangen Nord -der er den 19. februar 2016 givet dispensation til opførelse af et stendige og en hæk på foreningernes matrikler 26ad og 26ob. Arealerne er omfattet af lokalplan 052301 der anfører, at terrænregulering på mere end +/- 0,5 m kun må foretages med byrådet tilladelse. Der søges om at fjerne beplantning foran huset og erstatte det af en lav stenmur ud mod gangstien som forbinder grundejerforening og andelsforening. Beplantningen består af 2 hække. Niveauforskellen mellem stien og huset er 0,9 meter. Der søges derfor dispensation til udligning af niveauspring ved opførelse af et stendige til fordel for, den lavt placerede hæk ud mod stien. Der ønskes så, at placere en enkelt hæk oven på stendiget. Administrationen vurderer, at stendiget ikke vil være til gene for omkringliggende naboer, da det opføres ud mod en fælles sti, og udformningen på diget skønnes ikke at have indflydelse på områdets karakter.

Sikaledet 8, Stenløse – der er den 25. februar 2016 givet dispensation til kun at etablere 2 handicap P-pladser til bebyggelsen, som består af 14 huse. Det ansøgte er omfattet af lokalplan 3.1.5 der anfører, at 15 % dvs. 4 af parkeringspladserne skal dimensioneres som handicap pladser. Administrationen vurderer, at 2 pladser vil være tilstrækkeligt til boligbebyggelsen.

Sikaledet 8, Stenløse – der er den 29. februar 2016 givet dispensation fra tilslutning til naturgasnettet. Bebyggelsen ønskes i stedet for tilsluttet fjernvarmenettet for at kunne overholde bygningsklasse 2020. Administrationen vurderer, at en dispensation er i tråd med varmeforsyningsloven, der pålægger kommunerne at øge fokus på CO₂ neutrale brændsler mv.

Kresten Smed Stræde 3, Søsøm – der er den 2. marts 2016 givet dispensation til højden på en fritliggende sekundær bygning på ejendommen. Der søges om et udhus opført med en højde på 3,8 m hvilket overskrider lokalplanens bestemmelser med 30 cm. Udhuset ønskes opført 4 meter fra nærmeste naboskel og 11 meter fra vejskel. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 23 og området er udlagt til blandet landsbyformål primært beboelse. Huset er opført i 1845 og har status som bevaringsværdigt. Der er desuden et udhus opført ud mod vejskel, som også har status som bevaringsværdigt. Administrationen vurderer, at udhuset opføres i overensstemmelse med intentionen i lokalplanen om, at ny bebyggelse udformes og placeres, så det understøtter landsbyens karakter. Bygningen vil med den ønskede placering ikke virke skæmmende i forhold til landsbyens struktur.

Engvej 65, Ølstykke – der er den 15. marts 2016 givet afslag på dispensation til opførelse af carport 1 m fra vejskel. Der søges om at opføre en carport på 18,8m² i en afstand af 1 meter fra vejskel. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i byplanvedtægt 3, som anfører, at der overalt skal holdes en afstand af mindst 5 meter fra vejskel.

Administrationen vurderer, at overskridelsen ikke er forenelig med områdets karakter, hvor bygninger placeres tilbagetrukket fra vejskel.

Landzone

Overdrevsvej 50A, Smørum – der er den 18. februar 2016 givet landzonetilladelse til etablering af et læskur på 30m² til 2 heste på ejendommen. Læskuret ønskes opført på et tilkøbt jordstykke, matr.nr. 6d Nybølle by, og vil ligge 20 meter syd for boligen og 1 meter øst for naboskel. Læskuret er 6 meter langt og 5 meter bredt inklusive tagudhæng.

Administrationen vurderer, at læskuret på det ønskede sted ikke vil være i strid med den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne, idet det ikke forringer området som helhed. Det vil fysisk og visuelt ikke være til gene for naboer eller omgivelser i øvrigt.

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Taget til efterretning.

Punkt 13: Sager til orientering

15/20241

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der orienteres om følgende:

- Orientering om en henvendelse om boligbyggeri og detailhandel i Ølstykke.
- Orientering om Årets Ungekommune. Den 9. april blev Egedal officiel årets ungdomskommune. Der orienteres om tiltag i den forbindelse.
- Orientering om Miljø- og naturklagenævnets afgørelse i 2 sager om dispensation fra gældende lokalplaner til brug af kommunens ejendomme til flygtningeboliger. Den ene er anvendelsen af institutionen i Slagslunde til boliger, den blev stadfæstet. Den anden er kommunens ejendom på Rådhus Alle, hvor den givne dispensation fra lokalenen skal gøres midlertidig, dvs. i 5 år.
- Orientering om Sprout Talent Week. Dansk Arkitektur Center DAC afholder en form for sommerskole / talentudvikling og har indbudt kommunerne til at komme med opgaver. Administrationen har budt ind med et af årets delmål under det Strategiske mål Promovering af Egedals byudviklingsområder, som hedder fra "Delt by til hel by". Det handler om at skabe kvalitet og sammenhæng og identitet i området mellem Stenløse og Egedal Station.

I perioden 15. - 19. august 2016 er Egedal Kommune valgt som case-ejer på et af de fire Innovation Labs, som er i Sprout Talent Week 2016.

I en uge vil et tværfagligt team af innovative studerende og yngre professionelle arbejde intensivt mod at skabe kvalitet, sammenhæng og identitet i området fra Stenløse by til Egedal station. Tilrettelæggelsen er i fuld gang og DAC arbejder pt. på at sammensætte en partnerkreds af uddannelsesinstitutioner og lokale virksomheder.

Beslutning i Planudvalget den 14-04-2016

Taget til efterretning.