

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 03-03-2016

Mødedato Torsdag d. 03. marts 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
Udarbejdelse af ny lokalplan for miljøanlæg i Toppevad - beslutning.....	4
Prioritering af lokalplanarbejdet 2016 - Beslutning.....	6
Parkeringsløsning i Stationsområdet, Egedal By - Beslutning.....	8
Dispensationer fra Lokalplan 54 - Beslutning.....	11
Orientering om ejendomme til salg eller som påtænkes solgt.....	13
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	14
Sager til orientering.....	17

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/20241

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden, idet punkt 6 og 4 blev behandlet først.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 03-03-2016

Godkendt.

Punkt 2: Udarbejdelse af ny lokalplan for miljøanlæg i Toppevad - beslutning

16/895

Beslutningstema

På baggrund af ejers anmodning, skal der tages beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes et nyt forslag til lokalplan for miljøanlægget i Toppevad, som muliggør betonklodsproduktion.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller at, udarbejdelse en ny lokalplan til erstatning af Lokalplan 6.6.20 Ganløse – Genbrugsplads m.v. ved Toppevad, der giver mulighed for betonklodsproduktion i området, medtages i lokalplanprioriteringen i 2016.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommunen har den 18. december 2015 meddelt afslag på en ansøgning om betonklodsproduktion på ejendommen matr.nr. 19h Søsum By, Stenløse i Toppevad. Den ansøgte anvendelse kan ikke indpasses i området efter Lokalplan 6.6.20 Ganløse – Genbrugsplads m.v. ved Toppevad. Produktionen er ikke foreneligt med lokalplanens formål jf. § 1.1 i lokalplanen:

... - at sikre områdets anvendelse til offentlig genbrugsplads samt lignende private erhverv inden for affaldshåndtering ...

Ejeren af ejendommen, Marius Pedersen A/S, har efterfølgende anmodet kommunen om, at der udarbejdes en ny lokalplan for området.

Materialer og proces

Til betonklodserne anvendes knust beton og sanitet, vand, støbemix, cement og hjælpestoffer. Knust beton og sanitet findes i dag i området, idet nedbrydning af beton og sanitet allerede foregår på pladsen. En betonklods vejer ca. 1200 kg, og genbrugsmaterialer udgør mindst 40 %. Ejers erfaringer med betonklodsproduktion viser, at genbrugsmaterialer kan udgøre op til 60 % af materialerne.

Til betonklodsproduktionen ønsker ejer at opstille en silo til cement og en blandemaskine. Siloen til cement er 14 m høj og den ønskes placeret i lokalplanens delområde 2 eller 3. jf. bilag 1, og en eksisterende bygning i delområde 3 ønskes anvendt til opbevaring af betonklodserne under tørring. Betonklodserne produceres ved, at materialerne mixes i blandemaskinen og derefter hældes i en støbeform. Der foretages ingen efterbehandling af de producerede klodser.

Perspektiv

Aktiviteterne med håndtering og behandling af primært erhvervs-affald på miljøanlægget har udviklet sig, siden Lokalplan 6.6.20 blev vedtaget i 2004. Marius Pedersen A/S oplyser, at genanvendelse af det knuste materiale er i overensstemmelse med den nationale strategi for affaldshåndtering, hvor affald betragtes som en ressource, der skal udnyttes maksimalt. Det er i stigende grad muligt at forbehandle og nyttiggøre forskellige affaldsfraktioner på anlægget i stedet for blot at nedbryde og sortere ressourcerne. Ejer fremfører at anlægget og den ønskede aktivitet kan bidrage til både en minimering af miljøpåvirkningerne, og indgå positivt som en del af de nationale og internationale tanker omkring bæredygtighed og cirkulær økonomi.

Men dette er ikke muligt indenfor rammerne af den gældende lokalplan for området.

Trafik

Etablering af betonklodsproduktion vil ikke betyde en forøgelse af den samlede trafikbelastning til og fra miljøanlægget, da behandling af sorteringseget affald er stoppet på anlægget i efteråret 2015. I den gældende miljøgodkendelse fra 2004 fremgår det, at den forventede trafikbelastning er 40-45 lastbiler pr. dag. Marius Pedersen A/S oplyser på baggrund af data fra 2015, at den samlede trafikbelastning også i fremtiden forventes at være på samme niveau. Ved en maksimal udnyttelse af potentialet for betonklodsproduktion, og at alle betonklodser transporteres fra anlægget, vil denne del af transporterne udgøre 1-2 lastbiler pr. dag. I 2015 udgjorde transport af betonfraktioner til sammenligning 2 pr. uge.

VVM

Projektet er omfattet af VVM-reglerne, og der skal derfor screenes for anlæggets påvirkning på miljøet.

Beslutning i Planudvalget den 03-03-2016

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 6.6.20, afgrænsning og delområder

Punkt 3: Prioritering af lokalplanarbejdet 2016 - Beslutning

07/705

Beslutningstema

På baggrund af en orientering om status på lokalplanarbejdet skal der tages stilling til prioriteringen af lokalplanarbejdet i 2016

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at der i perioden 2016 -2017 arbejdes med lokalplaner efter følgende prioritering:

1. Lokalplan for Ryttergården i Smørum
2. Lokalplan for Maglevad Fjernvarmeværk i Stenløse
3. Lokalplan for boligområdet Hampeland i Ølstykke
4. Lokalplan for Storparcel 95 og 96 i Stenløse Syd
5. Lokalplan for Kongeskrænten i Smørum
6. Lokalplan for Annekset ved Stenløse Rådhus (forudsætter gennemført udbud)
7. Revideret lokalplan for Stationsområdet i Egedal By
8. Lokalplan for et solvarmeanlæg ved Ledøje
9. Revideret lokalplan for genbrugspladsen i Toppevad
10. Lokalplan for udbygning af Slagslunde Fjernvarmeværk
11. Lokalplan for ungdomsboligparcellen i Stenløse Syd
12. Lokalplan for Stenløse Syd etape 5
13. Lokalplan for Hove Landsby

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede 24. juni 2015, hvilke lokalplaner og udbudsmateriale, der skulle arbejdes med i 2015-16.

I forlængelse af denne beslutning, er der i den mellemliggende periode arbejdet med følgende lokalplaner:

- Lokalplan for almene boliger på rådhusarealet i Smørum
- Lokalplan for parcelhusgrunde ved Dyvelåsen
- Ny bevarende lokalplan for Smørumovre Landsby
- Lokalplan for ombygning af Damgårdsparken i Stenløse
- Lokalplan for boliger og detailhandel på Hareledet 4, Stenløse Syd
- Lokalplan for Ryttergården i Smørum (forslag vedtaget januar 2016)
- Revision af Lokalplan 08 Maglevad Fjernvarmecentral (forslag vedtaget januar 2016)
- Lokalplan for området omkring Grundejerforeningen Hampeland Ølstykke (igangsat)

Der er desuden gennemført udbud af Storparcel 95 og 96 Stenløse Syd, igangsat udbud af et areal til boligbyggeri på Kongeskrænten i Smørum (med frist for bud den 18.3.2016) og udarbejdet udbudsmateriale til annekset ved Stenløse Rådhus (forventes udbudt inden udgangen af marts 2016). På baggrund af de indkomne skitseforslag fra udbuddene skal der efterfølgende udarbejdes nye lokalplaner i samarbejde med de kommende bygherrer.

Der er endnu ikke arbejdet med følgende lokalplaner fra prioriteringslisten:

- Revideret lokalplan for stationsområdet i Egedal By, som først igangsættes marts 2016
- Lokalplan for Kong Svends Park etape 2. Den foreslås udsat, da der ikke er køberinteresse pt. og området omkring Kildedal Station foreslås vurderet samlet i forbindelse den nye kommuneplan
- Lokalplan for ungdomsboliger ved Hjorteledet - en sag vedrørende de fremtidige byggemuligheder på ejendommen forventes forelagt Planudvalget i 2. kvartal 2016.

Nye ønsker og behov:

Udvalget besluttede på mødet i oktober 2015, at der skal udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg for et solvarmeanlæg ved Ledøje, hvis Smørum fjernvarme kan erhverve et areal hertil. Vejdirektoratet har netop udbudt området til salg.

Ganløse Miljøanlæg – jf. anden sag på dagsordenen

Slagslunde Fjernvarmeverk - der vil blive forelagt en sag om bygning af en biobaseret enhed på udvalgets mødet i april

Stenløse Syd Etape 5 – igangsættes 2. kvartal 2016

Der kan desuden blive behov for en revideret lokalplan for Hove Landsby.

Der er desuden en række øvrige lokalplaner, som evt. skal udarbejdes, men som ikke pt. er prioriteret, disse er oplistet nederst i listen på bilaget.

I 2016 forventes det, at der skal bruges cirka 1 årsværk på arbejdet med kommuneplan 2017, og dette er der taget højde for i forslaget til lokalplanprioritering.

Beslutning i Planudvalget den 03-03-2016

Anbefalet.

Bilag

Oversigt over lokalplaner der udarbejdes i 2016

Punkt 4: Parkeringsløsning i Stationsområdet, Egedal By - Beslutning

15/15306

Beslutningstema

Det skal besluttes, på hvilken måde Parkeringsfonden for Egedal By, skal realisere de parkeringspladser, som er indskudt i fonden.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 20 for Byudviklingsområdet ved Egedal Station revideres i 2016 således, at det bliver muligt at opføre et parkeringshus såvel på parcel A23 bag Føtex, som på parkeringspladsen ved Egedal Station.
2. Der igangsættes et forprojekt for etablering af et rationelt parkeringshus på en af disse to placeringer med henblik på udarbejdelse af en udvidelsesblok til anlægsbudget 2017 og 2018.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 30. april 2014 vedtægten for Parkeringsfonden for Byudviklingsområdet ved Egedal Station. Baggrunden var et ønske om at kunne løse parkeringskravet for det nye Rådhus og Sundhedscenter, og efterfølgende byggerier, hvor kravet ikke bliver opfyldt på egen grund.

Vedtægten blev revideret af Byrådet den 24. juni 2015 således, at butiksparcellerne omfattet af lokalplan 16 indgår i Parkeringsfondens område, og at taksterne for indbetaling er forhøjet.

Hvis en bebyggelses krav til parkeringspladser ikke kan opfyldes på egen grund, er der med parkeringsfonden givet mulighed for, at en bygherre kan opnå dispensation fra kravet ved at indskyde et beløb i parkeringsfonden. Dette beløb er pr. 31. december 2015 kr. 268.750 pr. plads, såfremt pladsen skal være øremærket bebyggelsen, og 50 % af beløbet såfremt pladsen ønskes offentlig tilgængelig. For begge beløb gælder, at der ikke kan opkræves mere end den faktiske anlægsudgift, eller halvdelen af denne, når der er tale om offentligt tilgængelige pladser.

Dags dato er der meddelt dispensation til i alt 57 pladser, fordelt med 33 til Rådhus/Sundhedscenter og 24 til Plejecenter Egeparken. Herudover forventes det, at der skal gives dispensation i løbet af 2016 til yderligere 40 pladser, heraf 33 fra det kommende boligbyggeri på parcel A6. Parkeringsfonden er herefter forpligtet til at etablere 97 parkeringspladser.

Alle de pladser er dags dato indskudt som offentlige pladser. De kommende 40 pladser forventes indskudt på samme vilkår.

I henhold til Cirkulære 1994-01-17 nr. 10 om kommunale parkeringsfonde §2 stk. 2, skal Fonden have anlagt eventuelle parkeringspladser inden 5 år fra den dato, hvor der er meddelt dispensation fra parkeringskravet. Det betyder, at Parkeringsfonden Egedal By skal ibrugtage de første 33 pladser senest den 22. august 2018. Der er i cirkulæret ikke givet mulighed for at dispensere fra dette 5 års krav.

For at kunne opfylde dette krav, skal Parkeringsfonden iværksætte anlæg af parkeringspladser i 2017, hvorfor det skal drøftes, hvilken løsning, der skal arbejdes videre med.

I valg af løsning bør det inddrages, at de 143 parkeringspladser på den midlertidige parkeringsplads ved rådhus/sundhedscenter er anlagt på en dispensation fra lokalplan 20. Dispensationen udløber den 31. marts 2019, hvorefter parkeringspladsen skal nedlægges og fjernes. Da der kun tilføres 65 pladser ved færdiggørelsen af parkeringsanlægget inkl. pladserne under plejecenter Egeparken, vil der være et udækket behov for parkeringspladser i området til såvel almindelig personaleparkering, som gæster til rådhus/sundhedscenter. Endvidere vil der lejlighedsvis ved større arrangementer udenfor rådhusets åbningstid være behov for flere parkeringspladser.

Parkeringsfonden har flere muligheder for at realisere de indskudte pladser:

1. Betale en privat bygherre i området for at tilvejebringe de manglende pladser i forbindelse med et kommende byggeri
2. Opføre et parkeringshus på parcel A23 nord for Føtex
3. Opføre et parkeringshus på parkeringspladsen ved Egedal Station

Ad pkt. 1:

Såfremt en privat bygherre i Stationsområdet indvilger i at opføre nogle af eller alle de pladser, som Parkeringsfonden har pligt til, kan Fonden betale den private bygherre for dette. Bygherren skal samtidig opføre de til eget byggeri tilhørende pladser.

Fordele:

Pladserne opføres i tilknytning til en eksisterende bebyggelse, og de kan drives i sammenhæng med denne. Vælges denne løsning, forventes pladserne etableret mere spredt i området og mere sandsynligt i nærheden af den bebyggelse, hvorfra behovet oprindeligt er opstået.

Ulemper:

Det har ikke været muligt på nuværende tidspunkt at indgå en aftale med en privat bygherre om løsningen. Såfremt pladserne skal være etableret i august 2018, skal en aftale om minimum de første 33 pladser indgås i indeværende år.

Det forventes, at parkeringspladser, der opføres integreret i et byggeri, vil være væsentligt dyrere, end tilsvarende pladser opført i et selvstændigt parkeringshus.

Ad pkt. 2:

I Byrums katalog for Stationsområdet, Egedal By er indeholdt et forslag om at etablere et parkeringshus på parcel A23, der ligger nord for Føtex.

Fordele:

Opførelsen af et parkeringshus her op ad banen kan ske med en simpel, optimeret konstruktion, hvorfor anlægsprisen vil være væsentligt lavere end i pkt. 1.

Et sådant p-hus kan udføres med halve, forskudte parkeringsdæk. En foreløbig beregning anslår, at der kan rummes 40 biler pr. halve dæk. Huset vil med en konstruktion på fire halve dæk kunne rumme 160 pladser. Det er muligt efterfølgende at tilføje yderligere dæk, såfremt parkeringsfonden måtte få behov for dette.

De 160 parkeringspladser vil såvel opfylde parkeringsfondens forpligtelse til at etablere 97 pladser, som tilføre 63 disponible pladser til parkering i området ved rådhuset. Hermed anses parkeringsbehovet for løst.

Et parkeringshus med denne placering kan opfylde flere formål. Det ligger tæt ved Føtex og kan således supplere eksisterende behov her. Det ligger også tættere ved Rådhuset end den nuværende midlertidige parkeringsplads, og kan rumme yderligere gæsteparkering. Planlægningen ligger tæt ved et kommende amfiteater, der er planlagt lige nord for i den grønne fletning. Denne placering antages at være den bedste til at dække flere formål på forskudte tidspunkter.

Ulemper:

For at kunne godkende opførelsen af et parkeringshus på denne parcel, vil det kræve, at der sker en revision af lokalplan 20. Denne er allerede planlagt til 2016, hvorfor det vil være muligt at nå efterfølgende at have huset færdigt til fristen i 2018.

Konstruktionen vil medføre, at der skal opføres flere pladser end indskudt i Parkeringsfonden. Merudgiften knyttet hertil skal betales af Egedal Kommune.

Ad pkt. 3:

Parkeringspladsen ved Egedal Station ligger på kommunalt vejareal, og er derfor ejet af Egedal Kommune. Pladsen er etableret i henhold til overenskomst mellem Ølstykke Kommune og Banestyrelsen fra 1996 og efterfølgende aftale med DSB S-tog i 2001 omkring anlægget af for- og parkeringspladsen ved stationen. I henhold til denne aftale kan parkeringspladsen udvides fra de nuværende knap 100 pladser til i alt 250. Udvidelsen er oprindeligt forudsat etableret på terræn syd for den nuværende parkeringsplads. Dette anlæg forudsætter flytning af et regnvandsbassin. Endvidere anses placeringen for at være for langt væk, hvis der ikke samtidig etableres en fodgængertunnel under banen syd for stationen. Det foreslås derfor at etablere et parkeringshus på den eksisterende parkeringsplads.

Fordele:

Da der ikke er krav til hvorledes et evt. parkeringshus skal indrettes, antages det at kunne gøres lige så rationelt og billigt, som det under pkt. 2 foreslåede. Det betyder samme afledte fordele og ulemper afledt af konstruktionen, som under pkt. 2

Parkeringshuset vil i dagtimerne give ekstra muligheder for Park & Ride, hvilket understøtter brugen af S-toget.

Ulemper:

Pladserne i dette parkeringshus vil ligge længere væk fra bebyggelserne i Stationsområdet, og derfor være uden for indirekte opsyn. Det kan medvirke til en vis tilbageholdenhed med at anvende dette om natten, hvilket i givet fald vil være mod hensigten.

Der bliver ikke samme umiddelbare tilbøjelighed til at anvende det i forhold til den under pkt. 2 beskrevne dobbeltdækning.

Et parkeringshus på denne plads er ikke medtaget i Lokalplan 20 for Byudviklingsområde ved Egedal Station. Det må derfor påregnes, at også denne placering vil forudsætte en lokalplanrevision.

Endelig vil der være behov for etablering af midlertidig p-pladser ved stationen under opførelsen af p-huset.

Økonomi:

Der er lavet et økonomisk overslag over de tre forslag. Se bilag 1.

I henhold til Parkeringsfondens vedtægt etableres de parkeringspladser, som indgår i fonden, af Egedal Kommune. Vælger en bygherre at indskyde pladser i parkeringsfonden som offentlige pladser, og dermed kun betale 50 % af anlægsudgifter, skal Egedal Kommune betale den anden halvdel, når pladsen anlægges.

Prisen for anlægget af en parkeringsplads integreret i en boligejendom er forudsat til 230.000 kr. pr. plads. I et selvstændigt parkeringshus er prisen 100.000 kr. pr. plads.

Forslag 1 vil medføre en anlægsudgift på 25,2 mill. kr., en anlægsindtægt fra parkeringsfonden på 10,9 mill. kr. og en indtægt fra grundsalg på 2,9 mill. kr. De 97 parkeringspladser vil således medføre en nettoudgift på 11,4 mill. kr.

Forslag 2 og 3 vil medføre en anlægsudgift på 16,0 mill. kr. og en anlægsindtægt fra parkeringsfonden på 6,5 mill. kr. De 160 parkeringspladser vil således medføre en nettoudgift på 9,5 mill. kr.

Administrationen indstilles på denne baggrund, at plangrundlaget for opførelse af et parkeringshus såvel på parcel A23, som på parkeringspladsen ved Egedal Station iværksættes. Og at der igangsættes et forprojekt for etablering af et selvstændigt parkeringshus på disse to placeringer med henblik på udarbejdelse af en udvidelsesblok til anlægsbudget 2017 og 2018.

Konsekvenser for budgettet

Fremtidige beløb, der indskydes i Parkeringsfonden, tilgår den kommunale kassebeholdning, men registreres på en særskilt konto i regnskabet.

Forslag 1 vil medføre en anlægsudgift på 25,2 mill. kr., en anlægsindtægt fra parkeringsfonden på 10,9 mill. kr. og en indtægt fra grundsalg på 2,9 mill. kr. De 97 parkeringspladser vil således medføre en nettoudgift på 11,4 mill. kr.

Forslag 2 og 3 vil medføre en anlægsudgift på 16,0 mill. kr. og en anlægsindtægt fra parkeringsfonden på 6,5 mill. kr. De 160 parkeringspladser vil således medføre en nettoudgift på 9,5 mill. kr.

Borgerinddragelse

Der vil blive gennemført offentlig høring i forbindelse med en revision af lokalplanen.

Beslutning i Planudvalget den 03-03-2016

Anbefalet.

Bilag

Anlægsøkonomi - Parkeringsfonden Egedal By - overslag.pdf

Byggefelter i Egedal By.pdf

Punkt 5: Dispensationer fra Lokalplan 54 - Beslutning

15/19889

Beslutningstema

På baggrund af resultatet af en nabohøring 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

Planudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at :

1. der gives dispensation til det ansøgte projekt og
2. dispensationen gives på de betingelser, som Planudvalget og Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet i januar 2016.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede på mødet i januar pkt. 9, at sende ansøgningen om dispensation fra lokalplan 54's bestemmelser om byggefelter, parkering og grundstørrelser i nabohøring og at sagen skulle forelægges udvalget igen, hvis der kom væsentlige indsigelser.

Nabohøring

Der er gennemført en nabohøring af projektet og den foreslåede dispensation. Der er indkommet 5 høringssvar, som primært omhandler bekymring angående de trafikale forhold, udendørs oplag og modstand mod dispensation til det ansøgte projekt:

- 4 høringssvar omhandler bekymring for de trafikale forhold for skolebørn og naboer til de kommende butikker, herunder tung trafik.
- 2 høringssvar omhandler indsigelse mod dispensationen til det ansøgte projekt, samt indsigelse mod den generelle udvikling af området omkring Valdemarsvej som bunder i en forældet lokalplan.
- 1 høringssvar omhandler den kommunale forvaltning af Planloven, og borgeren finder at, politikerne udviser uansvarlighed i forbindelse med de beslutninger, der træffes og den manglende klagemulighed over dette. Der er endvidere fremsendt læserbrev til Politikken, Information og lokalavisen samt brev til Erhvervs- og vækstministeren.
- 1 høringssvar omhandler bekymring om de udendørs oplag i varegårde, som frygtes at give synligt rod. Indsiger er i øvrigt positiv overfor projektet.

Bygherren BBByg A/S har fremsendt bemærkninger til de indkomne indsigelser, som indgår i administrationens bemærkninger i høringsnotatet. Se bilag 1 - høringsnotat.

Administrationens bemærkninger til trafik:

Bygherre oplyser, at der må forventes 1 lastbil med varelevering pr. lejer om dagen i butikkernes åbningstid i tidsrummet 8-19. Der forventes ca. 5 vareleveringer af mindre varebiler pr. dag. Der kan komme enkelte biler, der afleverer i natbokse uden for dette tidsrum. Dispensationen er betinget af, at der udføres en sikker trafikal løsning for skolebørn og områdets brugere. Der skal udarbejdes et detailprojekt iht. vejlov og trafikhandlingsplaner, som sikrer trafikafviklingen i området. Det er tidligere vurderet, 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. BBByg A/S er indforstået med at bekoste flytningen af fodgængerfeltet som tidligere besluttet.

Administrationens bemærkninger til dispensationen og områdets udvikling:

Lokalplanens § 1.1 fastlægger området til erhvervsformål, herunder udvalgswarebutikker med behov for stort salgsareal. Lokalplanens § 3.1.1. muliggør anvendelse til udvalgswarebutikker efter byrådets godkendelse. Projektet er i overensstemmelse med lokalplanens principper og intentioner for erhvervsområdet, hvorfor der ikke er udarbejdet en ny lokalplan. Projektet er tilpasset eksisterende butik, og vurderes at hænge fint sammen med byudviklingen omkring Egedal Station. Beliggenheden ud til det overordnede vejnet og stationsnærheden, vurderes at give en god tilgængelighed for kunder, erhvervsdrivende og varelevering.

Administrations bemærkninger til klagemulighed og forvaltning.

Det er Natur- og Miljøklagenævnet, som afgør klager over kommunens afgørelser efter Planloven. Grundejer ønsker at anvende sin grund til relativt pladskrævende udvalgswarebutikker, hvilket er muligt jf. lokalplanens formåls- og anvendelsesparagraf, såfremt byrådet ønsker at meddele dispensation til projektet.

Administrationens bemærkninger til udendørs oplag i varegårde

Dispensationen er betinget af, at der ikke udføres synligt oplag. De udendørs varegårde bliver indhegnet af et højt hegn af lukket facademateriale, som passer til bygningens arkitektur, således at området ikke skæmmes af rod og vareoplag.

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 vurderes at kunne bidrage positivt til byudviklingen omkring Egedal Station. Området har god tilgængelighed til det overordnede vejnet og kollektiv trafik. Projektet er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og principper, og er tilpasset omgivelserne med hensyn til facadeudtryk og placering på grunden. Dispensationen betinger, at der skal udføres en sikker trafikløsning i området, som skal bekostes af bygherre iht. Vejlovgivningen. Der er intet væsentligt nyt i sagen i forhold til den tidligere meddelte dispensation fra 2012, som blev påklaget og afvist i Natur- og Miljøklagenævnet. Det er de samme problemstillinger som bekymrer borgerne, men som nærværende projekt håndterer.

Så derfor indstilles det, at dispensationen gives på de betingelser som Planudvalget og Teknik-og Miljøudvalget godkendte på møderne i januar, nemlig:

1. Der skal i byggetilladelsen stilles krav om, at der ikke er synligt oplag.
2. Der skal af hensyn til trafiksikkerheden stilles krav om at parkeringspladser mod Frederikssundsvej og Ring Syd afskærms af lav tæt hæk eller lignende, således at billygter fra kundeparkering ikke giver gener for trafikken på vejene.
3. 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.
4. Bygherren skal i henhold til vejlovens § 49, stk. 5 og stk. 6, afholde udgifterne til flytning af fodgængerovergangen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 03-03-2016

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Høringsnotat

Punkt 6: Orientering om ejendomme til salg eller som påtænkes solgt

13/3925

Beslutningstema

Orientering om ejendomme der er til salg/påtænkes solgt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune er ejer af en række ejendomme og matrikler, der på kort eller lang sigt ønskes solgt.

Vedlagt findes en oversigt over de ejendomme/matrikler, som administrationen har sat til salg eller på sigt påtænker at sælge. Tidspunktet for et evt. salg er påvirket af forhold, der skal afklares med den øvrige administration (lokalplaner, miljø- og markedsforhold for salg af ejendomme/matrikler).

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 03-03-2016

Taget til efterretning.

Bilag

oversigt februar 2016

Punkt 7: 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 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

Astershaven 123, Smørum – der er den 29. januar 2016 givet tilladelse til ombygning af en overdækket terrasse til en udestue på 13m². Ejendommen er omfattet af lokalplan 052501, som udlægger området til tæt lav bebyggelse. Hvert hus har en have med mulighed for en overdækket terrasse langs facaden. Udestuen placeres i skelbræmmen mod hver nabo og flugter husets facade. Det ansøgte er ikke omfattet af byggeretten, da det ønskes opført nærmere skel end 2,5 m. Efter en nabohearing og helhedsvurdering er det vurderet, at det ansøgte ikke vil give gene for naboer eller give ændrede lysforhold mv. og det skønnes også, at det ikke vil ændre områdets karakter.

Bakkegårdsvej 14, Slagssunde – der er den 27. januar 2016 givet tilladelse til opførelse af en dobbelt carport på 33 m². Det ansøgte projekt vil medføre en samlet længde for småbygninger i skel på 13,2 m og det overskrider dermed byggeretten med 1,2 m. Efter en høring og helhedsvurdering skønner administrationen, at opførelsen af carporten ikke vil medføre væsentlige gener for naboer eller omgivelserne i øvrigt. Byggeriet opføres som en let konstruktion.

Planlov

Matr.nr. 22ch, Stenløse syd (Sikaledet 8) – der er den 3. december 2015 givet dispensation fra lokalplan 3.1.5 til justering af byggefelter, til vinduer og døre i træ/alu med matsorte eller antracit farvede udvendige rammer i stedet for træ. Træbeklædning på udhuse udføres med sortmalet træbeklædning. Tage på boligerne opføres med ensidig taghældning på 4 grader med tagpap. Administrationen vurderer, at projektet ikke vil medføre ulempe for de omkringboende, da der ikke er tale om flere boliger end i lokalplanen. Det ansøgte afviger ikke fra lokalplanens principper og byggeriet er tilpasset området og de omkringliggende boliger.

Degnebakken 9B, Stenløse – der er den 25. januar 2016 givet dispensation til placering af udendørs opholdsarealer uden for byggefeltet. Ved de opførte flygtningeboliger ønskes opstillet en midlertidig overdækning på 4,5 x 3 m til opbevaring af cykler og et 1,8 m højt pilefletshegn placeret mellem de 2 pavilloner mod Degnebakken. Administrationen vurderer, at da der er dispenseret til placering af pavillonerne, skønnes opførelsen af et cykelskur ikke at være en væsentlig ændring af områdets karakter.

Skovringen 15, Buresø – der er den 26. januar 2016 givet dispensation til overskridelse af facadehøjden i forbindelse med opførelse af et sommerhus. Huset ønskes opført med en ensidig taghældning med en facadehøjde på henholdsvis 2,6 m og 5,5 m. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 8.5.03, hvor facadehøjden ikke må oversige 3 m målt fra terræn. Der har været nabohearing og der er kommet et positivt svar. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med lokalplanens intentioner og der vil ikke være skyggegener fra huset.

Astershaven 123, Smørum – der er den 29. januar 2016 givet dispensation til ombygning af overdækket terrasse til udestue på 13 m², hvilket vil medføre en bebyggelsesprocent på 88 % for den enkelte ejendom. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 052501 som anfører, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35 for området som helhed. Hvis alle rækkehuse opfører en tilsvarende udestue, vil det for området som helhed give en samlet bebyggelsesprocent på 32. Der har været nabohearing og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer samlet, at det ikke strider imod lokalplanens formål eller ændrer områdets karakter.

Østergade 17, Ganløse Forte - der er den 1. februar 2016 givet dispensation til opførelse af et læskur på 10 m² med en højde på 1,85 m i den sydvestlige del af forten. Dette er i strid lokalplan 6.6.17 som anfører, at forten skal være af engagtig karakter og der må kun opføres et mindre læskur i foldens nordvestlige hjørne med en højde på max 1,5 m. Der har været nabohearing og der er modtaget en indsigelse mod projektet. Indsigelsen går på, at læskuret forringer udsigten fra have og terrasse. Menighedsrådet anbefaler dispensationen, da det ansøgte er i overensstemmelse med områdets oprindelige brug siden den tidlige middelalder. Administrationen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med intentionen i lokalplanen og det skønnes at harmonere med lokalplanens formål og hensigten med at bevare Ganløse bymidtes landsbykarakter.

Landzone

Rørsangervej 42, Skenkelsø – der er den 12. januar 2016 givet landzonetilladelse til etablering af lager og base for de ud-kørende servicemedarbejdere. Tilladelsen gives på følgende vilkår: at lageret indrettes indenfor eksisterende bygning uden væsentlige udvendig ændringer, at der ikke etableres udendørs oplag og at det kun er de ubebyggede arealer, som beskrevet i kortbilaget, der må benyttes til parkeringsplads og vej. Det er desuden et vilkår, at base funktionen kun benytter mindre køretøjer. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke strider mod de overordnede planmæssige hensyn og kommuneplanens retningslinjer. Der er tale om anvendelse af eksisterende bebyggelse og anvendelsen medfører ikke væsentlig forøget trafik.

Naturbeskyttelse

Farumvej 145, Ganløse – der er den 10. februar 2016 givet dispensation fra fredning om Mølleådalen til at opføre en carport på 46 m². Carporten ønskes opført i vinklen mellem to stråtekte driftsbygninger fra 1880. Bygningen opføres med 6 træstolper og med fladt tag med tagpap. Ejendommen er omfattet af Mølleå fredningen og arealernes tilstand må ikke forandres, men de skal fortsat kunne benyttes som hidtil - fortrinsvis som landbrugsarealer. Administrationen vurderer, at det ansøgte er en acceptabel bygning til nutidig brug på en landbrugsejendom. Carporten vil være forholdsvis skjult fra vejen, da der er bygninger og tæt bevoksning mellem placeringen og vejen.

Almene boliger

Stenløse-Ølstykke Boligforening – afd. Skibsted – der er den 10. februar 2016 givet godkendelse til individuel modernisering af køkkener i afdelingen. Moderniseringen finansieres med et 20 årigt lån med en låneramme på kr. 2.000.000. Der kan maksimalt lånes kr. 60.000 pr. lejemål, som med den nuværende rente og kurs vil give en maksimal huslejestigning på ca. 380 kr. pr. måned.

Stenløse-Ølstykke Boligforening – afd. Stengården I – der er den 10. februar 2016 givet godkendelse til individuel modernisering af køkkener i afdelingen. Moderniseringen finansieres med et 20 årigt lån med en låneramme på kr. 2.000.000. Der kan maksimalt lånes kr. 60.000 pr. lejemål, som med den nuværende rente og kurs vil give en maksimal huslejestigning på ca. 380 kr. pr. måned. Der er givet kommunegaranti på låneoptagelsen på kr. 2.000.000.

Stenløse-Ølstykke Boligforening – afd. Stengården II – der er den 10. februar 2016 givet godkendelse til individuel modernisering af køkkener i afdelingen. Moderniseringen finansieres med et 20 årigt lån med en låneramme på kr. 2.000.000. Der kan maksimalt lånes kr. 60.000 pr. lejemål, som med den nuværende rente og kurs vil give en maksimal huslejestigning på ca. 380 kr. pr. måned.

Stenløse-Ølstykke Boligforening – afd. Boelholm I – der er den 10. februar 2016 givet godkendelse til individuel modernisering af køkkener i afdelingen. Moderniseringen finansieres med et 20 årigt lån med en låneramme på kr. 2.000.000. Der kan maksimalt lånes kr. 60.000 pr. lejemål, som med den nuværende rente og kurs vil give en maksimal huslejestigning på ca. 380 kr. pr. måned. Der er givet kommunegaranti på låneoptagelsen på kr. 2.000.000.

Stenløse-Ølstykke Boligforening – afd. Boelholm II – der er den 10. februar 2016 givet godkendelse til individuel modernisering af køkkener i afdelingen. Moderniseringen finansieres med et 20 årigt lån med en låneramme på kr. 2.000.000. Der kan maksimalt lånes kr. 60.000 pr. lejemål, som med den nuværende rente og kurs vil give en maksimal huslejestigning på ca. 380 kr. pr. måned. Der er givet kommunegaranti på låneoptagelsen på kr. 2.000.000.

Stenløse-Ølstykke Boligforening – afd. Stengården II – der er den 10. februar 2016 givet godkendelse til udskiftning af gaskedler i afdelingen. Projektet er blevet billigere end først antaget. Det er reduceret fra kr. 4.068.000 til kr. 3.254.802, hvorfor låneoptagelsen reduceres med kr. 1.326.000. Restbeløbet er reduceret til 15 år i stedet for 30 år, hvilket giver en

højere årlig ydelse. Huslejen stiger i procent, men for den enkelte beboer er den månedlige stigning fortsat kr. 195,- pr måned, som tidligere er godkendt. Det ændrede byggeregnskab er godkendt med reduceret låneoptagelse.

Beslutning i Planudvalget den 03-03-2016

Taget til efterretning.

Punkt 8: Sager til orientering

15/20241

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- Orientering om status på projektet ”Vind en mark” fra kommunens innovationsfestival i november 2015.
- Orientering om udvikling og status på byggesagsbehandlingen.
- Orientering om status på KAB's fremsendelse af skema A om den foreløbige anskaffelsessum på de almene boliger på parcel A6 i Egedal.

Beslutning i Planudvalget den 03-03-2016

Taget til efterretning