

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 15-01-2015

Mødedato Torsdag d. 15. januar 2015 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Boligindflytningsplan 2014-2026 - Beslutning.....	5
Endelige anskaffelsessum (Skema B) og Byggeregnskab (Skema C) for Boligselskabet Venbo, afd.	7
Lukket: Status om ejendomme til salg - orientering.....	10
Godkendelse af reviderede vedtægter for Grønt Råd - beslutning.....	11
Fredning af Værebros Ådal - Orientering.....	13
Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	16
Sager til orientering.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

14/27529

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 15-01-2015

Godkendt

Punkt 2: Boligindflytningsplan 2014-2026 - Beslutning

14/27312

Bilag

Boligindflytningsplan 2015

Boligindflytningsplan 2014-2026 - Beslutning

Beslutningstema

Boligindflytningsplan 2014-2026 skal godkendes, som baggrund for den kommende befolkningsprognose.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at boligindflytningsplanen godkendes, som udgangspunkt for udarbejdelse af befolkningsprognose.

Sagsfremstilling

Som baggrund for udarbejdelse af ny befolkningsprognose for Egedal Kommune fremlægges hermed oplæg til boligindflytningsplan 2014-2026.

Administrationen har gennemgået sidste års boligindflytningsplan og revideret denne 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.

I forhold til sidste års boligindflytningsplan er den største ændring, at boligudbygningen i Egedal by, Stationsområdet er justeret op fra cirka 15-50 om året til 60-120 årligt og samlet fra 325 til 1080 efter et revideret skøn som følge af administrationens dialog med markedet og vedtagelse af udbudsstrategien for Egedal By.

Hovedtendensen er, at der fortsat er en behersket udvikling på boligmarked, som primært udgøres af parcelhuse og almene boliger, mens de private bygherres interesse i tæt-lavt byggeri og etageboliger er begrænset. Aktuelt opleves dog en stigende interesse i parceller til rækkehusbyggeri.

I forhold til sidste års boligindflytningsplan forventes det samlet set, at der sker en indflytning på 883 flere boliger i løbet af planperioden end i sidste års plan. Ændringen skyldes primært justeringen af boligaltet i Egedal by og mange af disse nye boliger kommer først i den sidste del af planperioden.

Hvor tallene for 2014 er ret præcise, bliver de angivne boligantal mere usikre i de efterfølgende år. Men som det fremgår, forventes der en fortsat vækst i boligaltet i hele planperioden med i alt 2413 nye boliger over en 12-års periode.

Udviklingen i Egedal By og andre udvalgte områder, hvor der forventes større udbygninger, 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 2016-19. I den forbindelse vil der blive beregnet forskellige scenarier for befolkningsudviklingen for at afdække konsekvensen af udsving i forhold til boligindflytningsplanen.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 15-01-2015

Anbefalet

Punkt 3: Endelige anskaffelsessum (Skema B) og Byggeregnskab (Skema C) for Boligselskabet Venbo, afd. Lillestræde - Beslutning

14/2867

Endelige anskaffelsessum (Skema B) og Byggeregnskab (Skema C) for Boligselskabet Venbo, afd. Lillestræde - Beslutning

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Boligselskabet Venbo, skal det besluttet om den endelige anskaffelsessum og byggeregnskab (skema B og skema C) for køb af en bolig (ombygget servicearealer) til afdeling Lillestræde kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. den endelige anskaffelsessum (Skema B) på 1.692.000 kr. godkendes
2. det deraf afledte kommunale grundkapitallån på 169.200 kr. godkendes og
3. byggeregnskabet (Skema C) på 1.692.000 kr. godkendes
4. der tilgår 1.391.600 kr. til kassebeholdningen

Sagsfremstilling

Boligselskabet Venbo, afd. Lillestræde har købt et kommunalt serviceareal, som er ombygget til en familiebolig på 77 m². Boligen ligger i forlængelse af Venbos ældreboliger i Lillestræde.

Det er Egedal Kommune, der har forestået ombygningen og sælger boligen.

Den endelige anskaffelsessum på 1.692.000 kr. og grundkapitallånet, som kommunen yder, udgør 10 % af den endelige anskaffelsessum. Det svarer til 169.200 kr. og afviger ikke fra den foreløbige anskaffelsessum (Skema A), som blev godkendt af byrådet den 25. juni 2014.

Finansiering og huslejekonsekvens

Finansieringen består af 88 % støttede realkreditlån, 10 % kommunalt grundkapitallån og 2 % beboerindskud.

1. Realkreditlån: 1.489.000 kr. inkl. moms. Kommunen skal yde garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi
2. Kommunalt grundkapitallån: 169.200 kr. inkl. moms. Lånet er afdragsfrit indtil 50 år efter ibrugtagelsen af ejendommen, og administreres gennem landsbyggefonden.
3. Beboerindskud: 34.000 kr. inkl. moms
4. konsekvens for budgettet er en indtægt på 1.391.600 kr. som tilgår kassebeholdningen jf. sagen om salg af Lillestræde 3L

Huslejen er beregnet til 1.039 kr. pr. m² om året, hvilket er tæt på gennemsnittet for den type bolig i kommunen.

Konsekvenser for budgettet

Der ydes et kommunalt grundkapitallån på 169.200 kr. inkl. moms.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 15-01-2015

Anbefalet

Punkt 4: Lukket: Status om ejendomme til salg - orientering

13/3925

Punkt 5: Godkendelse af reviderede vedtægter for Grønt Råd - beslutning

14/14755

Bilag

2014 Vedtægter Grønt Råd

Godkendelse af reviderede vedtægter for Grønt Råd - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af en revidering af Grønt Råds vedtægter skal de nye vedtægter godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Teknik og Miljøudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at de reviderede vedtægter godkendes.

Sagsfremstilling

Ifølge Grønt Råds vedtægter § 3.5 kan Teknik- og Miljøudvalget og Planudvalget ændre medlemslisten.

De ønskede ændringer på medlemslisten er:

- KVE (Kontaktudvalg for Vandværker i Egedal Kommune) er nyt medlem
- Handicaprådet er ændret til Danske Handicaporganisationer Egedal
- Jægerne Kommunale Fællesråd er tilføjet

Alle andre ændringer i vedtægterne er redaktionelle, og kan tilskrives organisatoriske navneforandringer samt indførsel af elektronisk post.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

BESLUTNING I TEKNIK- OG MILJØUDVALGET DEN 14-01-2015

Godkendt

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 15-01-2015

Godkendt

Punkt 6: Fredning af Værebros Ådal - Orientering

13/33550

Fredning af Værebros Ådal - Orientering

Beslutningstema

Orientering om frednings- og erstatningsafgørelse truffet af Fredningsnævnet for Østsjælland den 18. december 2014.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen om frednings- og erstatningsafgørelsen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Fredningsafgørelse

Fredningsnævnet for Østsjælland har den 18. december 2014 truffet afgørelse om fredningen af Værebros Ådal. Fredningens formål er:

- at bevare områdets sammenhængende natur
- at forbedre levedygtigheden for dyre- og planteliv
- at forbedre offentlighedens adgang
- at skabe grundlag for naturpleje

Fredningsnævnet har i fredningsafgørelsen fastsat følgende satser for erstatning:

Grundsats	3600 kr./ha
§3-arealer	Ingen erstatning
Fredskov	Ingen erstatning
Fortidsmindebeskyttelseslinje	7.800 kr./ha
Sø- og vandløbsbeskyttelseslinje	7.800 kr./ha
Tilplantningsforbud	9.600 kr./ha
Ny sti	60 kr. pr. løbende m
Eksisterende sti	20 kr. pr. løbende m
Mindsteerstatning	3.600 kr.
Forringet jagtmulighed	2.500 kr./ha inden for 100 m. på begge sider af ny og eksisterende sti
Offentligt ejede arealer	Ingen erstatning

Erstatningsafgørelse

Der er samtidig truffet afgørelse om erstatning og godtgørelse, hvor den samlede erstatning lyder på 3.281.062 kr. Lodsejerne i Egedal Kommune har fået tilkendt 1.752.924 kr. i erstatning og 110.000 kr. i godtgørelse. Deraf skal staten afholde 75 %, og Egedal Kommune skal afholde 25 %. Egedal Kommune skal derfor samlet betale 456.706 kr. i erstatning og godtgørelse.

Da den samlede erstatningen overstiger 500.000 kr. skal både frednings- og erstatningsafgørelsen automatisk efterprøves i Natur- og Miljøklagenævnet. Natur- og miljøklagenævnet træffer endelig afgørelse af fredningen samt erstatning og godtgørelse. Dog kan Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om erstatning påklages til Taksationskommissionen.

Konsekvenser for budgettet

Da erstatningen overstiger 500.000 kr., skal både frednings- og erstatningsafgørelsen automatisk efterprøves i Natur- og Miljøklagenævnet. Det er derfor ikke muligt at præcisere den endelige erstatning.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 15-01-2015

Orienteringen tages til efterretning

Punkt 7: Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering

14/27529

Administrative afgørelser indenfor Bygge, Plan og Naturbeskyttelsesloven - orientering

Beslutningstema

Planudvalget orienteres om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner samt naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggelov

Planlov

Kong Svends vej 1, Smørum – der er den 28. november 2014 givet afslag på opførelse af nyt hus med fladt tag og uden udnyttelig tagetage. Ejendommen er beliggende indenfor lokalplan 050804 Smørumnedre Landsby som anfører, at bygninger kun må udføres med én etage med udnyttelig tagetage, tagene skal være symmetriske saddeltage og vinklen på taget skal være mellem 40 og 50°. Beboelsesbygninger skal opføres som længehuse hvis dybde ikke overstiger 8,5 m og længden er mindst 1,5 gange husdybden. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen.

Smedestræde 6, Veksø – der er den 1. december 2014 givet tilladelse til at fælde 2 kastanjetræer på grunden. Træerne er syge af hestekastanje-bakteriekræft og kan derfor udgøre fare for mennesker og værdier. Det er kommunens ejendom og Materielgården vil i løbet af vinteren fælde og bortskaffe de 2 træer.

Landzone

Risbyvej 26, Ledøje – der er den 3. december 2014 givet landzonetilladelse til opførelse af nybygning og tilbygning til virksomhed. Ejendommen er beliggende i landzone og er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 7.430m². Ansøgningen har været i nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Der ønskes opført 135m² kontortilbygning på eksisterende administration, som erstatning for et nedrevet stuehus. Den eksisterende lagerbygning på 475 m² nedrives og erstattes af en ny i samme størrelse med overdækning, der samlet bliver på 150m². Den eksisterende mølle og en lagerbygning mod vest nedrives. Den fremtidige anvendelse vil være til fremstilling og salg af udendørs legepladsudstyr/-indretninger.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 15-01-2015

Orienteringen taget til efterretning.

Punkt 8: Sager til orientering

14/27529

Sager til orientering

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der orienteres om følgende:

- Orientering om møde med Domea Byg vedrørende byggeriet på rådhusgrunden i Smørumnedre.
- Natur- og Miljøklagenævnet har den 15.12.2014 truffet afgørelse i en sag vedrørende en klage fra Ølstykke Champignon Aps. om kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Dette drejer sig mere konkret om indplaceringen af de senere etaper i Egedal by etape bestemmelserne: 2. og 3. del af byudviklingsområderne, der først kan udbygges, når de foregående etaper er planlagt.

Klager havde desuden fremført, at deres indsigelse vedrørende rækkefølgebestemmelserne i Kommuneplan 3013-2024 ikke var blevet gengivet fyldestgørende i notatet til den politiske behandling i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplanen.

Klager har ikke fået medhold, idet der er hjemmel i Planloven til at fastlægge rækkefølgebestemmelser, og kommunens afgørelse er baseret på en skønsmæssig vurdering, som ikke kan efterprøves af Natur- og Miljøklagenævnet. Nævnet finder desuden ikke, at kommunens gengivelse af klagers indsigelse er vildledende eller mangelfuld.

- Orientering om opstilling af pavilloner til midlertidige boliger for flygtninge 3 steder i Egedal, herunder myndighedsbehandlingen og information til grundejerforeningerne.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 15-01-2015

Orienteringen tages til efterretning.