

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 16-04-2015

Mødedato Torsdag d. 16. april 2015 kl. 17:00

Mødested Smørum Idrætscenter lokale 1-2

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Orientering om ejendomme til salg eller som påtænkes solgt.....	5
Planstrategi 2015 fremlægges for offentligheden - beslutning.....	6
Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for rådhusgrunden i Ølstykke - beslutning.....	9
Etablering af almene boliger Skelbækvej 10 - beslutning.....	12
Lokalplan 33 for Boliger ved Rådhus Allé - endelig vedtagelse -beslutning.....	15
Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	18
Sager til orientering.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

14/27529

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 16-04-2015

Godkendt

Punkt 2: Lukket: Orientering om ejendomme til salg eller som påtænkes solgt

13/3925

Punkt 3: Planstrategi 2015 fremlægges for offentligheden - beslutning

14/8370

Bilag

Planstrategi_2015_fremlæggelse.pdf

Ideer og input fra dialogmøderne.docx

Planstrategi 2015 fremlægges for offentligheden - beslutning

Beslutningstema

Der er udarbejdet et oplæg til Planstrategi 2015 på baggrund af den proces, der har været om Byrådets nye vision og dialogmøderne med borgerne om, hvordan visionen kan realiseres. Oplægget skal nu godkendes og offentliggøres.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg - Økonomiudvalg – Byråd

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. planstrategien vedtages til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger,
2. der afholdes borgermøde den 1. juni 2015 kl. 18.30 på Egedal Rådhus,
3. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Byrådet skal i løbet af 2015 offentliggøre både sin planstrategi og sin strategi for Agenda 21. Planstrategien skal indeholde Byrådets vurdering af og en strategi for kommunens udvikling. Desuden skal den oplyse om den planlægning, der er gennemført efter den seneste kommuneplan, samt om hvorvidt der skal ske en hel eller delvis revision af den kommende kommuneplan. I Agenda 21 strategien skal Byrådet redegøre for kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling i det 21. århundrede.

De to strategier er integreret i "Planstrategi 2015 - Hverdag og fællesskab i bevægelse".

Planstrategi 2015 tager afsæt i Byrådets nye vision og giver en række bud på, hvordan visionen skal realiseres. Input til planstrategien er indsamlet fra Byrådets visionsseminar, fra de efterfølgende fagudvalgsmøder i foråret 2014 og fra dialogmøderne med borgere, virksomhedsejere og foreningslivet m.fl. i efteråret 2014.

Planstrategien indledes med et afsnit om "Hverdag og fællesskab i bevægelse" og er opdelt i fire afsnit til hvert fokusområde fra visionen:

- Muligheder for alle
- Let adgang til arbejde
- Energi og miljø i balance
- Mangfoldighed i den nære kultur og natur

Afslutningsvis giver afsnittet om "Fremtidens By" et eksempel på, hvordan Egedals vision kan udfoldes i den fysiske

planlægning af nye byområder. Administrationens oplæg til Planstrategi er vedhæftet dagsorden.

Borgerne kom på dialogmøderne med idéer til de forhold, der bør styrkes og videreudvikles i relation til den nye vision. Mange af disse forslag er indarbejdet i strategien og andre input kommer med i kultur- og fritidspolitikken og erhvervspolitikken eller indgår i arbejdet med de strategiske mål. En opsummering fra dialogmøderne er vedhæftet dagsorden.

I planstrategien er der fokus på, hvordan det omgivende samfund med borgere, lokale virksomheder og en række organisationer og foreninger, sammen med kommunen kan skabe fremtidens udvikling.

Planstrategien er samtidigt forarbejdet til den kommende kommuneplan. I store træk foreslå administrationen, at der arbejdes videre med de linjer, der blev lagt i Kommuneplan 2013 – 2025.

Der er ikke forslag om at inddrage nye arealer, men om at realisere den allerede planlagte byudvikling og fastholde strategien om at byudvikling sker langs med S-banen.

På miljøområdet føres strategien videre fra tidligere ved at forsætte krav til at nybyggeri opføres som lavenergibyggeri og at forsyne de ny byområder med fjernvarme fra nye lokale varmegærker, der udnytter solenergi og biomasse.

I de kommende år vil øget klimatilpasning blive aktuelt både i de eksisterende byområder og i det åbne land, og det kan give behov for at justerer relevante rammer i kommuneplanen.

I forbindelse med kommende kommuneplan lægger planstrategien op til en fuld revision af kommuneplanen i forbindelse med vedtagelse af kommuneplan 2017. Der er ikke lagt op til at større ændringer af kommuneplanens principper, men der er flere afsnit, hvor der kan være behov for mindre justeringer. Med en tilkendegivelse om en fuld revision, og ikke kun en revision af enkelte delafsnit, står kommunen mere frit i forhold til arbejdet med Kommuneplan 2017.

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen konsekvenser for budgettet.

Borgerinddragelse

Borgermødet den 1. juni 2015 anbefales gennemført, således at der følges op på de input, der kom på dialogmøderne i efteråret 2014.

Kommunens øvrige fagudvalg orienteres også om Planstrategien på møderne i april.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 16-04-2015

Anbefalet

Punkt 4: Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for rådhusgrunden i Ølstykke - beslutning

15/5191

Bilag

AB 92 - nov-2014.pdf

Foreløbig anskaffelsessum (skema A) for rådhusgrunden i Ølstykke - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Ølstykke Almene Boligselskab skal det besluttes, om den foreløbige anskaffelsessum og husleje (skema A) for opførelse af 88 almene familieboliger på rådhusgrunden i Ølstykke kan godkendes, herunder om anlægsbevilling til det kommunale grundkapitalindskud kan godkendes.

Derudover skal det på baggrund af ansøgning fra DAB (Bygherre) besluttes, om deres AB 92 (aftalegrundlag mellem bygherre og entreprenør) kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Pkt. 1 og 2 Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Pkt. 3 Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

- den foreløbige anskaffelsessum på 189.259.000 kr. og heraf følgende husleje på 983 kr./pr m² (Skema A) godkendes og hermed frigives anlægsbevillingen (frigivelse af rådighedsbeløb) på 18.926.000 kr. til kommunal grundkapital i 2016.
- DAB's tilføjelser og fravigelser til AB 92 (Standard aftale mellem entreprenør og bygherre) godkendes.

Sagsfremstilling

DAB har på vegne af Ølstykke almennyttige Boligselskab ansøgt om godkendelse af en foreløbig anskaffelsessum og husleje (skema A) til opførelse af 88 almene familieboliger. Boligerne opføres på Rådhusgrunden i Ølstykke.

Følgende forudsætninger er gældende for ansøgningen:

Samlet etageareal		7.982 m ²
Antal boliger		88
Ejendomspris inkl. moms		22.500.000 Kr.
Anskaffelsessum inkl. moms	Maksimumbeløb tillagt fastprisregulering	189.259.000 Kr.
Kommunal grundkapital	10%	18.926.000 Kr.
Kommunal regaranti (28%)		52.993.000 Kr.
Husleje/m ² , foreløbig	Ekskl. individuelt forbrug	983 Kr.

Boligfordeling:

2-rum	29 stk.	á ca. 77 m ²
3-rum	57 stk.	á ca. 96 m ²
4-rum	2 stk.	á ca. 114 m ²
Fælleslokale		62 m ²

Heraf indgår 9 stk. 2-rums- og 6 stk. 3-rums boliger i et planlagt seniorbofællesskab.

I henhold til § 30 stk. 2. i Støttebekendtgørelsen skal Byrådet stille som betingelse for godkendelsen af skema A, at bygherren i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler bruger et standardiserede aftalegrundlag (AB). Byrådet kan dog godkende fravigelser og tilføjelser.

DAB ansøger om godkendelse af DAB's standard, AB 92, med de tilføjelser og fravigelser der fremgår af kolonne to i vedlagte bilag. Godkendelsen vil også gælde for DAB's eventuelle fremtidige projekter. Der er tale om generelle tilføjelser/afvigelse for AB92 ikke er opdateret i forhold til fremmed arbejdskraft og støttet boligbyggeri, og administrationen anbefaler, at de godkendes.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, da beløbet allerede er afsat i budgettet for 2016. Tilskuddet skal først betales ved godkendelsen af Skema B, når byggeriet har været udbudt.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 16-04-2015

Anbefalet

Punkt 5: Etablering af almene boliger Skelbækvej 10 - beslutning

15/4589

Bilag

Matr. 10b, Skenkelsø By, Jørlunde

Etablering af almene boliger Skelbækvej 10 - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af en ansøgning fra Ølstykke almennyttige Boligselskab (ØAB) skal der tages beslutning om, hvorvidt kommunen vil støtte opførelse af nye almene familieboliger på ejendommen Skelbækvej 10 i Ølstykke.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at det tilkendegives overfor ansøger, at kommunen ikke på nuværende tidspunkt kan støtte opførelse af nye almene familieboliger på ejendommen Skelbæksvej 10 i Ølstykke, da ejendommen ikke er prioriteret udbygget i denne del af planperioden.

Sagsfremstilling

Ølstykke Almene Boligselskab har i brev af den 23. februar 2015 anmodet om kommunens principielle stillingtagen til opførelse af almene boliger på ejendommen Skelbæksvej 10 i Ølstykke (se kortbilag). Boligselskabet har opnået principiel enighed med ejeren af ejendommen om et eventuelt køb af ejendommen med henblik på etablering af nye almene boliger.

Ejendommen er på 14.762 m². Den ligger i landzone og benyttes i dag til landbrugsformål. En ændret anvendelse til boligbyggeri vil kræve, at der udarbejdes en lokalplan, som udlægger ejendommen til boligformål og giver den byzonestatus.

Ansøger vurderer, at der vil være mulighed for at etablere ca. 50 boliger på ejendommen, hvor hovedvægten vil blive 2- og 3-rums boliger. En del af boligerne kunne etableres som et alment seniorbofællesskab, såfremt dette ønskes.

Byggeriet forudsættes opført som lavenergibyggeri BR-2020 i 1 – 3 etager. Et eventuelt bofællesskab kunne være i et 1-etages byggeri.

Ansøger oplyser, at et eventuelt byggeri med dette omfang vil indebære følgende forventede økonomiske hovedtal:

Boligareal: 4.430 m²

Anskaffelsessum. Kr. 104.718.000

Kommunal grundkapital 10% til Lands Byggefonden: Kr. 10.472.000

Husleje (2015-tal): Kr. 1.010/m²

På nuværende tidspunkt er der ikke blevet udarbejdet skitser over en eventuel disponering af grunden, idet igangsætning af dette afventer om Egedal Kommune vurderer om det er hensigtsmæssigt med et alment byggeri på grunden.

Administrationens vurdering

Området ligger i kommuneplanrammeområde B4-08, som indgår i byudviklingsområdet Nordbyen. Ifølge kommuneplanen skal området først udbygges i 3. del af kommuneplan-perioden, når de tidligere prioriterede områder er udbygget. Administrationen finder ikke at der er grund til at ændre på rækkefølgen så længe boligområderne i Smørum, Stenløse syd og Egedal by ikke er færdig udbygget.

Det vurderes desuden ikke at være hensigtsmæssigt at påbegynde en lille del af området, når der endnu ikke er en samlet plan for området. En af de fremtidige adgangsveje i området må forventes at gå ind over den pågældende ejendom, som en forlængelse af Skelbækvej. Når området er udbygget, kan der måske også blive behov for en udvidelse af Maglehøjskolen, hvor en del af det pågældende areal ville være oplagt at bruge.

Konsekvenser for budgettet

Der er ikke afsat midler til støttet boligbyggeri i budgettet.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 16-04-2015

Godkendt

Punkt 6: Lokalplan 33 for Boliger ved Rådhus Allé - endelig vedtagelse - beslutning

14/13029

Bilag

Bilag 1 - Indsigelser og bemærkninger til Lokalplan 33

Bilag 2 - Etageoversigt

Lokalplan 33 for Boliger ved Rådhus Allé - endelig vedtagelse -beslutning

Beslutningstema

På baggrund af offentlig høring skal det besluttes, at vedtage Lokalplan 33 endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 33 vedtages endeligt med de beskrevne ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på byrådsmødet den 17. december 2014.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 19. december 2014 til 20. februar 2015. I høringsperioden er der kommet 10 høringssvar.

Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- Indbliksgener og krænkelse af privatlivets fred
- Skyggepåvirkning
- Påvirkning på effekten af jordvarme- solcelleanlæg
- Bebyggelsens højde i forhold til omgivelserne
- Kravet til opsamling af regnvand til toiletskyl og evt. tøjvask.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende justeringer af planen:

- Det maksimale etageantal og bygningshøjden ændres tre konkrete steder i bebyggelsen, som fremgår af bilag 2, fra tre til to etager og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m
- Byggefeltet for fælleslokale justeres
- Krav til boligstørrelser justeres
- Bestemmer om bebyggelsens ydre fremtræden justeres, herunder nuancering af typen teglsten og materialer til altanværn.

Administrationen vurderer, at justeringerne er af så begrænset betydning, at der ikke er behov for supplerende høring.

Der er indgivet klage over afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering. Klagen har ikke opsættende virkning for en endelig vedtagelse af planen.

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen konsekvenser.

Borgerinddragelse

Der blev den 15. januar af 2015 afholdt et borgermøde om lokalplanen.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 16-04-2015

Anbefalet

Punkt 7: 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

Skuldelevvej 1, Ølstykke – der er den 2. marts 2015 givet byggetilladelse til lovliggørelse af et skur på 27,5 m². Skuret er opført mindre end 2,5 m fra vejskel og ønskes bibeholdt. Det ansøgte er helhedsvurderet efter kriterierne i bygningsreglement 2010. Der har ikke været partshøring, da forholdet efter administrationens skøn er af mindre betydning. Administrationen vurderer, at uoverensstemmelsen er sædvanlig for områdets parceller med 2 sider til vejskel og at det ikke vil give indblik- eller lysforholdsgener for naboer, da bygningen er placeret mod vejskel bagerst på grunden væk fra anden bebyggelse.

Planlov

5. junivej 20, Buresø – der er den 5. marts 2015 givet dispensation til udnyttelse af 1. sal på 52m². Der er søgt om dispensation til lovliggørelse af 1. sal på 52m², huset er herefter 150m² og grunden er 1590m² heraf 801m² vej. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 8.5.03 der anfører, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 10%. Da lokalplanen er fra 1991 skal bebyggelsesprocenten udregnes efter bygningsreglement BR85, hvor bebyggelsesprocenten bliver 19%. Udregnes det efter BR 10 bliver bebyggelsesprocenten 9 %. Der har ikke været nabohøring da forholdet er af underordnet betydning. Administrationen vurderer, at udnyttelsen af tagetagen, som har været der siden 1998, ikke vil ændre områdets karakter.

Bøgevang 29, Buresø – der er den 18. februar 2015 givet dispensation til stuegulv ca. 58 cm over terræn. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplanen der anfører, at stuegulv ikke må ligge højere end 30cm over eksisterende terræn eller niveau i henhold til bygningsreglementets bestemmelser. Der har ikke været nabohøring, da det ses at være af underordnet betydning. Administrationen vurderer, at det ikke vil være til gene for området.

Kildebækken 22, Stenløse – der er den 3. marts 2015 givet dispensation til facadehøjden på et nyt enfamiliehus i 2 etager. Den højeste facade bliver 6.64m målt fra niveauplan til skæringen mellem tag og facade. Husets tag opføres med tagpap og har en taghældning på 2,5 grader. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplanen der anfører, at for bebyggelser med ensidig taghældning eller fladt tag kan en facadehøjde på op til 6,5 m tillades. Der har været nabohøring og der er ikke kommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at i det konkrete tilfælde vil det være vanskeligt at bevare det arkitektoniske udtryk og samtidig tilgodese den nødvendige isoleringstykkelse, der skal til for at overholde kravene til lavenergihuse. Derfor er der dispenseret.

Smedestræde 6, Veksø – der er den 11. marts 2015 givet tilladelse til at fælde et risikotræ på kommunes ejendom. Det handler om et æbletræ, der påviseligt er ramt af sygdom og råd og derfor kan gøre skade på personer eller

værdier. Ifølge lokalplanen, må træer ikke fældes uden byrådets godkendelse.

Landzone

Farumvej 70, Ganløse – der er den 11. marts givet afslag på opførelse af en tilbygning/ny hus i 1½ plan på i alt 201m² som tilbygning til eksisterende hus på 147m². Det samlede boligareal ville så blive på 348m². Eksisterende hus er opført i 1910 som stuehus til landbrugsejendom. Ejendommen ligger i transportkorridoren, som skal friholdes for ny bebyggelse, men undtagelse af nødvendige driftsbygninger til landbruget. Administrationen har derfor givet afslag og har holdt møde med ejeren om hvilke muligheder der er for tilbygning på ejendommen.

Søsum Bygade 18, Søsum – der er den 12. januar 2015 givet landzonetilladelse til etablering af sø på mellem 1500 – 2000 m² på ejendommen. Overskydende jord bliver placeret på brinkerne. Der har været nabohearing og høring af Danmarks Naturfredningsforening og Kroppedal Museum. Der er kommet et positivt nabosvar. positivt. Administrationen vurderer, at søens beliggenhed og den begrænsede størrelse ikke vil påvirke oplevelsen af de geologiske dannelser i området. Det vurderes derfor, at der på de givne vilkår kan gives tilladelse til det ansøgte.

Stenlillevej 84, Stenlille – der er den 12. januar 2015 givet landzonetilladelse til etablering af sø/vandhul på mellem 2500 – 3000 m² i nordlig ende af ejendommen. Opgravet jord skal placeres på samme matrikel og jævnes ud i et lag på højst 25 cm. Der har været nabohearing og høring af Danmarks Naturfredningsforening og Kroppedal Museum. Der er kommet 4 svar fra naboer, der ikke har indvendinger. Administrationen vurderer at den nordligste sø på grund af den begrænsede størrelse og beliggenhed ikke vil påvirke oplevelsen af landskabet omkring. Det vurderes også at søen ikke vil forringe levevilkårene for særligt beskyttede nyre og plantearter, men at søen muligvis kan styrke de naturmæssige kvaliteter i området. Det vurderes også at søen ikke vil få negativ konsekvens for dyrkningen af de omkringliggende marker.

Ledøjetofte 16, Ledøje – der er den 2. februar 2015 givet landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på 163,9m² og integreret garage på 57,4m² som erstatning for et eksisterende hus. Ejendommen er på 2381m². Ansøgningen har været i høring og der er ikke kommet bemærkninger. Administrationen vurderer at enfamiliehuset som erstatning for eksisterende på det pågældende sted ikke vil være i strid med den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne idet det ikke forringer eller belaster området som helhed. Byggeriet er beliggende i udkanten af kulturmiljøet omkring Ledøje Landsby, der snart bliver afskåret fra resten af miljøet på grund af ny Frederikssundsmotorvej og tilkørselsrampe. Der er derfor ikke stillet krav om en mere stedlig byggetradition. Det nye hus vurderes ikke at blive mere støjplaget end det eksisterende.

Almagerbakke 16, Ganløse – der er den 3. marts 2015 givet landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på 192m² med en overdækning på 48m². Ejendommen er på 2363m². Ansøgningen har været i høring. Der er kommet svar fra Kroppedal Museum som ønsker at foretage en arkæologisk forundersøgelse i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder på ejendommen. Administrationen vurderer, at opførelse af huset det pågældende sted til erstatning af eksisterende ikke vil være i strid med nuværende planlægning eller landzonebestemmelserne, idet det ikke forringer eller belaster området som helhed. Byggeriet skønnes at kunne indgå i terrænet på den vanskeligt bebyggelige grund, således at det kun fremtræder som en etage fra vejen. Det er også indgået i vurderingen, at de eksisterende delvis misprydede bygninger fjernes.

Sperrestrupvej 24, Ølstykke – der er den 11. marts 2015 givet landzonetilladelse til etablering af et læskur på 32m² til ca. 4 heste. Skuret opføres i træ med sort tagpaptag. Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 32 ha med fold til heste. Ansøgningen har været i høring og der er kommet 2 svar. Det ene er efterfølgende trukket tilbage. Det andet er fra Hofor, som anfører at husdyrbekendtgørelsens krav om 30 m til naboskel skal respekteres. Ansøger har hertil svaret at der ikke vil være øget gødningsmængde i læskuret. Administrationen vurderer, at det flytbare skur på det pågældende sted ikke vil være i strid med nuværende planlægning og landzonebestemmelserne, idet det ikke forringer eller belaster området som helhed. Det vurderes også at byggeriet tilgodeser plejen af engen.

Punkt 8: Sager til orientering

14/27529

Sager til orientering

Sagsfremstilling

- Orientering om en henvendelse om, hvorvidt kommunen vil udnytte sin mulighed for at tilbagekøbe solgte grunde i Stenløse syd, hvis byggeriet ikke er igangsat efter 2 år.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 16-04-2015

Taget til efterretning