

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 18-01-2016

Mødedato Mandag d. 18. januar 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
Lokalplan 39 og kommuneplantillæg nr. 4 for Maglevad Fjernvarmecentral og Materielgård- forslag.....	4
Dispensation til bolig i Maglevad Erhvervsområde - beslutning.....	6
Lokalplan 36 - Boligbebyggelse ved Dyvelåsen - endelig vedtagelse - beslutning.....	7
Lokalplan 37 for Smørumovre - endelig vedtagelse- beslutning.....	9
Lokalplan 38 og kommuneplantillæg nr. 3 Boliger og detailhandel ved Hareleddet- endelig vedtage	11
Lokalplan 40 Ryttergården i Smørum - forslag til høring - beslutning.....	13
Boligindflytningsplan 2016-2027 - Beslutning.....	15
Dispensationer fra Lokalplan 54 til udvalgswarebutikker på Valdemarsvej 1-3.....	17
Byggeregnskab (Skema C) for Egedal Boligselskab, afdeling Skibstedgård - Godkendelse.....	20
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	21
Sager til orientering.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/20241

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Godkendt

Punkt 2: Lokalplan 39 og kommuneplantillæg nr. 4 for Maglevad Fjernvarmecentral og Materielgård- forslag til høring - beslutning

15/20503

Beslutningstema

På baggrund af Planudvalgets beslutning den 13. august 2015 om at udarbejde en ny lokalplan for Fjernvarmecentralen i Maglevad erhvervsområde skal det besluttes, om Lokalplan 39, Kommuneplantillæg 4 samt miljøvurderingen kan vedtages som forslag og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 39 og kommuneplantillæg 4 med tilhørende miljøvurdering vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der afholdes borgermøde den 3. marts 2016 kl. 19 på Egedal Rådhus.

Sagsfremstilling

Lokalplan og kommuneplantillæg er udarbejdet på baggrund af beslutning i Planudvalget den 13. august 2015 om at muliggøre en udvidelse af Fjernvarmecentralen i Maglevad.

Forslag til lokalplan 39 for Maglevad – Fjernvarmecentral og Materielgård

Den gældende lokalplan 8 Maglevad Fjernvarmecentral fra 2010 erstattes helt af lokalplan 39. Den nye lokalplan har medført følgende ændringer;

Arealet udvides i delområde A, hvor fjernvarmeværket skal placeres, således at et større areal kan terrænreguleres og dermed gøre det mulig at få plads til værket. Bygningernes omfang ændres, så bygningshøjde kan blive op til 14,5m mod tidligere 10 m, akkumuleringsstanken må være på 24 m mod tidligere 16 m og skorsten kan få en højde på 40 m mod tidligere maksimalt 30 m.

Siden lokalplan 8 blev udarbejdet, er den nordligste del af lokalplanområdet blevet udpeget til NFI-område (Nitratfølsomt Indvindingsområde), hvilket giver kommunen en særlig forpligtigelse til at beskytte grundvandet. Kommuneplanens retningslinjer for type af virksomhed og anlæg, samt krav om kontrolleret afledning af overfladevand er indarbejdet i lokalplan 39. Fjernvarmecentralen er placeres i NFI-område, men virksomheden betragtes som mindre grundvandstruende, da den anvender biobrændsel.

Delområde B kan fortsat anvendes til solfangere og vurderes heller ikke som en grundvandstruende aktivitet. Arealet er meget terrænreguleret af overskudsjord fra afgravningen til varmeværket og er i dag det højest liggende areal i området. Såfremt solfangere ikke etableres eller med tiden fjernes, så vil arealet kunne anvendes til udendørs fritidsformål, som BMX cykelbane, paintball eller lignende aktivitet, som kan være støjende og som passer ind i et erhvervsområde. Der vil kun kunne bygges mindre bygninger til opbevaring, legeredskab, anlægges bane eller lignende.

Forslaget om at ændre anvendelse til fritidsformål skyldes dels udpegning til NFI-område og dels det meget terrænreguleret og utilgængelige areal. Det vil også give mulighed for andre aktiviteter og tilbud i Maglevad Erhvervsområde, som der blev lagt op til i Kommuneplan 2013, idet Maglevad forbinder Egedal By med den eksisterende Stenløse By. Lokalplanområdet er ligeledes justeret til en bebyggelsesprocent på 70 for den enkelte ejendom, hvilket er i tråd med ønsket om at fortætte Maglevad erhvervsområde.

Delområde C kan anvendes til lettere industrivirksomhed og offentlig og privat service. Her ligger Materielgården og den nye oplagsplads. Resten af området, som kommunen ejer, kan udstykkes i fire mindre ejendomme. Det kræver en ny vejoverkørsel fra Dam Holme at tage arealet i brug. Området kan også anvendes til solfangere.

Gården Maglevad og den gamle og høje beplantning i delområde D er fortsat udpeget som bevaringsværdig og kan anvendes til foreningsformål (spejdere).

- Forslag til kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2013 - 2025

Der er i forbindelse med lokalplan 39 udarbejdet kommuneplantillæg 4 for rammeområde E2-07 i Kommuneplan 2013. Kommuneplantillæg giver mulighed for at øge bygningshøjder for fjernvarmeværket, akkumuleringsstank og skorsten i de højder, som er beskrevet under afsnit om lokalplan.

Miljøvurdering

Det er udarbejdet miljøvurdering af planenerne. Miljøvurderingen omhandler kun den visuelle påvirkning af landskabet mod nord og øst. Landskabet er udpeget som særligt værdifuldt landskab i kommuneplanen, idet det er en del af det markante terræn i Ganløse Tunneldalslandskabet. Miljøvurderingen indeholder en visualisering af anlægget og giver et indtryk af, hvordan det vil opleves fra landskabet. Da arealet, hvor anlægget skal ligge, skråner ud mod landsskabet, vil det blive synligt herfra.

For at afværge anlæggets synlighed placeres det lavt på ejendommen, og der etableres volde i 2-4 meter højde, som beplantes med træer og buske i 10 meters højde. Selv om anlægget placeres lavt i terrænet, vil akkumuleringsstanken og skorstenen fremstå væsentligt højere end øvrige bygninger i området og vil ikke kunne afskærmes.

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Punkt 1-3 anbefalet.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 4.pdf

Lokalplanforslag 39_Maglevad fjernvarmecentral og materielgård.pdf

Punkt 3: Dispensation til bolig i Maglevad Erhvervsområde - beslutning

15/17088

Beslutningstema

På baggrund af beslutningen på Planudvalgsmøde den 16. november 2015 om at sende en dispensationsansøgning i nabohearing, skal der tages stilling til, om der skal gives tilladelse eller afslag til en bolig på Hyrdeleddet 1B i Maglevad erhvervsområde.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at der gives dispensation til bolig på Hyrdeleddet 1B i Maglevad erhvervsområde.

Sagsfremstilling

Dispensationsansøgning fra lokalplan 2.1.09 om at etablere en bolig på Hyrdeleddet 1 B i Maglevad erhvervsområde har været i nabohearing i 14 dage.

Administrationen har modtaget et høringssvar, som ikke har nogen indvendinger i mod, at der tillades en bolig.

Administration foreslår derfor, at der meddeles tilladelse til boligen med krav om, at der også skal etableres erhverv, og at lokalplanens bestemmelser i øvrigt skal overholdes.

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Godkendt, idet der stilles krav om, at det tinglyses at 40% af etagemeterne skal anvendes til erhverv.

Punkt 4: Lokalplan 36 - Boligbebyggelse ved Dyvelåsen - endelig vedtagelse - beslutning

15/15668

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring, som blev afholdt fra den 31. august 2015 til den 26. oktober 2015, skal det besluttet, om Lokalplan 36 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 36 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom
2. der tilføjes en ny § 5.10, som fastsætter placeringen af stien x-y
3. der tilføjes en ny § 5.13, som fastsætter belysning af stien x-y
4. § 7.5 om byggeri på meget skrående terræn slettes. I stedet præciseres § 7.2, så den fastlægger, at ny bebyggelse må opføres i højst to etager
5. § 10.3 om terrænregulering på boligparceller slettes. I stedet samskrives det med § 10.2, som nu fastlægger max. terrænregulering for hele lokalplanområdet
6. der tilføjes en ny § 10.17, som fastsætter en minimumsbredde af det grønne bælte
7. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på byrådsmødet den 26. august 2015.

Planforslaget og den tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden den 31. august 2015 – den 26. oktober 2015. I høringsperioden er der indkommet 9 høringssvar samt bemærkninger fra borgermødet. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

Vejadgang ad Dyvelåsen

En stor del af høringssvarene kritiserer vejadgang ad Dyvelåsen, som de mener, vil medføre:

- forringet trafiksikkerhed for de bløde trafikanter på stien
- øget forældrekontrol af skolebørn, og dermed yderligere belastning på vejnettet omkring Søagerskolen
- øget trafik og forringet trafiksikkerhed på den eksisterende del af Dyvelåsen

Alternative vejadgange

Der er indsendt flere alternative vejadgange:

- fra Kirkevangelen
- fra Kirkevangelen og Dyvelåsen
- fra Søagerbakken og Råbroparken
- fra Skebjergvej
- fra Skebjergvej og Kirkevangelen langs med Tværvæg

Bredden af det grønne bælte

Flere høringssvar foreslår at udvide det grønne bælte fra en minimumsbredde på 20 m til 30 m for at undgå skygge- og indbliksgener.

Placering af stien x-y

Flere høringssvar omhandler en anden placering af stien x-y enten nær den nye bebyggelse eller på den vestlige side af boligområdet ud mod Tværvæg.

Beplantning ud mod eksisterende bebyggelse

Flere høringssvar foreslår, at højden på beplantning ud mod den eksisterende bebyggelse skal overvejes, så skyggegener undgås.

Andre høringssvar

- opdateret støjkonturkort og støj fra Tværvej
- byggelinje langs Tværvej samt uønsket færdsel på Tværvej
- bygningshøjde på max. 8 m
- belysning af stien x-y
- kørevej til byggemodning

Høringssvarene har ført til tilføjelser af bestemmelser.

Der er tilføjet bestemmelser, som fastlægger, at det grønne bælte langs lokalplanområdets sydlige og østlige kant har en minimumsbredden på 20 m, at stien x-y skal placeres på de midterste 10 m, og at der skal være pullertbelysning langs stien.

En stor del af høringssvarene er kritiske overfor vejadgangen. Administrationen har vurderet, at den eksisterende del af Dyvelåsen er dimensioneret til at kunne håndtere den fremtidige bilkørsel fra det nye boligområde. Derudover vurderer administrationen, at det er muligt, med visse tiltag, at sikre trafiksikkerheden for de bløde trafikanter, så der er gode oversigtsforhold og fartdæmpning ved overkørslen af stien. Administrationen har derfor valgt ikke at indstille, at vejadgangen ændres.

Præciseringen af det tilladte etageantal medvirker ikke en udvidet byggemulighed, da facadehøjden på max. 4 m fortsat er gældende, hvormed skygge- og indbliksgener for den eksisterende bebyggelse undgås. Dermed kan der altså ikke tillades et 2-etages hus med fladt tag, da facadehøjden vil overskride det tilladte.

Samskrivningen af §§ 10.2 og 10.3 medvirker, at der indenfor lokalplanområdet ikke må foretages terrænregulering højere end 0,5 m. I forbindelse med den samlede byggemodning kan der dog tillades terrænregulering derudover i begrænset omfang.

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

Der er ikke indgivet klage over afgørelsen om, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Der forventes indtægter fra salg af de ca. 65 parcelhusgrunde.

Borgerinddragelse

Der blev afholdt et borgermøde om planforslaget den 17. september 2015.

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Punkt 1-7 anbefalet.

Bilag

Skema over høringssvar

Punkt 5: Lokalplan 37 for Smørumovre - endelig vedtagelse- beslutning

14/17874

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring, som blev afholdt fra den 25.09. 2015 til den 22.11. 2015, skal det besluttes, om Lokalplan 37 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 37 vedtages endeligt med nedenstående ændringer, og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom
2. redegørelsen uddybes med et afsnit om jordfaste fortidsminder
3. lokalplanens bestemmelse om bevaring af beplantning (§11.4) opdeles og omformuleres, således at det bliver mere tydeligt, hvilken karakter beplantningen skal have, herunder at alléer kan beskæres under hensyntagen til helheden
4. kortbilag 3 revideres, dels for at korrigere fejlagtigt placeret beplantning, dels for at sikre, at kun træer, som ikke er syge eller til fare for personer eller bebyggelse udpeges som bevaringsværdige
5. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på byrådsmøde den 26.08. 2015.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 25.09. 2015 - 22.11. 2015. I høringsperioden er der indkommet 5 høringssvar. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- at der er særlig stor sandsynlighed for jordfaste fortidsminder i området,
- at det er urimeligt, at der ikke må ske udstykning af matr. 4c, Smørumovre by, Smørum,
- at det, i forbindelse med tilladelser til erhverv, skal sikres, at naboerne og landsbyen ikke påføres gener
- at en allé/trærække langs grundejerforeningen Smørum Nordre Gade 21-23's område er generende, og derfor bør kunne beskæres eller udskiftes med mindre træer.

I høringsperioden har administrationen desuden gennemgået lokalplanens udpegning af bevaringsværdige træer og beplantning sammen med en træsagkyndig. Der blev konstateret enkelte faktuelle fejl, og det blev desuden vurderet, at enkelte træer bør fjernes på baggrund af træets tilstand eller af hensyn til risiko for skade på nærliggende bebyggelse.

På baggrund af høringssvarene og gennemgangen af den i lokalplanen udpegede beplantning foreslår administrationen følgende justeringer af planen:

- I redegørelsen uddybes afsnittet om jordfaste fortidsminder
- lokalplanens bestemmelse om bevaring af beplantning (§11.4) opdeles og omformuleres, således at det bliver mere tydeligt, hvilken karakter, beplantningen skal have, herunder at alléer kan beskæres under hensyntagen til helheden
- kortbilag 3 revideres, dels for at korrigere fejlagtigt placeret beplantning, dels for at sikre, at kun træer som ikke er syge eller til fare for personer eller bebyggelse udpeges som bevaringsværdige.

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

Der er ikke indgivet klage over afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Ingen

Borgerinddragelse

Der har været afholdt borgermøde den 8. oktober 2015. Opsummering fra borgermødet fremgår af bilag 1 (Oversigt over høringssvar) under høringssvar 3.

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Punkt 1-5 anbefalet.

Bilag

oversigt over høringssvar.pdf

Punkt 6: Lokalplan 38 og kommuneplantillæg nr. 3 Boliger og detailhandel ved Hareleddet- endelig vedtagelse - beslutning

15/1397

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring, som blev afholdt fra den 12.oktober til den 7.december 2015, skal det besluttes, om Lokalplan 38 og Kommuneplantillæg 3 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 38 og Kommuneplantillæg 3 vedtages endeligt med nedenstående ændringer, og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom
2. § 1.1 ændres således, at lokalplanens formål er at sikre, at der kan opføres boliger, og der ikke specifikt peges på boliger til borgere med særlige behov.
3. § 4.2 (parkeringskrav til botilbud) udgår
4. § 5.2 ændres således, at bebyggelsen tilsluttes fjernvarme
5. § 6.5 ændres således, at den maksimale bygningshøjde er 11 meter
6. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser

Sagsfremstilling

Planforslagene om boliger og detailhandel ved Hareleddet blev vedtaget på byrådets møde den 30. september 2015. Forslagene har været i offentlig høring i perioden 12.oktober - 7.december 2015. Der blev afholdt borgermøde den 2. november 2015. I høringsperioden er der indkommet 3 høringssvar. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Høringssvarene vedrører følgende forhold:

Fjernvarme

Der stilles spørgsmålstejn ved varmforsyning med naturgas, da den resterende del af Hareleddet er fjernvarmeforsynet. Det har vist sig, at varmforsyningsplanen udlægger området til fjernvarme, bestemmelsen om varmforsyning rettes til.

-

Detailhandel

Der er fremsendt indsigelse mod opførelse af detailhandel. Der var også mulighed for detailhandel i den oprindelige lokalplan for området, men det har vist sig svært at udnytte, hvorfor den nye lokalplan også giver mulighed for boliger.

Byggeriets omfang

Der er fremsendt indsigelse mod byggeriets maksimale bygningshøjde på 12 meter, i stedet for 10 meter som i den oprindelige lokalplan. Tanken er, at en bygningshøjde på 12 meter vil være med til at sikre byggeriet en fleksibilitet, da 12 meters bygningshøjde vil muliggøre en stueetage med en offentlig funktion, f.eks. detailhandel eller fællesarealer til boliger, som ofte har en højere rumhøjde.

Ved partshøring af bygherre er det aftalt, at bygningshøjden kan reduceres til 11 meter.

Boliger til borgere med særlige behov

Der er fremsendt indsigelse mod lokalplanens anvendelsesbestemmelser om boliger til borgere med særlige behov, hvilket er begrundet i, at etablering af et bofællesskab for særligt udsatte unge i boligområdet vil skabe øget risiko for kriminalitet og skabe utryghed i boligområdet.

-

Med hensyn til anvendelsen til boliger til borgere med særlige behov, så vil lokalplanen give de samme muligheder, hvis anvendelsen "bare" er boliger. Det foreslås derfor, at anvendelsesbestemmelsen ikke specificerer, at der også kan blive tale om boliger til unge med særlige behov.

Der er ikke indgivet klage over afgørelsen om, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende justeringer af lokalplan 38:

- at § 1.1 ændres således, at lokalplanens formål er at sikre, at der kan opføres boliger og ikke specifikt peges på boliger til borgere med særlige behov.
- at § 4.2 parkeringskrav til botilbud udgår.
- at § 5.2 ændres således, at bebyggelsen tilsluttes fjernvarme.
- at § 6.5 ændres således, at den maksimale bygningshøjde er 11 meter

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

Kommuneplantillæg nr. 3

Rammeområde B03-04 ændres, således at den maksimale bygningshøjde nedsættes fra 12 til 11 meter.

Borgerinddragelse

Der blev afholdt borgermøde om planforslagene den 2. november 2015.

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Punkt 1-6 anbefalet.

Bilag

oversigt over høringssvar - Skema_høringssvar_politisk behandling.pdf

Punkt 7: Lokalplan 40 Ryttergården i Smørum - forslag til høring - beslutning

15/15940

Beslutningstema

På baggrund af planudvalgets beslutning den 17. september 2015, om udarbejdelse af en lokalplan for ændret anvendelse af Ryttergården inden salg, skal det besluttes, om Lokalplan 40 kan vedtages som forslag og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 40 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 planerne efter lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der afholdes borgermøde den 10. marts 2016 kl. 19-21 på Egedal Rådhus.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 40 for Ryttergården i Smørumnedre

Planudvalget besluttede den 11. september 2014, at der skal udarbejdes ny lokalplan for ejendommen matr. 1cb, Smørumnedre by, Smørum – ”Ryttergården” forud for et salg af ejendommen. Desuden besluttede udvalget, at lokalplanen skal give mulighed for anvendelse af det firelængede gårdanlæg til boliger, institutioner og serviceerhverv, og at en mindre del af haven skal kunne udstykkes til opførelse af et enfamiliehus.

På møde den 17. september 2015 godkendte planudvalget administrationens forslag til supplerende principper for den kommende lokalplan, herunder at der skal gives mulighed for udstykning og opførelse af dobbelt- eller rækkehuse syd for den firelængede gårdbebyggelse, og at arealet mellem gårdbebyggelsen og Smørumnedrevej skal anvendes som adgangsvej og grønt område og overgå til grundejerforeningen for området. Det blev ligeledes besluttet, at der skulle afholdes et orienterende møde for de omkringliggende grundejerforeninger inden lokalplanudarbejdelsen. Dette møde blev afholdt den 22.10. 2015.

På baggrund af planudvalgets beslutninger og bemærkninger fra grundejerforeninger, naboer m.fl. har administrationen nu udarbejdet et forslag til lokalplan for Ryttergården. Af hensyn til helheden har administrationen vurderet det hensigtsmæssigt at inddrage den tilstødende ejendom, matr. 2u Smørumnedre by, Smørum i lokalplanområdet. Lokalplanen viderefører i vid udstrækning nuværende lokalplanbestemmelser for denne ejendom.

Lokalplan 40 har til formål at fastlægge områdets anvendelse til boligområde med mulighed for indpasning af visse erhvervstyper m.v., at give mulighed for udstykning og opførelse/ indretning af et begrænset antal nye boliger i området, samt at sikre områdets væsentligste kulturhistoriske værdier - herunder særligt oplevelsen af det firelængede gårdanlæg, den åbne, grønne tofte og alléen op mod gården.

Lokalplanen lægger op til, at den firelængede gård som udgangspunkt skal bevares med nuværende udseende, men at Byrådet kan give tilladelse til udvendige ændringer, når de sker i respekt for bygningens stil og karakter. Ligeledes kan Byrådet give tilladelse til nedrivning og genopførelse af firelænget anlæg af tilsvarende omfang og karakter, såfremt det skønnes, at nødvendig ombygning vil have et omfang, der svarer til genopførelse, og at genopførelsen samlet set vil give et mere hensigtsmæssigt resultat. Ny bebyggelse i hele lokalplanområdet skal udformes efter traditionelle principper – længehuse med saddeltag. Lokalplanen fastlægger ligeledes, at dele af den gamle træplantning samt den gamle allé skal fastholdes, at der skal sikres frie kig fra Smørumnedrevej til bebyggelsen, samt at der skal fastholdes en øst- vestgående stiforbindelse gennem området.

Lokalplanen fastlægger, at den firelængede gårdbebyggelse kan indrettes med op til 8 boliger, og at del af haven kan udstykkes til opførelse af et enfamiliehus eller dobbelthus. Matr. 2u Smørumnedre by, Smørum kan fastholdes med enfamiliehus som nu eller udstykkes til et dobbelthus.

Den eksisterende, fritliggende værkstedsbygning kan fastholdes eller nedrives, og der kan i tilknytning til- eller som erstatning for denne, etableres ny bebyggelse i form af rækkehuse eller dobbelthuse. I alt kan der i denne del af området indrettes op til 6 boliger.

Den eksisterende grønning udlægges til fælles friareal med mulighed for indretning af lege- og opholdsarealer samt regnvandsanlæg.

Parkering til parcelhuse sker på egen ejendom, mens parkering til dobbelt- og rækkehuse skal anlægges som fælles parkeringsarealer. Fælles parkeringsarealer kan etableres på grundejerforeningens område efter særlig kontrakt eller udstykkes og tilskødes boligejendommene.

Der findes i dag én bolig indenfor lokalplanområdet, og den eksisterende lokalplan giver mulighed for etablering af en mere. Med forslag til Lokalplan 40 lægges der op til, at der kan etableres op til 17 nye boliger i lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af planens 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 møde med omkringliggende grundejerforeninger, og de indkomne høringssvar er søgt indarbejdet i forslaget.

Der afholdes borgermøde på Rådhuset den 10. marts kl. 19-21.

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Punkt 1-4 anbefalet.

Bilag

lokalplanforslag 40 til politisk behandling.pdf

Punkt 8: Boligindflytningsplan 2016-2027 - Beslutning

15/20565

Beslutningstema

Boligindflytningsplan 2015-2027 skal godkendes, som baggrund for den kommende befolkningsprognose.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at boligindflytningsplan 2016-2027 godkendes, som udgangspunkt for udarbejdelse af befolkningsprognose.

Sagsfremstilling

Som baggrund for udarbejdelse af ny befolkningsprognose for Egedal Kommune fremlægges hermed oplæg til boligindflytningsplan 2016-2027 til godkendelse.

Administrationen har gennemgået sidste års boligindflytningsplan og revideret den i henhold til den forventede indflytning i indeværende og kommende år. De angivne boligantal er fastlagt ud fra oplysninger fra bygherrer, indgåede byggeandragender samt administrationens skøn. De foretagne ændringer fremgår af højre kolonne på det medfølgende bilag.

Hovedtendensen er, at der efter nogle år med en vis stilstand nu opleves en stigende aktivitet på boligmarkedet, med interesse for både parcelhuse, rækkehusbyggeri og almene boliger, medens de private bygherres interesse i etageboliger stadig er begrænset.

I forhold til sidste års boligindflytningsplan er de største ændringer følgende:

- De almene boligbyggerier på de tidligere rådhusarealer i Ølstykke og Smørum er begge udskudt et år i forhold til sidste års plan, som følge af at bygherrernes projekteringsarbejde har taget længere tid end forventet. Da der i begge tilfælde er tale om etagebyggerier med knap 90 boliger, som opføres på en gang, betyder dette nogle relativt store forskydninger imellem årene.
- Generelt er der sket en betydelig omfordeling (udskydelse) af boliger imellem 2015-2016 og de umiddelbart efterfølgende år. I 2015 er der således indflyttet 42 boliger færre end forudsat i sidste års boligindflytningsplan og i 2016 forventes 133 færre boliger indflyttet end forudsat i sidste års plan. Til gengæld forventes tilsammen 126 flere boliger indflyttet i årene 2017-2018 end oprindeligt forudsat.
- Boligtallene for storparcel 95 og 96 og Kongeskrænten er nedjusteret, i henhold til de tilkendegivelser, der er kommet fra potentielle bygherrer, som generelt ikke ønsker at bebygge så intensivt. Storparcel 95 er ændret fra tæt-lav til åben-lav bebyggelse, da dette anses for det mest sandsynlige scenarie.
- Boligudbygningen i Egedal by og Stationsområdet fra 2018 og frem, er nedjusteret en smule fra 120 til 100 boliger årligt, som følge af administrationens dialog med markedet. Det er fortsat et ambitiøst niveau, men det vurderes at være realistisk, når der kommer fuld gang i området.
- Derudover er tilføjet i alt 125 boliger i 2027, idet sidste års plan kun gik til og med 2026.
- I forhold til sidste års boligindflytningsplan forventes det samlet set, at der sker en indflytning på 62 færre boliger i løbet af planperioden end forudsat i sidste års plan.

Den nye boligindflytningsplan

Et samlet overblik over boligindflytningsplan 2016-2027 fordelt på boligtyper kan ses i følgende skema:

Ny boligindflytningsplan 2016 - overblik														
Typer	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	I alt
Parcel	7	8	49	50	18	12	1	1	0	0	0	0	0	146
Tæt/lav	52	23	26	67	103	75	65	66	50	50	50	50	25	702
Etagebolig	0	60	246	101	126	102	100	100	100	100	100	100	100	1335
Ældrebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plejebolig	0	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
Ungdoms- bolig	0	0	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Seniorbolig	0	4	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Rehabilite- ringsbolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	59	167	347	228	247	189	166	167	150	150	150	150	125	2295

Som det fremgår, forventes der en stor koncentration af nye boliger, som indflyttes i årene 2017-2019. Hovedparten af disse nye boliger opføres på nogle af de mange ejendomme, som kommunen har udbudt eller er på vej til at udbyde: Rådhusgrundene i Smørum og Ølstykke, Kongeskrænten i Smørum, parcelhusgrunde på Dyvelåsen i Smørum, Storparcel 95-96 i Stenløse Syd, rådhusannekset i Stenløse og de almene boliger på parcel A6 i Egedal By, jævnfør salgsliste senest fremlagt Planudvalget og Økonomiudvalget i december 2015.

Hvis man ser tilbage på kommunens boligudbygning i de sidste 10 år, har der gennemsnitligt været indflyttet 153 nye boliger årligt, men der har været store udsving som følge af skiftende konjunkturer, fra kun 57 boliger i 2011 til 300 boliger i 2005.

Hvor tallene for 2016 er ret præcise, bliver de angivne boligantal mere usikre i de efterfølgende år. Men som det fremgår, forventes der en fortsat vækst i boligantallet i hele planperioden med i alt 2295 nye boliger, svarende til 177 boliger årligt i gennemsnit i de 13 år (incl. 2015), som indgår i opgørelsen.

Dette er i god overensstemmelse med kommunens overordnede strategi om fortsat fokus på byudvikling, herunder med boligtyper, der kan supplere den eksisterende boligmasse med boliger til alle faser i livet og tiltrække yngre aldersgrupper, så der også fortsat er en god balance i aldersfordelingen i kommunen.

Udviklingen i Egedal By og andre udvalgte områder, hvor der forventes større udbygninger indenfor en kort årrække, vil blive fulgt tæt med henblik på at sikre koordinering i forhold til kapaciteten på skole og dagtilbud.

Konsekvenser for budgettet

Boligindflytningsplanen vil indgå som input i den nye befolkningsprognose til budgetforslag 2017-20.

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Anbefalet

Bilag

boligindflytningsplan 2016

Punkt 9: Dispensationer fra Lokalplan 54 til udvalgswarebutikker på Valdemarsvej 1-3

15/19889

Beslutningstema

På baggrund af en konkret ansøgning skal der tages stilling til, om der skal gives dispensationer fra lokalplan 54 til en bebyggelse med 3 udvalgswarebutikker på Valdemarsvej 1-3.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget pkt. 2 b-d og Planudvalget punkt. 1 og 3

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Projektet sendes i nabohøring med henblik på, at der meddeles dispensation fra lokalplan 54 til etablering af den ansøgte type udvalgswarebutikker på ejendommen Valdemarsvej 1-3.
2. Dispensationerne meddeles på følgende betingelser:
 - a) Der skal i byggetilladelsen stilles krav om, at der ikke er synligt oplag.
 - b) Der skal af hensyn til trafiksikkerheden stilles krav om at parkeringspladser mod Frederikssundsvej og Ring Syd afskærmes af lav tæt hæk eller lignende, således at billygter fra kundeparkering ikke giver gener for trafikken på vejene.
 - c) Der skal af hensyn til trafiksikkerheden stilles krav om flytning af fodgængerovergangen på Ring Syd, så der skabes en sikker overgang fra stisystemet ved Regnervej til skolen via Bækkegården og stisystemet omkring skolen.
 - d) Bygherren skal i henhold til vejlovens § 49, stk. 5 og stk. 6, afholde udgifterne til flytning af fodgængerovergangen.
3. Såfremt der indkommer væsentlige indsigelser mod projektet, skal det fremlægges til fornyet politisk behandling.

Sagsfremstilling

BBByg A/S har købt Valdemarsvej 1-3, matriklerne 10dg, 10dh samt 938 m² af matr.nr. 10di (Maler S Lagers areal). Matriklerne ønskes anvendt til 3 udvalgswarebutikker med tilhørende varegårde, parkering og adgangsveje. Der ansøges om dispensation fra lokalplan 54 til formålet.

Området ligger i byzone syd for Frederikssundsvej, øst for Ring Syd, over for Bækkegårdsskolen. På naboejendommen, Valdemarsvej 5, ligger Maler S lager med engrossalg af malervarer.

Planudvalget har den 11. oktober 2012 godkendt dispensation fra lokalplan 54 til at etablere 3 pladskrævende udvalgswarebutikker (byggemarked, boligudstyr/møbelsalg o. lign.) på tilsammen 3.150 m². Projektet blev imidlertid ikke udført, da daværende bygherre gik konkurs.

Nærværende projekt omfatter 3 pladskrævende udvalgswarebutikker (Jysk, T Hansen samt Jem & Fix) på tilsammen 3.348 m². Der anlægges fælles parkeringsanlæg for biler og cykler, fortov langs bygningens facade og indhegnede varegårde samt affaldshåndtering. Grundarealet udgør 11.043 m² efter sammenlægning, og bebyggelsesprocenten ligger på ca. 30. Facaden udformes med lyse betonelementer med store glaspartier og mørke betonportaler ved indgangspartierne. Byggeriet opføres i 1 etage med fladt tag, og overholder lokalplanens maksimale bygningshøjde på 8,5 m. Området omkranses af lav hækbeplantning som afskærmning for parkerede biler langs det overordnede vejnet. Se bilag 1 - projektet.

Projektet forelægges Planudvalget for principiel godkendelse inden udsendelse i nabohøring med henblik på, at meddele dispensation fra lokalplan 54 til opførelse af byggeriet. Såfremt der indkommer væsentlige indsigelser mod projektet, skal projektet fremlægges til fornyet politisk behandling.

Området er omfattet af lokalplan 54 for Industriområdet Bækkegården i Ølstykke, som er udarbejdet til et konkret projektbyggeri tilbage i 1991. Tilladelse til det ansøgte kræver, at der meddeles følgende dispensationer:

Anvendelse

”§3.1.1. I særlige tilfælde kan byrådet meddele tilladelse til at drive handel med udvalgsvarer inden for den del af lokalplanområdet, der ligger mellem Ring Syd og deklaraionsbæltet, jf. kortbilag 1, efter et af byrådet godkendt projekt.”

Ejer ønsker tilladelse til handel med udvalgsvarer for 3 butikker på i alt 3.348 m².

Udstykninger

"§ 4.1. Inden for lokalplanområdet må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 3.000 m² og større end 7.000 m²."

Ejer ønsker at sammenlægge Valdemarsvej 1-3 og yderligere købe 983 m² fra Valdemarsvej 5, således at den samlede grund herefter er 11.043m².

Vej- og parkeringsforhold

"§ 5.1. Der udlægges areal til vejen A-B med belægningsbredde på 7m og vejen C-D med belægningsbredde på 5m med en beliggenhed som vist på Kortbilag 1:"

Ejer ønsker at placere parkeringspladser på det udlagte vejareal D, og anlægge vejareal D langs bygningen ved Ring Syd og Frederikssundsvej. Vejareal A, B og C er ikke relevant i denne sag, da vejareal A er anlagt og fastholdes, mens vejudlæg B og C ikke er nødvendigt i dette projekt.

"§ 5.2. Parkeringspladserne anlægges i princippet som vist på illustrationsplanen og på Kortbilag 1."

Ejer ønsker at placere parkeringspladserne langs Frederikssundsvej og Ring Syd, i stedet for som angivet i kortbilag i lokalplanen.

"§ 5.3. Yderligere vejanlæg og parkeringspladser kan etableres indenfor byggefelterne, efter en af byrådet godkendt plan."

Ejer ønsker dispensation til at etablere parkeringspladser i fri- og opholdsarealet, der vender mod Ring Syd. Parkeringspladserne er placeret på egen grund og respekterer vejbyggelinjen.

Udendørs oplag

"§10.6. Udendørs oplag er ikke tilladt."

Ejer ønsker dispensation til at udføre udendørs oplag i henhold til tegningerne. Oplagene er placeret bag bygningen væk fra Frederikssundsvej, og hegnes ind med uigennemsigtige facadematerialer, der tilpasses bygningens arkitektur.

Nabohøring

Der skal gennemføres en nabohøring af projektet og den foreslåede dispensation.

Trafik

Etablering af butikkerne vil medføre øget trafik i området. En del af indsigelserne mod projektet fra 2012 handlede om trafiksikkerheden for de bløde trafikanter, særligt skolebørnene. Planudvalget besluttede i 2012 at fodgængerfeltet på Ring Syd skulle flyttes længere væk fra Valdemarsvej, for at skabe en sikker overgang fra stisystemet ved Regnersvej til skolen via Bækkegården og stisystemet omkring skolen. Udgifterne til flytningen blev pålagt bygherren. BBBYg er indforstået med at bekoste flytningen af fodgængerfeltet som tidligere besluttet, men formelt set skal det dels stilles som vilkår i dispensationen og udgifterne forbundet hermed skal pålægges iht. Vejlovgivningen.

Administrationens vurdering

Administrationen anbefaler en dispensation fra lokalplan 54 til det ansøgte projekt, idet der er tale om relativt pladskrævende varegrupper, der vanskeligt kan indpasses i de eksisterende bydelscentre. Butikkerne anses at kunne bidrage positivt til byudviklingsområdet omkring Egedal Station. Området har god tilgængelighed langs det overordnede vejnet og god kollektiv trafikbetjening med beliggenhed ca. 400 m fra Egedal Station. Projektet er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og principper, og er tilpasset omgivelserne med hensyn til facadeudtryk og placering på grunden. Projektet tager højde for trafikale forhold som nævnt ovenfor.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 13-01-2016

Punkt 2 b – d godkendt

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Punkt 1 og 3 godkendt.

Bilag

Punkt 10: Byggeregnskab (Skema C) for Egedal Boligselskab, afdeling Skibstedgård - Godkendelse

13/32248

Beslutningstema

På baggrund af det fremsendte byggeregnskab (Skema C) for opførelsen af 15 almene familieboliger på Veksø Bygade 17 skal der tages stilling til, om regnskaberne kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at byggeregnskabet (Skema C) godkendes.

Sagsfremstilling

KAB har på vegne af Egedal Boligselskab – Afdeling Skibstedgård, fremsendt byggeregnskab (Skema C) til godkendelse. Anskaffelsessummen på Skema C er kr. 35.054.000.

Det oplyses, at regnskabet er godkendt af Egedal Boligselskabs organisationsbestyrelse den 24. oktober 2015 og af Statsautoriseret revisorselskab, Albjerg, den 17. november 2015.

Anskaffelsessummen er godkendt af Byrådet ved:

Skema A med kr. 35.054.000 den 27/11 2013

Skema B med kr. 35.054.000 den 28/05 2014

Der er ingen afvigelser i anskaffelsessummen og huslejen i forhold til skema B.

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen konsekvenser for budgettet.

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Anbefalet.

Punkt 11: 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 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

Planlov

Ældreboliger på Rådyrleddet, Stenløse – der er den 3. december 2015 givet dispensation fra lokalplan 3.1.5 til byggefelter, vinduesrammer og karme samt træbeklædning på sider af carporte og udhuse. Boligerne må opføres med ensidig taghældning på 4 grader med tagpap. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke vil medføre ulempe for de omkringboende, da der ikke er tale om flere ejendomme, end det lokalplanen muliggør, og det ikke afviger fra lokalplanens principper.

Roarsvej 23, Ølstykke – der er den 3. december 2015 givet dispensation til at lukke en nuværende åben terrasse til udestue, hvilket vil medføre, at bebyggelsesprocenten bliver 26,5 %. Dette er i strid med lokalplan nr. 28, der anfører, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25. Ejendommen ligger i et tæt/lavt område udlagt til boligformål. Den tidligere byplanvedtægt nævnte ikke en bebyggelsesprocent, men havde en bestemmelse om, at der maks. måtte være 160 m² pr matrikel. Ejendommen holder sig indenfor dette. Administrationen vurderer, at det ikke vil bryde områdets karakter, og ikke vil medføre en væsentlig ændring i husets karakter.

Veksø Bygade 2, Veksø – der er den 3. december 2015 givet dispensation til at fælde 5 risiko træer. Træerne er udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 1. Ønsket er begrundet med, at træerne er syge og kan være til fare for omgivelserne. Kommunen har ved besigtigelse konstateret, at alle 5 birketræer er gamle træer med mange gamle skader. Det vurderes derfor, at træerne bør fældes. Ejer opfordres til at plante nye træer til erstatning for de gamle.

Bjarkesvej 34, Ølstykke – der er den 8. december 2015 givet afslag på etablering af hegn i skel mod sti. Ejendommen er omfattet af lokalplan 5, der anfører, at hegn langs veje og stier kun må etableres som levende hegn eller hæk, og at de skal plantes, så de kan holdes inden for skel. Lokalplanen har til formål at sikre, at de landskabelige hovedtræk bevares og understreges. Administrationen vurderer, at det ønskede hegn ikke er i overensstemmelse med intentionen i lokalplanen.

Agertoften 1, Stenløse – der er den 14. december 2015 givet dispensation til opførelse af 10 skure på hver 18m². Facader udføres med galvaniserede sortlakerede stålhus plader, og tage udføres med ståltrapezplader, hvorpå der lægges mostag/mos sedum tag. Regnvand føres direkte til faskine. Ejendommen er omfattet af lokalplan 15, der anfører, at regnvand skal genanvendes, og at skure skal udføres i træ eller eternit i sort eller antracitgrå, og tage skal beklædes med betontagsten i rød, grå eller sort. Administrationen vurderer, at skurene ikke er i strid med lokalplanens principper.

Grundejerforeningen Brøndsteds fællesareal matr.nr. 6cp Veksø – der er den 22. december givet dispensation til at plante 3 kirsebærtræer i stedet for ask eller vintereg som lokalplan 5.2.04 foreskriver. Foreningen ønsker at plante kirsebærtræer, da de ikke bliver så store, som hverken ask eller vintereg, som kan blive til gene for grundejere i bebyggelsen, når de bliver store. Ansøgningen har ikke været i nabohearing. Administrationen vurderer, at ændringen til kirsebærtræer er af underordnet betydning.

Naturbeskyttelse

Matr.nr. 6i Hove by, Smørum – der er den 5. december 2015 givet dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til opsætning af informationstavle ved fortidsmindet Hovedyssen. Dyssen er omfattet af museumsloven, og en del af ejendommen er derfor også omfattet af naturbeskyttelsesloven, som forbyder tilstandsændringer indenfor 100 m fra mindet. Administrationen vurderer, at opsætning af en tavle ikke vil tage betydning fra fortidsmindet, da det vil fortælle om selve fortidsmindet.

Matr.nr. 74 Ølstykke by Ølstykke – der er den 5. november 2015 givet dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje til opsætning af informationstavle ved fortidsmindet Maglehøj/Pastor Møhls høj. Højen er omfattet af museumsloven og en del af ejendommen er derfor også omfattet af naturbeskyttelsesloven som forbyder tilstandsændringer indenfor 100 m fra mindet. Administrationen vurderer, at opsætning af en tavle ikke vil tage betydning fra fortidsmindet da det vil fortælle om selve fortidsmindet.

Matr.nr. 13 Udlejre by, Ølstykke – der er den 5. november 2015 givet dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje til opsætning af informationstavle ved fortidsmindet jættestuen Møllehøj. Tavlen opsættes et stykke fra fortidsmindet, og ud mod Møllehøjvej. Højen er omfattet af museumsloven og en del af ejendommen er derfor også omfattet af naturbeskyttelsesloven, som forbyder tilstandsændringer indenfor 100 m fra mindet. Administrationen vurderer, at opsætning af en tavle ikke vil tage betydning fra fortidsmindet, da det vil fortælle om selve fortidsmindet.

Matr.nr. 7000d Slagslunde by, Slagslunde – der er den 5. november 2015 givet dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje til opsætning af informationstavle ved fortidsmindet Frongdyssen. Dyssen er omfattet af museumsloven, og en del af ejendommen er derfor også omfattet af naturbeskyttelsesloven, som forbyder tilstandsændringer indenfor 100 m fra mindet. Administrationen vurderer, at opsætning af en tavle ikke vil tage betydning fra fortidsmindet, da det vil fortælle om selve fortidsmindet.

Matr.nr. 7pc Udlejre by Ølstykke – der er den 5. november 2015 givet dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje til opsætning af informationstavle ved fortidsmindet jættestuen Stuehøj. Højen er omfattet af museumsloven, og en del af ejendommen er derfor også omfattet af naturbeskyttelsesloven, som forbyder tilstandsændringer indenfor 100 m fra mindet. Administrationen vurderer, at opsætning af en tavle ikke vil tage betydning fra fortidsmindet, da det vil fortælle om selve fortidsmindet.

Landzone

Krogholmvej 59, Stenløse – der er den 9. november 2015 givet landzonetilladelse til udvidelse af boligen. Den samlede bygning vil blive på i alt 365m². Ansøgningen har været i nabohøring, og der er indkommet svar fra Kroppedal Museum, der ønsker at kommunen indgår i dialog med ansøger om ønsket om glaseret tegl, idet det vil være fremmed for bygningen. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med planlægningsmæssige og landskabelige hensyn at inddrage den bestående bygning til beboelse.

Farumvej 82, Ganløse – der er den 5. november 2015 givet landzonetilladelse til etablering af en ridebane på 800m². Der har været nabohøring, og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med planlægnings og landskabelige hensyn at placere en ridebane det pågældende sted.

Margrethelund 5, Ledøje – der er den 4. november 2015 givet landzonetilladelse til opførelse af en ny ridehal, placeret parallelt med eksisterende stald i modsat side af ridebanen. Der har været nabohøring, og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med planlægnings og landskabelige hensyn at placere en ridehal det pågældende sted.

Sperrestrupvej 48, Ølstykke – der er den 17. december 2015 givet landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig. Boligen udgør et 1½ plans hus på 225 m² og opføres som erstatning for den tidligere bolig, som er nedbrændt. Den nye bolig ønskes opført samme sted og med tilsvarende placering på grunden som det tidligere hus. Der har været nabohøring, og der er ikke indkommet bemærkninger til projektet. Administrationen vurderer, at genopførelsen af en bolig på det pågældende sted ikke vil være i strid med nuværende planlægning og landzonebestemmelserne.

Almene boliger

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Taget til efterretning

Punkt 12: Sager til orientering

14/27529

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der orienteres om følgende:

- Bygningsreglement 2015 (BR15) er blevet udstedt og træder i kraft 1. januar 2016. Det nye bygningsreglement er bl.a. en udmøntning af bygningsdirektivet og energiaftalerne fra 2008 og 2012.

De primære ændringer i BR15 er:

- Lavenergiklasse 2015 bliver minimumskrav for alt nybyggeri
- Indførelse af frivillige energiklasser for eksisterende bygninger
- Ændring af indregning af vedvarende energi i energirammen
- Stramning af energikrav til vinduer og ophævelse af krav til vinduers overfladetemperatur

Tilpasning af BR's krav til installationer i bygninger til EU's energikrav til produkter (eco-designforordninger)

Det er i en overgangsperiode frem til den 30. juni 2016 muligt for ansøger at anvende BR10 under forudsætning af at:
o kommunen senest den 30. juni 2016 har modtaget en fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse
o kommunen senest den 30. juni 2016 har modtaget en fyldestgørende anmeldelse for byggearbejder
o byggearbejdet er påbegyndt senest den 30. juni 2016 for byggearbejder, der ikke er omfattet af reglerne om byggetilladelse eller anmeldelse.

- Sagsbehandlingstider. I forbindelse med økonomiaftalen for 2015 indgik KL og regeringen aftale om, at sagsbehandlingstiden for erhvervsrettede myndighedsopgaver i kommunerne skal reduceres med en tredjedel, herunder byggesager.

Servicemålene for byggesager er 40 dage/8 uger for mindre komplicerede byggeri og 50-60 dage/10-12 uger for mere kompliceret byggeri.

Servicemålene fastsættes med afsæt i, at sagsbehandlingstiden regnes fra ansøgningen er fuldt oplyst, til der er truffet afgørelse i sagen. Dog vil sagsbehandlingstiden, ikke medregne ansøgers svartid ud over 7 dage, parallelt til det nugældende system for husdyrgodkendelser.

I behandlingen af en godkendelse kan der være behov for sagsbehandling hos anden myndighed, ligesom der er lovpligtige høringer, der skal gennemføres. Dette indgår i de opstillede servicemål.

Som tidligere oplyst til udvalget, så er selve ventetiden på byggesager pt. på 12 uger i gennemsnit, da antallet af sager er steget med 25 % i 2015.

- Natur- og Miljøudvalget har truffet afgørelse i en klage over den endelig vedtagelse af lokalplan 32 for Skenkelsøvej 32. Der er ikke givet medhold i klagen.

Beslutning i Planudvalget den 18-01-2016

Taget til efterretning.