

REFERAT Planudvalget d. 11-10-2018

Mødedato Torsdag d. 11. oktober 2018 kl. 14:42

Mødested Møderum M1.14

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Planstrategi 2019 - forslag til offentlig høring - beslutning.....	4
Høringssvar til forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet - beslutning.....	6
Ønske om igangsættelse af lokalplanarbejde for udvalgswarebutik på Valdemarsvej 7- Beslutning....	8
Igangsættelse af helhedsplan for byudviklingsområdet ved Kildedal Station - orientering.....	10
Placering af hjemmepleje i Smørum - beslutning.....	12
Handlemuligheder i forhold til Lov om samlingsstedforbud - orientering.....	14
Høringssvar til indkaldelse af ideer og forslag til Råstofplan 2020 - beslutning.....	15
Forslag til Planudvalgets mødeplan 2019 - beslutning.....	17
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	18
Anlægsregnskab vedr. Ejendomsrenovering på skoler - Beslutning.....	19
Anlægsregnskab vedr. Ejendomsrenovering på dagtilbudsområdet - Beslutning.....	21
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	23
Sager til orientering.....	25

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

17/17920

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Godkendt

Punkt 2: Planstrategi 2019 - forslag til offentlig høring - beslutning

18/464

Beslutningstema

På baggrund af det forudgående arbejde med Planstrategi 2019, herunder dialogmøder med borgere, Byrådets strategiseminar samt politiske temadrøftelser i fagudvalgene skal det besluttes, om forslag til Planstrategi 2019 kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

§ forslag til Planstrategi 2019 godkendes til fremlæggelse i offentlig høring i 12 uger.

§ der afholdes borgermøder om de fire udviklingsområder.

o Lokale potentialer i de mindre bysamfund

Torsdag den 15. november 2018 kl. 19.00

o Udviklingen mellem Egedal Centret og Egedal By

Torsdag den 29. november 2018 kl. 19.00

o Udviklingen af bymidten i Ølstykke Stationsby

Lørdag den 19. januar 2019 kl. 12.00

o Udviklingen omkring Kildedal Station

Torsdag den 24. januar 2018 kl. 17.00

§ administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser inden udsendelse.

Sagsfremstilling

Byrådet skal ifølge Planlovens §23a i første halvdel af byrådsperioden vedtage en Planstrategi, der fastlægger strategien for kommunens fremtidige udvikling. Samtidig skal der udarbejdes en Agenda21 strategi, der fastlægger kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling, jf. Planlovens §33a.

Planstrategi 2019 tager udgangspunkt i Byrådets vision for Egedal om ”hverdag og fællesskab i bevægelse” og omsætter visionen til konkrete mål og retning for Egedal’s fremtidige udvikling. Som optakt og inspiration til fokusområder i Planstrategi 2019 blev der i foråret 2018 afholdt dialogmøder med borgere, virksomhedsejere og foreningslivet. Input fra dialogmøderne blev viderebragt til Byrådets strategiseminar i april, hvor Byrådet blev enige om syv fokusområder, der skulle indgå i Planstrategi 2019:

- Varierende boligformer
- Erhvervsudvikling
- Identitet i bysamfundene
- Bymidter og fortætning
- Sammenbinding af Egedal – infrastruktur
- Energi, ”SMART CITY” og Grøn omstilling
- Natur og landskaber

Der er efterfølgende afholdt to fællesmøder i fagudvalgene, hvor der var fokus på ”erhvervsudvikling, bymidter og detailhandel” samt på ”energi, cirkulær økonomi, mobilitet og natur”.

Planstrategi 2019 indledes med en beskrivelse af Egedal’s fysiske struktur, de regionale sammenhænge og en udfoldelse af visionen for Egedal om ”Hverdag og fællesskab i bevægelse”. Herefter følger et afsnit, der indeholder Byrådets særlige fokusområder, sætter mål og beskriver konkrete initiativer, indenfor om tre tværgående temaer:

- Fællesskab og fleksibilitet
- Udvikling og identitet
- Miljø og ansvarlighed

I den sidste del af strategien bliver der lagt op til debat og dialog om potentialer og udviklingen i fire forskellige områder i Egedal:

- Lokale potentialer i de mindre bysamfund

- Udviklingen mellem Egedal Centeret og Egedal Station
- Udviklingen af bymidten i Ølstykke Stationsby
- Udviklingen omkring Kildedal Station

Forslag til Planstrategi 2019 er vedhæftet som bilag A.

Folketinget vedtog 1. juni 2017 en ændring af planloven, med det formål at skabe bedre muligheder for vækst og udvikling samtidig med, at der væres om landskaber, natur og miljø. Samtidig er en revideret fingerplan og nye regler for detailhandel i hovedstadsområdet på vej. De nye muligheder skal undersøges i forhold til Egedal Kommunes fysiske struktur og mål for den fremtidige udvikling, og det skal vurderes, om der skal åbnes for nye muligheder i Kommuneplan 2021.

Planstrategi 2019 er forarbejdet til den kommende Kommuneplan 2021. I store træk foreslår administrationen, at der arbejdes videre med de linjer, der blev lagt i Kommuneplan 2017. 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. Planstrategien peger på en fuld revision af kommuneplanen i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2021. 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 2021.

Konsekvenser for budgettet

Der er ingen konsekvenser for budgettet.

Borgerinddragelse

Administrationen foreslår, at der holdes borgermøder om de fire udviklingsområder, nævnt i strategien, så der sikres en tidlig og inddragende dialog med relevante aktører.

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Anbefalet.

Administrationen anmodes om at udarbejde et nyt udkast til formulering side 9 om kreative læringsfællesskaber og multifunktionel anvendelse af kvadratmetre baseret på tekst om emnet fra budgetaftalen.

Bilag

Bilag A - Forslag til Planstrategi 2019

Punkt 3: Høringssvar til forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet - beslutning

18/12594

Beslutningstema

På baggrund af høring af forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, skal det besluttes om Egedal Kommune skal fremsende et høringssvar.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at høringssvar til forslag til landsplandirektiv for detailhandel godkendes.

Sagsfremstilling

Erhvervsstyrelsen har sendt forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet i høring, frem til den 17. oktober 2018. Det nye landsplandirektiv udmønter planlovens muligheder i hovedstadsområdet med hensyn til at etablere aflastningsområder og fastlægge størrelsen af bydelscentre.

Landsplandirektivet lægger op til, at der udpeges fire nye aflastningsområder i hovedstadsområdet i henholdsvis Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj. Der udpeges endvidere en ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg kommune. Samtidig får hovedstadskommunerne mulighed for selv at fastlægge størrelsen på bydelscentre inden for byfingrene.

Forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet kan ses på <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/62109>

Nedenfor redegøres for administrationens vurdering af muligheder og konsekvenser for Egedal kommune.

Nye aflastningsområder

I Hovedstadsområdet reguleres placering af aflastningsområder for detailhandel i et landsplandirektiv, fordi byområderne ligger tæt og oplandet for butikkerne ofte strækker sig over kommunegrænserne.

Aflastningsområder ligger ofte placeret perifert i byerne med adgang til det overordnede vejnet. Aflastningsområdet skal aflaste bymidten ved at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten. Der kan ikke etableres dagligvarebutikker i aflastningsområder. Landplandirektivet fastsætter, at den enkelte udvalgswarebutik i aflastningsområderne skal være på minimum 1.000 m² bruttoetageareal og må have et bruttoetageareal på maksimalt 40.000 m².

I redegørelsen til landsplandirektivet, fremgår det at, handelsbalancen forventes at stige i de kommuner hvor aflastningsområderne placeres, men der forventes et fald i de omkringliggende kommuner.

De nye aflastningsområder, må derfor forventes at påvirke handlen i Egedal og have en negativ effekt for handelsbalancen for udvalgsvarer. Det nye aflastningsområde i Ballerup, vil eksempelvis primært hente sine kunder i Egedal og dermed kan eksisterende butikker miste omsætning, hvilket kan medføre at butikker i Egedal må lukke.

Egedals detailhandel er i forvejen under stort pres, dels fra de omkringliggende konkurrenter i Ballerup, Frederikssund, Roskilde, Hillerød og København og dels fra den stigende nethandel. Dette vil blive forstærket yderligere ved udlæg af nye aflastningsområder.

En måde at begrænse den mulige påvirkning af bymidterne, vil være at sætte en højere begrænsning på butiksstørrelser således, at det reelt kun er butikker, der ikke kan placere sig i bymidterne, der placeres i aflastningsområderne.

Administrationen forslår, at der indsendes forslag om, at den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 3.500 m² bruttoetageareal i aflastningsområderne.

Ny bymidte i Kokkedal

Den nye Bymidte i Kokkedal vurderes ikke at få betydning for Egedals detailhandelsstruktur, da den højest sandsynligt vil forsyne et andet geografisk opland, og ikke vil trække kunder fra Egedal. Administrationen ser ikke grund til at sende høringssvar for så vidt angår udlæg af ny bymidte i Kokkedal.

Bydelscentre

Forslaget lægger op til at kommunerne selv kan fastlægges beliggenheden af og det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i bydelscenter indenfor byfingrene. Tidligere kunne bydelscentre i hovedstadsområdet maksimalt have en detailhandelsramme på 5000 m².

Det betyder, at den nuværende ramme på max 5000 m² detailhandel i bydelscenter, kan hæves gennem kommuneplantillæg, så længe der er redegjort for kundegrundlaget og oplandseffekten.

Hvis kommunerne selv kan fastlægge placering og størrelsen på bydelscentre, udviskes det nuværende hierarki i detailhandelsstrukturen med bymidter, bydelscentre, lokalcentre samt butikker til dagligforsyning. Hermed vil de overordnede tanker om at detailhandlen skal være med til at styrke det eksisterende liv i byerne blive svære at fastholde. Ændringen vil samtidig medføre, at den overordnede koordinering på tværs af kommunerne vil blive mindre.

Administrationen forslår, at der indsendes forslag om, at fastsætte en maksimal detailhandelsramme på 10.000m² for bydelscentre.

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Godkendt.

Høringssvarets anbefaling af maksimal størrelse af bydelscentre ændres til 15.000m².

Bilag

Høringssvar til forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

Punkt 4: Ønske om igangsættelse af lokalplanarbejde for udvalgswarebutik på Valdemarsvej 7- Beslutning

18/9777

Beslutningstema

På baggrund af et ønske om etablering af en udvalgswarebutik på Valdemarsvej 7 i Ølstykke, skal der tages stilling til, hvorvidt der skal arbejdes videre med et kommuneplantillæg og en lokalplan, der muliggør dette, såfremt det bliver muliggjort i det kommende Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg med forudgående indkaldelse af ideer og forslag, med henblik på at muliggøre etablering af en udvalgswarebutik på den pågældende ejendom.
2. Administrationen bemyndiges til, uden yderligere politisk behandling, at udsende indkaldelse af ideer og forslag snarest muligt efter at landsplandirektiv for detailhandel er trådt i kraft.
3. planarbejdet indgår i lokalplanprioriteringen for 2018-2019 og igangsættes primo 2019, når der foreligger et endeligt vedtaget landsplandirektiv for detailhandel i hovedstaden.

Sagsfremstilling

Der er modtaget et forslag til etablering af en udvalgswarebutik (Harald Nyborg) på 1.843 m², heraf 1.480 m² butiksareal, på ejendommen Valdemarsvej 7 i Ølstykke. Ansøger fremhæver blandt andet, at ejendommen ligger stationsnært, og at der vil være en god indbyrdes synergi mellem de typer af udvalgswarebutikker, der allerede ligger på de omkringliggende adresser.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 54 for erhvervsområdet Bækkegården i Ølstykke fra 1991, som har til formål: ”at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål herunder til kontor- og serviceprægede virksomheder, fremstillings- og lagervirksomheder samt til udvalgswareforretninger med behov for et stort salgsareal.” Indenfor lokalplanområdet må der ifølge § 3.1. kun opføres eller indrettes bebyggelse til *kontor- og serviceprægede virksomheder samt til fremstillings- og lagervirksomheder*. Der kan derudover meddeles tilladelse til at drive handel med udvalgsvarer *i den del af lokalplanområdet der ligger mellem Ring Syd og deklarationsarealet*, jf. kortbilag 1. Ejendommen Valdemarsvej 7 ligger på den modsatte side af deklarationsarealet, hvor der ikke er mulighed for udvalgswarebutikker.

En anvendelse af ejendommen til udvalgswarebutik er således i modstrid med lokalplanens § 3.1. Generelt anses anvendelses-bestemmelserne, sammen med lokalplanens formål, for at være lokalplanens principper, som der ikke lovligt kan dispenseres fra. Der er derfor ikke mulighed for at dispensere fra Lokalplan 54 til etablering af udvalgswarebutik på ejendommen. Hvis det ansøgte skal realiseres, vil det således kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. Da det ikke vil være muligt at lokalplanlægge for detailhandel på ejendommen indenfor den gældende kommuneplan, vil det desuden kræve kommuneplantillæg, med en forudgående forhøring med indkaldelse af ideer og forslag fra offentligheden.

Kommuneplan

Kommuneplan 2017 fastlægger kommunens detailhandelsstruktur og rammer for lokalplanlægning. I Kommuneplan 2017 er området udlagt til Kontor- og serviceerhverv. Området indgår ikke i nogle af kommuneplanens detailhandelsområder. Hvis der skal åbnes mulighed for detailhandel på den pågældende ejendom via en revideret kommuneplan og en ny lokalplan, vil det kræve en ændring af kommuneplanens detailhandelsstruktur, idet området enten skal være udlagt som bymidte, bydelscenter eller aflastningscenter. Dette er ikke muligt i henhold til det nuværende Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, men der er netop nu et forslag til nyt landsplandirektiv i høring, som kan give nogle nye muligheder, og som forventes er endeligt færdigbehandlet ultimo 2018.

Fremtidige muligheder

Hvis forslaget til landsplandirektiv vedtages i sin nuværende form, vil kommunerne fremover selv kunne fastlægge beliggenheden af og det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i bydelscentre indenfor byfingrene. Det betyder, at den nuværende ramme på max 5.000 m² detailhandel i bydelscenter, vil kunne hæves til fx 10.000 m² gennem et kommuneplantillæg, så længe der er redegjort for et kundegrundlag og oplandseffekten. Redegørelseskravene betyder, at der vil være behov for konsulentbistand fra en detailhandelskyndig.

I forbindelse med lokalplanarbejdet, bør der være fokus på de trafikale forhold i og til området. Derudover bør der sikres en arkitektonisk sammenhæng med den øvrige bebyggelse og fastlægges krav om visuel afskærmning af vareoplag og regulering af belysning, med henblik på at reducere gener til i forhold til de omgivende bebyggelser.

En prioritering af en lokalplan og kommuneplantillæg der muliggør etablering af detailhandel på Valdemarsvej 7 vil betyde at de 1-2 lavest prioriterede lokalplaner på prioriterings listen for 2018-2019 formentlig først vil kunne igangsættes primo 2020.

Konsekvenser for budgettet

Ingen budgetmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Borgerne vil blive inddraget i forbindelse med planarbejdet.

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Anbefales.

Men i stedet for at indkalde til ideer og forslag i forbindelse med kommuneplantillæg for etablering af udvalgswarebutik på Valdemarsvej 7, så indarbejdes der et afsnit om udvidelse af bydelscenteret ved Egedal by til også at omfatte udvalgsbutikkerne ved Valdemarsvej i forslaget til Planstrategi 2019.

Bilag

Bilag. Valdemarsvej 7

Punkt 5: Igangsættelse af helhedsplan for byudviklingsområdet ved Kildedal Station - orientering

18/13280

Beslutningstema

På baggrund af, at borgmestrene i Egedal og Ballerup Kommuner har underskrevet et "letter of intent" om at samarbejde om byudvikling af et område omkring Kildedal Station, skal der orienteres om, at samarbejdet om udvikling af en helhedsplan for området nu er igangsat.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om igangsættelse af helhedsplan for byudviklingsområdet ved Kildedal Station tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Borgmester Karsten Søndergård fra Egedal Kommune og Jesper Würtzen fra Ballerup Kommune underskrev den 16. august 2018 et "letter of intent", som fastlægger, at de to kommuner vil arbejde sammen om at udvikle et kommende, samlet byområde på tværs af kommunegrænsen i området ved Kildedal station. Der ønskes et tæt samarbejde om både planlægning, promovering, udvikling og realisering af byområdet. Det er ambitionen, at der skal være aktiviteter i hele området om cirka 15 år og at nærområdet omkring Kildedal station skal være solgt til investorer og udviklet indenfor en 2-3-årig periode. Første fase i samarbejdet er udarbejdelse af en fælles helhedsplan, som skal være færdig til deltagelse i ejendomsmessen "MIPIM" i marts 2019.

På baggrund heraf har administrationen i Egedal og Ballerup Kommune drøftet forudsætninger og krav til indholdet af helhedsplanen samt afgrænsning af opgaven. Der er enighed om at arbejde på, at der inden marts 2019 udarbejdes en overordnet vision, forudsætningsanalyse og dispositionsplan for området, og at denne efterfølgende viderebearbejdes til egentlig masterplan.

Helhedsplanens område er ikke endeligt fastlagt, men af bilag 1 kan aflæses, hvilket område, masterplanen vil koncentrere sig om, og hvilke byudviklingsområder, der er udlagt indenfor dette i henholdsvis Ballerup og Egedal Kommuner.

Ballerup Kommune har allerede i mere end et års tid arbejdet med en helhedsplan for et af disse områder, som målrettes særligt til erhvervsvirksomheder indenfor Life science. Da mange af disse ønsker en bymæssig placering, tænkes området udviklet til et blandet byområde, hvori der også indgår boliger og forskellige former for service. Bebyggelsen vil blive høj og tæt.

Planlægningen af Egedal Kommunes arealer er fortsat på et indledende stade, hvor der skal tages stilling til fordeling mellem boliger, erhverv og anden anvendelse, bebyggelseshøjder og tætheder og hvordan området skal kobles sammen med hhv. stationsområdet og den øvrige del af Smørumnedre.

Der ligger flere større udfordringer i det kommende planarbejde. Især på Egedals område vil der på grund af det stejle terræn være udfordringer i forhold til bl.a. placering af veje og bebyggelse samt støjafskærmning og vandhåndtering. Regnvand fra begge sider af kommunegrænsen afledes naturligt til Sørup rende, som løber under Tværvej og ud i Værebro Å. I forbindelse med udvikling af tæt by med høj befæstelse vil det være nødvendigt at få lavet en screening af vandmængder og muligheder for håndtering af disse. Ligeledes skal der tages stilling til, om regnvand fra byen skal forsinkes i byen eller om det skal ledes til særlige oversvømmelsesarealer på lavtliggende markarealer vest for byen.

På den baggrund er der taget kontakt til Klikovand's Task-Force for Klimatilpasning. Klikovand er et udviklingspartnerskab for kommuner og vandselskaber i hovedstadsregionen, og har både Egedal og Ballerup Kommuner samt NOVAFOS som medlemmer. Task-Forcen vil gerne deltage i udarbejdelse af helhedsplan inklusiv oplandsanalyser for vand i et samarbejde med de to kommuner og med forsyningsselskabet som sparringspartner uden beslutningsmandat. Der er aftalt en foreløbig organisationsplan samt tidsplan, som er vedlagt her som bilag.

Der vil løbende i processen ske en orientering om status på arbejdet, og der skal blandt andet som en del af arbejdet udarbejdes nogle forskellige skitser, som kan drøftes i løbet af processen. Der arbejdes på, at der også i løbet af processen skal afholdes et fællesmøde mellem politikere fra Ballerup og Egedal Kommuner.

Konsekvenser for budgettet

Ingen konsekvenser for budgettet, da finansiering af helhedsplanen sker ved anvendelse af allerede frigivne midler til hhv. byggemodning og en styrket erhvervsfremmeindsats.

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Anbefalet

Bilag

Organisationsdiagram

Oversigt over byudviklingsområder

Tidslinje

Punkt 6: Placering af hjemmepleje i Smørum - beslutning

18/13881

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning i august 2018, at der skal etableres nybyggede lokaler til hjemmeplejen i Smørum, skal det besluttes, hvor byggeriet skal placeres.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller til at:

1. Nybyg til hjemmeplejen i Smørum bliver placeret som en tilbygning til Smørum Kulturhus (jf. forslag 1 bilag 2).

Sagsfremstilling

Der skal bygges nye lokaler til hjemmeplejen i Smørum, som skal stå klar i 2019. Der skal på grunden kunne etableres i alt 400 m² byggeri. Der skal bygges i alt 300 m² til hjemmeplejen, samt være mulighed for, at der kan udvides med 100 m² til en eventuel sygeplejeklinik.

Det er en forudsætning for placeringen, at byggeriet skal kunne holdes indenfor en anlægsøkonomi på 6 mio. kr. Derfor skal der ikke anvendes midler til byggemodning, vejadgang, parkeringspladser og inventar. Derudover skal placeringen være centralt i Smørum af hensyn til hjemmeplejens drift, samt adgang til en eventuelt kommende sygeplejeklinik.

Administrationen har fundet i alt 4 kommunale grunde, hvor hjemmeplejen kan placeres, som fremgår af bilag 1. Dog anbefaler administrationen kun, at der vælges imellem de to placeringer ved Smørumparken og Skebjergvej/Hassellunden/Nybøllevej. De to øvrige grunde vælges fra pga. følgende forhold:

- a. *Kong Svends Park*. Grunden ligger i område for by- og erhvervsudvikling i samarbejde med Ballerup Kommune. Derfor skal det være muligt at sælge grunden til at understøtte den samlede udvikling i området.
- b. *Smørum Vest*. Grunden er under byggemodning, som først bliver klar i 2020. Derfor vil nybyggeriet ikke kunne etableres i 2019. Derudover ligger indfaldsveje i området på en måde, så den udkørende del af hjemmeplejen får længere transporttid, da de bl.a. dækker Ganløse.

De to grunde giver i alt 4 forskellige placeringsmuligheder (to i Smørumparken og to ved Skebjergvej/Hassellunden/Nybøllevej), som er beskrevet i bilag 2. De 4 placeringsmuligheder er scoret ifht. placering, vejadgang/parkering, økonomi, brugere/interessenter og tid. På baggrund af scoringen anbefaler administration, at der vælges placeringen i Smørumparken som en tilbygning til Smørum Kulturhus (Smørumparken – placering 1 i bilag 2). Placeringen ligger centralt i Smørum, og der kan anvendes eksisterende parkering.

Det bemærkes dog, at placeringen samt undladelse af at etablere parkeringspladser i henhold til lokalplanens parkeringsnorm medfører, at der skal ske en dispensation fra eksisterende lokalplan, hvilket tager en måned. Dette kan medføre en forsinkelse af byggeriet, selv om det vil forsøges minimeret ved at høringsproces og projektering kører parallelt, samt at reducere modulbyggeriets etableringstid ned til ca. 5 måneder. Det vil fortsat være muligt at lave en ombygning af Smørum Kulturhus, så det kan anvendes som læringsfællesskaber til skolen, som foreslået i rapporten om læringsfællesskaber og multifunktionel ejendomsudnyttelse.

Hvis der bliver behov for at genhuse hjemmeplejen midlertidigt er hjemmeplejen indstillet på, at der etableres midlertidige lokaler til møder og kontor i Smørum Kulturhus, samt omklædning og bedefaciliteter i Smørum Idrætscenter i op til 3 måneder. Dette vil dog medføre en ekstra driftsudgift for hjemmeplejen i de måneder.

Derudover vil administrationen anbefale, at der i 2020 afsættes midler til at etablere flere parkeringspladser ved Kulturhuset, så hjemmeplejens indflytning ikke medfører så meget pres på parkeringspladserne foran Smørum Kulturhus. Dette vurderes på nuværende tidspunkt primært at være en udfordring ved større arrangementer. Ekstra parkering kan iht. nuværende lokalplan etableres på det grønne areal overfor Kulturhuset.

Konsekvenser for budgettet

Forslaget om placering har ingen umiddelbare konsekvenser for budgettet. Der er søgt om 6 mio. kr. i anlægsmidler til etablering af nybyggeriet i budget 2019-2022. Hvis det ønskes, at der etableres sygeplejeklinik, flere parkeringspladser eller andet udeareal, vil dette skulle søges separat.

Borgerinddragelse

Når Planudvalget har truffet en beslutning om placering vil berørte interessenter og naboer blive orienteret. Derudover følges den normale høringsproces for dispensation til lokalplanen.

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Godkendt

Bilag

Bilag 1. Mulige placeringer af hjemmeplejen i Smørum

Bilag 2. Scenarier for placering af hjemmepleje i Smørum

Punkt 7: Handlemuligheder i forhold til Lov om samlingsstedforbud - orientering

18/8066

Beslutningstema

På baggrund af den generelle utryghed forbundet med tilstedeværelsen af rockere i Toppevad, skal der orienteres om kommunens handlemuligheder .

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Tilstedeværelsen af rockere i Toppevad har givet og giver helt naturligt anledning til utryghed og frustration blandt beboerne i området. Administrationen undersøger løbende de juridiske muligheder for at begrænse eller helt fjerne den ulempe som rockerne medfører.

Grundlæggende har kommunen to værktøjer. Det ene er lov om samlingsstedsforbud og det andet er planloven.

Til trods for de omfattende gener forbundet med rockernes adfærd, vurderer administrationen, at loven om samlingsstedsforbud ikke kan anvendes. Forsamlingsfriheden er direkte beskrevet i Grundloven, hvorfor der naturligt skal ganske alvorlige forhold til, før denne frihed kan indskrænkes. Dette afspejles i loven, da de forhold som typisk kan berettige et forbud, netop er personfarlig kriminalitet og narko.

Administrationen modtager en gang om måneden uddrag fra politiets døgnrapport over hændelser i området. Der har ikke kunne konstateres forhold, som berettiger et samlingsstedsforbud. Administrationen følger situationen nøje og udveksler løbende erfaringer med andre kommuner.

Med udgangspunkt i planloven, og under indtryk af de mange klager fra beboerne i området, har administrationen valgt at skærpe fokus på ejendommen, dens ejer og lejerne.

På nuværende tidspunkt har administrationen sager vedrørende parkeringsforhold og et opsat hegn, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen. Begge dele forventes at blive bragt i orden. Der har tidligere været en sag om ulovlig anvendelse af ejendommen. Sagen blev i første omgang afvist, men overvejes genoptaget.

Administrationen ved fra andre kommuner, at det skærpede tilsyn kan have en dæmpende effekt på aktiviteterne. Indenfor rammerne af ligebehandlingsprincippet vil administrationen derfor fortsat anvende planlovens mulighed overfor rockerborgen.

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Taget til efterretning

Punkt 8: Høringssvar til indkaldelse af ideer og forslag til Råstofplan 2020 - beslutning

18/13951

Beslutningstema

På baggrund af Regionrådets beslutning om at indkalde til ”idéer og forslag” til den nye Råstofplan 2020, skal det besluttes, om kommunen skal indsende høringssvar.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget – Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at Egedal Kommune ikke indsender høringssvar til regionens debatoplæg til ny Råstofplan 2020.

Sagsfremstilling

Hovedstadens Regionsråd har besluttet at udarbejde en ny Råstofplan 2020. Processen er sat i gang med debatoplægget ”Hvad gør vi i fremtiden?”

I debatoplægget inviteres offentligheden til at komme med ”idéer og forslag” i perioden 22. august til den 17. oktober.

Regionen har endnu ikke peget på nye råstofområder eller opsat nye retningslinjer, men lægger op til debat, da de påpeger, at der indenfor 10-20 år bliver mangel på nogle råstoffer på Sjælland.

Idéfasen er kun starten frem mod en ny råstofplan og Egedal Kommune vil blive inddraget og få mulighed for at komme med yderligere høringssvar i den fremadrettede proces. Vedlagt er illustration af planprocessen i bilag 1.

Debatoplæg til processen findes på regionens hjemmeside på følgende link <https://rh.viewer.dkplan.niras.dk/plan/11#/>. Her er det også muligt, at se den gældende Råstofplan 2016. De udpegede råstofområder i Råstofplan 2016 fremgår også af vedlagte bilag 2.

Administrationen forslår, at der ikke sendes høringssvar til debatoplægget, da der pt. ikke er peget på nye områder. I den senere høring foreslås det, at høringssvaret kan tage udgangspunkt i følgende temaer:

Råstofområder

Byrådet kan ikke umiddelbart pege på nye råstofområder i Egedal selvom Byrådet erkender behovet for råstoffer til nyt byggeri og infrastrukturanlæg. Råstofudgravningen skaber store forandringer i landskabet og efterlader store åbne huller, som vil forringe de store naturmæssige og kulturhistoriske oplevelsesværdier, der er i kommunens landskab.

Særligt ligger det udpegede interesseområde nord for Søsum, i den gældende Råstofplan 2016, placeret midt i et nationalt geologisk interesseområde, som er et unikt glacialt landskab med bestemmelser i Egedal Kommuneplan 2017 om, at der ikke må ske råstofgravning, terrænregulering eller skovrejsning, som slører eller forringer oplevelsen af de særlige landskabsdannelser.

Øget genanvendelse

Byrådet ser, at en del af fremtidens behov for råstoffer kunne dækkes ved øget genanvendelse af materialer og en generel optimering af anvendelse af de kendte råstofforekomster. Det vil være ønskeligt, hvis regionen kunne medvirke til, at der blev skabt et incitament til højere udnyttelse og interesse for genanvendelse i bygge- og anlægsbranchen.

Efterbehandling af råstofgrave

Der kan som udgangspunkt ikke tilføres jord til råstofgrave i dag, men kommunen kunne ønske sig, at de store mængder af ren jord, der flyttes rundt i regionen i forbindelse med de mange bygge- og anlægsprojekter, blev anvendt til at etablere rekreative landskaber blandt andet i forbindelse med efterbehandling af råstofgrave.

Dialog og inddragelse

Byrådet ser frem til, at blive inddraget i den kommende proces og mener, det er vigtigt at de berørte borgerne, landsbyråd samt andre interessenter inddrages og informeres tidligt i processen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 10-10-2018

Godkendt

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Godkendt

Bilag

Bilag 1_Planproces.pdf

Bilag 2_ Kort over råstofområder.pdf

Punkt 9: Forslag til Planudvalgets mødeplan 2019 - beslutning

18/13408

Beslutningstema

På baggrund af Byrådets vedtagelse af politisk mødeplan 2019, skal Planudvalget godkende udvalgets mødeplan for 2019.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at mødeplanen godkendes.

Sagsfremstilling

I henhold til styrelseslovens § 20 træffer Økonomiudvalget og hvert stående udvalg beslutning om, hvornår og hvor udvalgets møder skal afholdes.

Udvalgets møder placeres den første eller anden torsdag i måneden kl. 17.00.

Mødeplanen ser herefter således ud:

- Torsdag den 17. januar 2019
- Torsdag den 07. februar 2019
- Torsdag den 14. marts 2019
- Torsdag den 11. april 201
- Torsdag den 16. maj 2019
- Torsdag den 13. juni 2019
- Torsdag den 15. august 2019
- Torsdag den 12. september 2019
- Torsdag den 10. oktober 2019
- Torsdag den 14. november 2019
- Torsdag den 05. december 2019

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Godkendt

Bilag

Forslag 1 til politisk mødeplan 2019

Punkt 10: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

18/12557

Punkt 11: Anlægsregnskab vedr. Ejendomsrenovering på skoler - Beslutning

18/13978

Beslutningstema

På baggrund af kommunens ”Principper for økonomistyring” skal anlægsregnskabet for 301005 – Ejendomsrenovering skoler godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalg - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at anlægsregnskabet for ejendomsrenovering af skoler godkendes.

Sagsfremstilling

Ifølge Egedal Kommunes principper for økonomistyring skal alle anlægsregnskaber med en bevilling på over 2 mio. kr. eller en afvigelse på +/- 10 pct. forelægges politisk til behandling.

På baggrund af efterslæbet af vedligeholdelsesstandarder på de kommunale bygninger blev der i forbindelse med budgetvedtagelsen 2014 afsat rådighedsbeløb til løbende ejendomsvedligeholdelse på samlet 12,4 mio. kr. i perioden 2015 til 2017. De afsatte beløb er fordelt mellem ejendomsrenovering – skoler og ejendomsrenovering – dagtilbudsområdet. Til anlægsprojektet ”301005 – Ejendomsrenovering Skoler” blev der afsat i alt 6,2 mio. kr. i 2015-2017 til at reducere det vedligeholdelsesmæssige efterslæb på skolerne.

Der blev aflagt regnskab for forbruget i 2015 med årsregnskabet for 2015. Budgettet for perioden 2016-2017, som der aflægges regnskab for her, var 4,5 mio. kr.

Bemærkninger	Beløb i 1.000 kr.
--------------	-------------------

Anlægsbevilling den 24-02-2016	2.192
--------------------------------	-------

Anlægsbevilling den 27-04-2016	-2.192
--------------------------------	--------

Anlægsbevilling den 21-12-2016	4.458
--------------------------------	-------

I alt anlægsbevilling	4.458
------------------------------	--------------

Forbrug udgifter	
------------------	--

2017	5.915
------	-------

I alt forbrug	5.915
----------------------	--------------

Mindreforbrug	1.457
---------------	-------

Forbrugs pct.	132,7%
---------------	--------

Midlerne er blevet anvendt til en række forskellige vedligeholdelsesprojekter på kommunens skoler:

- 1,6 mio. kr. til maling af alle skoler i Egedal Kommune.
- 3,2 mio. kr. til renovering af Maglehøjsskolens tag.
- 0,9 mio. kr. til renovering af kloak på Boesagerskolen
- 0,2 mio. kr. til ventilationsanlæg i køkkenet på Toftehøjsskolen

Der er et samlet forbrug i hele projektperioden på 5.915 t. kr. Der er således et samlet merforbrug på projektet på 1.457 t. kr., svarende til en afvigelse på ca. 33 pct.

Merforbruget kan henføres til, at renoveringen af Maglehøjsskolens tag blev dyrere end budgetteret, primært som følge af, at fase 3 blev udskudt fra 2016 til 2017. Udskydelsen af fase 3 skete som konsekvens af den anlægsrevision der blev

vedtaget på Byrådsmødet den 27. april 2016. Derudover kan merforbruget forklares ved udgifter til renovering af Boesagerskolens kloak, der opstod som et akut vedligeholdelsesprojekt i 2017.

Merforbruget blev finansieret af modgående mindreforbrug på andre anlægsprojekter.

Anlægsprojektet er afsluttet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Anbefalet.

Punkt 12: Anlægsregnskab vedr. Ejendomsrenovering på dagtilbudsområdet - Beslutning

18/13976

Beslutningstema

På baggrund af kommunens ”Principper for økonomistyring” skal anlægsregnskabet for 514005 – Ejendomsrenovering Dagtilbudsområdet godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalg - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at anlægsregnskabet for ejendomsrenovering på dagtilbudsområdet godkendes.

Sagsfremstilling

Ifølge Egedal Kommunes principper for økonomistyring skal alle anlægsregnskaber med en bevilling på over 2 mio. kr. eller en afvigelse på +/- 10 pct. forelægges politisk til behandling.

På baggrund af efterslæbet af vedligeholdelsesstandarden på de kommunale bygninger blev der i forbindelse med budgetvedtagelsen 2014 afsat rådighedsbeløb til løbende ejendomsvedligeholdelse på samlet 12,4 mio. kr. i perioden 2015 til 2017. De afsatte beløb er fordelt mellem ejendomsrenovering – skoler og ejendomsrenovering – dagtilbudsområdet. Til anlægsprojektet ”514005 – Ejendomsrenovering Dagtilbudsområdet” blev der afsat i alt 6,2 mio. kr. i 2015-2017 til at reducere det vedligeholdelsesmæssige efterslæb på dagtilbudsområdet.

Der blev aflagt regnskab for forbruget i 2015 med årsregnskabet for 2015. Budgettet for perioden 2016-2017, som der aflægges regnskab for her, var 4,4 mio. kr.

Bemærkninger	Beløb i 1.000 kr.
--------------	-------------------

Anlægsbevilling den 24-02-2016	2.192
--------------------------------	-------

Anlægsbevilling den 27-04-2016	-2.192
--------------------------------	--------

Anlægsbevilling den 21-12-2016	4.398
--------------------------------	-------

I alt anlægsbevilling netto	4.398
------------------------------------	--------------

Udgifter

2016	4
------	---

2017	4.103
------	-------

I alt forbrug	4.107
----------------------	--------------

Mindreforbrug	-291
---------------	------

Forbrugspct.	93,4%
--------------	-------

Midlerne er blevet anvendt til en række forskellige vedligeholdelsesprojekter på kommunens dagtilbud:

- 2,1 mio. kr. til tag og facaderenoveringer på en række børnehuse i Egedal Kommune.
- 0,7 mio. kr. vedr. ventilation og CTS-anlæg.
- 0,9 mio. kr. til maling af børnehuse i Egedal Kommune
- 0,4 mio. kr. til øvrige opgaver, herunder akustikregulering, belysning mm.

Der er et samlet forbrug i hele projektperioden på 4.107 t. kr. Der er således et samlet mindreforbrug på projektet på 291 t. kr., svarende til en afvigelse på knap 7 pct.

Mindreforbruget på ejendomsrenovering på dagtilbudsområdet skal ses i lyset af merforbruget på anlægsprojektet vedr. ejendomsrenovering – skoler. Der har således været en bevidst styring af forbruget til vedligeholdelsesprojekter på dagtilbudsområdet, for at sikre delvis finansiering af merforbruget på renoveringsprojekter på skolerne.

Anlægsprojektet er afsluttet.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Anbefalet.

Punkt 13: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering

18/90

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

Gartnervænget 23 (Biografgrunden), Stenløse – der er den 28. august 2018 fremsendt udtalelse til Planklagenævnet om opførelse af 12 boligheder fordelt på 3 etager. Ejendommen er omfattet af lokalplan 35 om fortætning langs Frederikssundsvej og ved Damgårdsparken. Der er i lokalplanen ikke fastlagt et byggefelt men det anføres i §7.10 at bebyggelsen i delområde B skal placeres så tæt på Frederikssundsvej som muligt. Ud fra lokalplanen fremgår det ligeledes, at der kan etableres bygninger bagved/sydvest for randbebyggelsen. Projektet har været i partshøring den 1. marts med henblik på udarbejdelse af en helhedsvurdering i henhold til Bygningsreglement 2015. Administrationen vurderer, at projektet overholder lokalplanens bestemmelser.

Planlov

Stenbukken 11, Ølstykke – der er den 5. september 2018 givet afslag på en loftshøjde på 2,24 da det vurderes at være en for lav loftshøjde i en bolig. Boligen vil fremstå meget kompakt og lukket og vil derfor ikke kunne leve op til § 205 i Bygningsreglement 18. Der er søgt om sænket loftshøjde på grund af energioptimering på boligen.

Rådhus Alle 13, Ølstykke – der er den 27. august 2018 givet dispensation til at oprette en bolig i en del af stueetagen på ejendommen. Der er søgt om dispensation til at ombygge en del af den eksisterende erhvervsenhed i stueetagen til bolig, da lokalerne er svære at leje ud til erhverv. Administrationen vurderer efter besigtigelse på ejendommen, at det ansøgte kan tillades, da det ikke vurderes at være i strid med lokalplanens principper.

Gartner Christiansensvej 15, Buresø – der er den 18. september 2018 givet dispensation til opførelse af et sommerhus. Ejendommen er omfattet af en skovbyggelinje. Der søges samtidigt om terrænreguleringer over 1 m samt facader på over 3m. Ejendommen ligger i et sommerhusområde og er på 445m². Det oprindelige sommerhus var på 53 m² med et udhus på 18m². Der har været besigtigelse på grunden, hvor det blev konstateret, at den er meget skrånende mod øst og syd, og flere af naboerne har fået dispensationer til bygningshøjde mv. Administrationen vurderer, at med grundens beskaffenhed, og de restriktioner der er i form af en skovbyggelinje og minimumsafstande til nabo og vejskel, vil det være acceptabelt at opføre sommerhuset som ansøgt.

Landzone

Viggatorp 1, Ganløse – der er den 7. september 2018 givet landzonetilladelse til en møddingsplads på 13m². Tilladelsen gælder også hvis møddingspladsen overdækkes. Administrationen vurderer, at møddingspladsen ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet den er nødvendig for driften på ejendommen. Den har desuden en meget beskeden størrelse.

Udlejrevej 9, Ølstykke – der er den 10. september 2018 givet landzonetilladelse til opførelse af en bålhytte på 45m² i forbindelse med spejderhytter på grunden. Ejendommen ejes af Egedal Kommune, og vi har modtaget fuldmagt. Bålhytten placeres 15,8m væk fra hytterne og udføres i træ. Afstanden skal sikre minimal risiko for brandspredning. Administrationen vurderer, at etableringen af bålhytten ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet ejendommen er omfattet af lokalplan 18, der udlægger området til offentlige formål. Bålhytten vurderes at optræde diskret med en beskeden størrelse.

Overdrevsvej 44, Smørum – der er den 14. september 2018 fremsendt påbud på lovliggørelse af flere forhold på ejendommen. I oktober 2017 fremsender ejer ansøgning om byggetilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse fra bolig til erhverv. Administrationen sender kvitteringsbrev, hvor vi gør opmærksom på, at det også kræver landzonetilladelse, og der gives frist til udgangen af november for fremsendelse af ansøgning. Efter der flere gange er blevet rykket for ansøgningen, og der samtidige er konstateret og gjort opmærksom på andre ulovlige forhold, hvor administrationen vurderer, at andre bygninger på ejendommen er ulovlige, da de er opført uden landzone- og byggetilladelse, er der nu fremsendt påbud om lovliggørelse.

Naturbeskyttelse

Farumvej 98, Ganløse – der er den 14. september 2018 ansøgt om dispensation fra fredningen Mølleådalens til etablering af solceller på sydvendt tagflade. Det fremgår af ansøgningen at solcellepanelerne er matsorte og monteres på sorte lister parallelt med tagfladen. Tagfladen vender imod syd ind mod egen ejendom og væk fra vejen. Tagflade er på 60m². Administrationen anbefaler til Fredningsnævnet, at der gives dispensation til det ansøgte, idet det ligger indenfor formålsbestemmelserne for fredningen.

Beslutning i Planudvalget den 11-10-2018

Taget til efterretning

Punkt 14: Sager til orientering

17/17920

Beslutningstema

Orientering fra formanden og administrationen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Taget til efterretning