

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 02-05-2023

Mødedato Tirsdag d. 02. maj 2023 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

Mødedeltagere Ulrik John Nielsen, Christine Søbjerg, Charlotte Haagendrup, Bo
Brøndum Pedersen, Ole B. Hovøre, Ellen Hvidt Thelle, Jeanette W
Olsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Vedtagelse af forslag til Planstrategi 2023 mhp. høring - beslutning.....	4
Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 70 for Egedal By, stationsområdet - beslutning.....	6
Skur modtages som gave - beslutning.....	8
Orienteringspunkter.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-05-2023

Godkendt.

Punkt 2: Vedtagelse af forslag til Planstrategi 2023 mhp. høring - beslutning

22/1821

Beslutningstema

På baggrund af det forudgående arbejde med Planstrategi 2023, herunder bl.a. borgerdialog samt politiske drøftelser i januar 2023 af rammer for arbejdet med strategien, skal det besluttet, om forslag til Planstrategi 2023, inkl. Agenda 21-strategi, kan godkendes og sendes i offentlig høring.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalg – Byrådet.

Til orientering i Klima-, Teknik- og miljø samt Kultur-, Fritid- og Erhverv.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

- forslag til Planstrategi 2023, inkl. Agenda 21-strategi, godkendes til fremlæggelse i offentlig høring i 10 uger,
- der afholdes borgermøde den 20. juni 2023, og
- administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser inden udsendelse.

Sagsfremstilling

På baggrund af en offentlig høring hvor der blev indkaldt ideer og forslag, en række fokusgruppe-interviews samt drøftelser på januar 2023-møderne i Klima-, Teknik- og Miljø-udvalget, Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget samt Plan- og Byudviklingsudvalget forelægges hermed et forslag til Planstrategi 2023, inkl. en Agenda 21-strategi (se bilag 1).

Tre tematiske hovedafsnit i planstrategien

Forslaget til Planstrategi 2023 er inddelt i tre hovedafsnit:

1. Natur, landskab og aktiv grøn omstilling

Dette afsnit omhandler især en sammenhængende og bæredygtig fysisk planlægning, der balancerer hensynet mellem beskyttelse og anvendelse af naturen og åbne land. Af konkrete indsatser peges bl.a. på skovrejsning og styrkelse af bynatur.

2. Levende byer og bæredygtige lokalsamfund

Dette afsnit omhandler især arbejdet med at fastholde Egedals 17 bysamfund som forskellige og stærke bysamfund med en varieret sammensætning af borgere og boliger. Af konkrete indsatser peges bl.a. på sikringen af boliger til alle livets faser og på initiativer, der skal fastholde levende bymidter.

3. En attraktiv erhvervskommune med en stærk infrastruktur

Dette afsnit omhandler arbejdet med at sikre gode fysiske rammevilkår for etablerede og nye virksomheder i kommunen. Af konkrete indsatser peges bl.a. på ændring af planlægningen for eksisterende erhvervsområder, så planlægningen matcher virksomhedernes behov.

Indkaldelse af ideer og forslag

Forslaget til Planstrategi er, som nævnt, blevet til via flere tiltag, der involverer borgere og andre interessenter. I september 2022 var det muligt at fremsende forslag og ideer til, hvad Planstrategi 2023 skulle indeholde. Administrationen modtog 52 forslag, som spænder fra mere generelle betragtninger om f.eks. behov for nye boligtyper og former, bedre adgang til naturen, klimatilpasning m.v. Forslagene er sammenfattet i vedlagte hvidbog (se bilag 2) og kan ses i deres fulde længde [her](#). Endvidere blev der i oktober 2022 afholdt fire fokusgruppeinterviews med udvalgte borgere, foreninger og interesseorganisationer (se opsamling i bilag 3).

Resultaterne af fokusgruppeinterviews og de indkomne ideer og forslag har dannet baggrund for arbejdet med forslag til Planstrategi 2023. I offentlighedsfasen kom der også flere forslag til nye byudviklingsområder. Disse forslag vil blive

behandlet i forbindelse med det endelige arbejde med kommuneplanrevision, hvor de retligt bindende rammer for kommunens arealplanlægning bliver revideret, som beskrevet nedenfor. Kommuneplanrevisionen forventes igangsat i efteråret 2023 og afsluttet senest i 2025. Administrationen har udarbejdet en foreløbig vurdering af forslagene, som fremgår af hvidbogen (se bilag 2).

Lovgivning og miljøvurdering

Ifølge Planlovens § 23a skal Byrådet inden udgangen af første halvdel af valgperioden offentliggøre en strategi for kommunens fysiske planlægning i både byerne og det åbne land, en såkaldt planstrategi. Endvidere skal der, jf. planlovens § 33a, udarbejdes en Agenda 21-strategi om kommunen arbejde med bæredygtig udvikling. Egedal og andre kommuners Agenda 21-strategi er typisk integreret i Planstrategien.

Planstrategien er ikke retligt bindende. Den fastlægger nogle strategiske pejlemærker for kommunens fysiske planlægning. Med Planstrategien skal Byrådet dog retligt bindende beslutte, om der skal laves en fuld revision af kommuneplanen, en delvis revision af enkelte temaer, eller om Kommuneplan 2021 skal genvedtages uden ændringer. I forslaget til Planstrategi 2023 lægges der op til en fuld revision.

Planstrategien miljøvurderes ikke. Begrundelsen er, at strategien har et overordnet sigte og ikke fastlægger bindende rammer for fremtidige anlægstilladelser mv. Denne afgørelse er truffet med hjemmel i § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Videre proces

Det videre arbejde med Planstrategi 2023 foreslås tilrettelagt efter følgende tidsplan:

- Maj: Politisk behandling og vedtagelse af forslag til Planstrategi 2023
- August: Borgermøde den 20. juni 2023.
- Juni-august: Offentlig høring af forslag til Planstrategi 2023
- November: Politisk behandling af høringssvar, endelig vedtagelse af Planstrategi 2023 samt politisk drøftelse af rammer for arbejdet med næste kommuneplan.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

For at sikre en tidlig borgerdialog har administrationen indkaldt forslag og ideer mv., som beskrevet ovenfor. Forslag til Planstrategi 2023 sendes i offentlig høring i perioden juni-august 2023, og det foreslås, at der holdes borgermøde om forslaget til Planstrategi den 20. juni 2023.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-05-2023

Anbefales, med følgende ændring på s. 16: boksen ”Ring 5 Nord og Syd” ændres til:

”Frederikssundsmotorvejen og Ring 5 transportkorridoren”

Egedal støtter, at Frederikssundsmotorvejen afsluttes, og A6 udvides.

Egedal vil opfordre staten til nedlægge arealreservationen til en Ring 5 (”Ring 5 transportkorridoren”), da en Ring 5 vil være ødelæggende for flere af kommunens bysamfund og værdifulde landskaber.

Bilag

Forslag til Planstrategi 2023

Hvidbog over forslag og ideer til Planstrategi 2023

Opsamling fra fokusgruppeinterviews

Punkt 3: Endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 70 for Egedal By, stationsområdet - beslutning

23/2596

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring af forslag til lokalplan skal det besluttes, om lokalplan 70 for Egedal By kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.

Indstilling

Det indstilles:

- at forslag til lokalplan 70 vedtages endeligt med de i vedlagte hvidbog anførte ændringer.
- at administrationen bemyndiges til at foretage mindre redaktionelle ændringer.
- at den vedtagne lokalplan bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan nr 70 for Egedal By blev behandlet af Byrådet den 30. november 2022.

Forslag til lokalplan 70 for Egedal By er en revision af den hidtil gældende lokalplan 46. Lokalplanforslaget sikrer i modsætning til lokalplan 46 bl.a. nye muligheder for at sikre en bedre balance mellem små og større boliger i Egedal By, nye muligheder for at stille krav til arkitektur på bygninger og i byrum (facader, tagformer, farve, materialevalg, vinduer, døre og altanværn, mv.), nye muligheder for at kræve mindst 10 % fælles tagterrasser på flade tage som supplement til gårdrum og nye muligheder for at regulere brugen af varehusgrunden og åbne op for events og mobile stadepladser på Rådhuspladsen.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 20. december 2022 til den 24. januar 2023. I offentlighedsfasen kom der syv høringssvar. Vedlagte hvidbog indeholder en oversigt over samtlige høringssvar samt administrations bemærkninger og forslag til ændringer af lokalplanen. Udover ønsker til tekniske justeringer vedrører høringssvarene navnlig:

- problemstillinger ift. mangler på byggeriet, trafikale forhold, byggeplads, facadebeklædninger og legepladser mv. De fleste af disse problemstillinger vedrører ikke forhold, der reguleres i lokalplanen. Administrationen er imidlertid meget opmærksom på disse problemstillinger og forsøger løbende at håndtere dem i andet regi.
- regnvandshåndtering ved sokkeludstykningsk.
- anvendelsen af matr.nr. 1b til regnvandshåndtering.

På baggrund af høringssvarene, foreslår administrationen en række mindre og fortrinsvis tekniske justeringer af lokalplanforslaget, som fremgår af vedlagte hvidbog. Ændringer der skal sikres:

- At der i lokalplanområdet ikke udstykkes mindre parceller, end at der kan tages hensyn til kravet om forsinkelse af regnvand efter spildevandsplanen.
- At der i den "Grønne fletning" sikres tilstrækkeligt areal til regnvands- og jordregulering ved en fremtidig byudvikling på naboarealer mod nord i Landskabsbyen.

Administrationen vurderer, at de foreslåede justeringer af lokalplanen har en sådan karakter, at der ikke er behov for en supplerende høring.

Det er tidligere afgjort, at lokalplanen ikke kræver en miljøvurdering. Der er ikke indgivet klage over denne afgørelse.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerdialog

Der blev i høringsperioden afholdt et borgermøde med ca. 30 deltagere. Deltagerne pegede især på problemstillinger med affaldssortering, cykelparkering på konkrete lokaliteter, ulovlig parkering, manglende vej- og gadeskilte, vejbelysning, mangler på byggeriet og etablering af beboerforeninger mv. Som anført ovenfor vedrører de fleste af disse problemstillinger ikke forhold, der reguleres i lokalplanen. Administrationen er imidlertid meget opmærksom på problemstillingerne og forsøger løbende at håndtere dem i andet regi.

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-05-2023

Anbefales, med følgende ændringer:

Bestemmelse 8.1 ændres til:

8.1 Bebyggelsens facader skal fremstå i tegl (blank mur eller med pudset overflade), natursten, træ (naturfarvet eller malet), facademateriale med pudset overflade eller beklædt med et plademateriale med en vejrbestandig overflade. Facaderne skal etableres med beplantning, således at det sikres, at mindst 25 pct. af facaderne (ekskl. vinduespartier, døre, porte o. lign.), fremstår begrønnede senest 5 år efter ibrugtagning. Der kan integreres solenergi i dele af facaden. Se kortbilag 9 om principper for materialevalg.

Bestemmelse 8.6 ændres til:

8.6 Randbebyggelsen mod den enkelte gade skal for minimum hver 20 m fremtræde med variationer i form af vertikale og/eller horisontale forskydninger og i form af apteringer som karnapper, altaner m.v. Der skal anvendes en kombination af forskellige arkitektoniske virkemidler og detaljeringer såsom varieret murforbandt, materialeskift, variation af vinduesstørrelser, blanding af altaner og franske altaner med henblik på, at frembringe et varieret arkitektonisk udtryk for den enkelte bebyggelse og parcellen som helhed.

Bestemmelse 8.14 ændres til:

8.14 Mindst 10% af bebyggelsen i den enkelte karré-/ randbebyggelse skal udføres med saddeltage, tage med ensidig hældning på mellem 20 og 45 grader eller med spir.

Bestemmelse 10.3 ændres til:

10.3 Gårdrummene skal i hovedsagen fremstå som have med græs, beplantning, blomster, træer og buske af fortrinsvist hjemmehørende plantearter, se eksempler § 10.32) og befæstede opholdsarealer. I hvert gårdrum skal der på et, henset til lys og jordbundsforhold, egnet sted plantes minimum 1 træ med en minimumhøjde på 2 meter på det tidspunkt, hvor træet plantes. Gårdrummene skal udformes, så der er mulighed for nedsivning og forsinkelse af regnvand. Se eksempel på indretning af gårdrum i margin side 39.

Bilag

Lokalplan 70 - endelig vedtagelse-apr23.pdf

Hvidbog.pdf

Oversigt med kopi af høringssvar.pdf

Punkt 4: Skur modtages som gave - beslutning

23/4198

Beslutningstema

På baggrund af en henvendelse fra Ledøje-Smørum Fodbold, der ønsker at opføre et skur i forbindelse med de arealer, de benytter, skal det besluttes, om Egedal Kommune kan acceptere en løsning, hvor fodboldklubben opfører skuret for egen regning, og herefter giver det gratis til kommunen, der herefter forestår den videre drift.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet.
Til orientering hos Kultur-, Fritids- og Erhvervsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller:

1. At Byrådet accepterer, at kommunen modtager et nyopført skur placeret på de arealer, der benyttes af Ledøje-Smørum Fodbold mod, at kommunen herefter påtager sig at drifte og vedligeholde bygningen.
2. At Byrådet accepterer, at kommunen indgår en brugsaftale med fodboldklubben om en eksklusiv brugsret til skuret, og
3. At Byrådet accepterer, at kommunen forpligter sig til at sikre, at bygningen kan forblive på arealet i mindst 10 år.

Sagsfremstilling

På baggrund af en henvendelse fra Ledøje-Smørum Fodbold skal udvalget beslutte, om udvalget vil modtage et skur til opbevaring af bolde mv. i forbindelse med klubbens benyttede arealer på Flodvej 62, 2765 Smørum. Den ønskede placering fremgår af Bilag 1. Skuret ønskes konstrueret af to containere beklædt med træ med isatte døre i begge containere, der placeres enten på et randfundament eller på en platform af stabilgrus og fliser.

Der er allerede givet en byggetilladelse, hvor klubben på angivne betingelser kan opføre et skur på 135 m². Byggetilladelsen er vedlagt som Bilag 2.

Da skuret ønskes opført på kommunens areal, kræver det udover en byggetilladelse tillige en aftale med kommunen om vilkårene for benyttelse af arealet.

Da det er kommunens generelle praksis ikke at tillade opførelse af tredjemands bygninger på kommunale arealer, er der i den konkrete sag i stedet ytret ønske om en model, hvor fodboldklubben opfører skuret for egen regning, og at skuret herefter gives til kommunen som gave, mod at kommunen overtager alle forpligtelser til drift og vedligeholdelse af skuret, og at fodboldklubben får en eksklusiv ret til at benytte skuret fremover. Kommunen forpligter sig samtidigt i den forbindelse til at sikre, at skuret kan forblive på grunden og fortsat have en stand, så det kan benyttes til formålet i 10 år fra overtagelsestidspunktet.

Administrationen anbefaler således, at kommunen accepterer at modtage skuret, da det løser en udfordring med pladsmangel hos fodboldklubben, uden at det medfører store anlægsudgifter for kommunen, men alene udgifter til sædvanlig vedligeholdelse. Der er ikke på nuværende tidspunkt etableret en fast praksis for sådan en løsning, men administrationen anbefaler løsningen som den mest hensigtsmæssige, og som herefter kan danne grundlag for en fremtidig praksis, og som kan imødegå at der kan opstå en uhensigtsmæssig praksis, hvor klubber og andre opfører småbygninger og lignende på kommunale arealer uden nærmere tilladelser eller aftaler.

Kommunen stiller i forbindelse med accepten betingelse om, at skuret opføres lovligt og således i fuld overensstemmelse med den allerede givne byggetilladelse, samt at det opføres i en standard, der sikrer, at det i dets 10 års brugstid giver mindst mulige drift- og vedligeholdelsesomkostninger for Egedal Kommune.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Der medfølger ikke driftsmidler med bygningen, og udgifterne til vedligeholdelse skal således findes i det allerede fastsatte vedligeholdelsesbudget.

Borgerdialog

Udover henvendelsen og den efterfølgende dialog med fodboldklubben har der ikke været borgerrettede initiativer i denne sag. Fodboldklubbens indledende henvendelse inkl. tegningsbilag er vedlagt som Bilag 3a og 3b

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-05-2023

Sagen blev sendt tilbage til administrationen.

Bilag

Placering af skur

Byggetilladelse

Henvendelse vedr. skur

Materiale vedlagt henvendelse om skur

Punkt 5: Orienteringspunkter

Beslutningstema

Orientering til Plan- og Byudviklingsudvalget.

Kompetence til afgørelse

Plan- og Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administration og formand orienterer udvalget:

- Orientering om påklager, afgørelser fra Klagenævn mm.
- Opfølgning på borgermøder siden sidste udvalgs møde

Beslutning i Plan- og Byudviklingsudvalget den 02-05-2023

Taget til efterretning.