

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 10-04-2014

Mødedato Torsdag d. 10. april 2014 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 358, Ølstykke Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Orientering om ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering.....	5
Byggeregnskab (skema C) for Boligforeningen AAB, afd. Agertoften - beslutning.....	6
Godkendelse af låneoptagelse for Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Veksølund - beslutning.....	8
Godkendelse af tre byggeregnskaber for Stenløse-Ølstykke Boligforening og delegation af kompetence.....	11
Endelig vedtagelse af lokalplan 31, Rækkehuse ved Kong Svends Høj - beslutning.....	14
Administrative afgørelser indenfor Bygge-, Plan- og Naturbeskyttelsesloven - orientering.....	17
Sager til orientering.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

13/37408

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 10-04-2014

Godkendt

Punkt 2: Lukket: Orientering om ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering.

13/3925

Punkt 3: Byggeregnskab (skema C) for Boligforeningen AAB, afd. Agertoften - beslutning

10/10462

Byggeregnskab (skema C) for Boligforeningen AAB, afd. Agertoften - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af, at Boligforeningen AAB har fremsendt byggeregnskaberne (skema C) for afdeling Agertoften i Stenløse syd, skal det besluttes om regnskaberne kan godkendes.

Endvidere skal der tages stilling til, om der skal gives en tillægsbevilling til indtægter på 352.000 kr. for opkrævning af støttesagsgebyr.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Byggeregnskab (skema C) godkendes
2. Der godkendes en indtægtsbevilling på 352.000 kr. som tilgår kassen.

Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB, afdeling Agertoften, som ligger på Agertoften i Stenløse Syd, består af 62 familieboliger. De er opført som rækkehuse på ca. 100 m² i gennemsnit.

Den endelige anskaffelsessum (Skema B) blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 4. januar 2011.

Boligforeningen AAB anmoder om godkendelse af deres byggeregnskab (Skema C).

	Godkendt udgift skema B	Faktisk udgift skema C
Grundudgifter	Kr. 35.819.000	Kr. 35.331.000
Håndværkerudgifter	Kr. 93.809.000	Kr. 92.508.000
Omkostninger og gebyrer	Kr. 16.409.000	Kr. 13.203.000
Lejeindtægt i byggeperioden	Kr. 0	Kr. -426.000
	Kr. 146.037.000	Kr. 140.616.000

Byggeregnskabet udviser et mindre forbrug på 5.421.000 kr. i forhold til den godkendte anskaffelsessum i skema B. Byggeregnskabet er revideret og godkendt af PricewaterhouseCoopers den 4. marts 2014.

Jf. § 107 i almenboligloven opkræver kommunen i forbindelse med godkendelsen af byggeregnskabet et støttesagsgebyr for sagsbehandling af støttetilsagn til opførelse af almene boliger (Skema A, B og C tilsagn).

Gebyret er på 2,5 promille af den endelige anskaffelsessum fra skema B fratrukket diverse gebyrer. I dette tilfælde er gebyret beregnet til 352.000 kr.

Konsekvenser for budgettet

Støttesagsgebyret på 352.000 kr. tilgår kassen.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 10-04-2014

Anbefalet

Punkt 4: Godkendelse af låneoptagelse for Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Veksølund - beslutning

14/5548

Godkendelse af låneoptagelse for Stenløse-Ølstykke Boligforening, afd. Veksølund - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af en ansøgning fra afdeling Veksølund i Stenløse-Ølstykke Boligforening skal det besluttes, om låneoptagelse til udskiftning af ovenlysvinduer samt en deraf afledt huslejeforhøjelse for afdelingen kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Låneoptagelse til udskiftning af ovenlysvinduer godkendes
2. Den deraf følgende huslejeforhøjelse på 5,8 % godkendes.

Sagsfremstilling

Stenløse-Ølstykke Boligforening, afdeling Veksølund er beliggende på Korshøj 302 – 368, 402 – 442 og 502 – 546 med i alt 76 boliger.

Afdelingen anmoder om godkendelse til at optage lån til udskiftning af ovenlysvinduer, samt godkendelse af den efterfølgende huslejeforhøjelse på 5,8 %.

Efter Almenboliglovens § 29 skal kommunalbestyrelsen godkende enhver form for låneoptagelse i almene byggerier. Kommunens opgave er at påse, at lånet er formålsbaseret til f.eks. renoveringsopgaver. Kommunen skal også påse, at lejerne jf. lovens § 37 på et afdelingsmøde har besluttet at gennemføre renoveringsarbejdet. Der skal være taget referat af mødet, hvor de afledte huslejestigninger også skal være godkendt.

Der blev holdt ekstraordinært afdelingsmøde den 20. februar 2014, hvor nyt budget til udskiftning af ovenlysvinduer og finansiering blev enstemmigt vedtaget.

Stenløse-Ølstykke Boligforening godkendte projektet og finansiering på bestyrelsesmødet den 18. marts 2013.

Økonomi

Håndværkerudgifter inkl. uforudsete udgifter	Kr. 4.660.000
Administrative omkostninger inkl. teknikhonorar	Kr. 1.020.000
Samlede udgifter	Kr. 5.680.000

Finansiering

Frie henlæggelsesmidler	Kr. 602.000
Finansiering over 30 år	Kr. 5.078.000
I alt	Kr. 5.680.000

Lejestigning bliver 56 kr. pr. m² og betyder, at huslejen efter forbedringen bliver på 1076,- kr. pr. m², hvilket er rimeligt i forhold til tilsvarende boliger.

Boligforeningen har ikke søgt om kommunal garanti for lånet.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 10-04-2014

Anbefalet

**Punkt 5: Godkendelse af tre byggeregnskaber for Stenløse-Ølstykke
Boligforening og delegation af kompetence til godkendelsen- beslutning**

13/11808

Godkendelse af tre byggeregnskaber for Stenløse-Ølstykke Boligforening og delegation af kompetence til godkendelsen- beslutning

Beslutningstema

På baggrund af at Stenløse-Ølstykke Boligforening har fremsendt byggeregnskaber for tre gennemførte renoveringsarbejder, skal det som led i kommunes tilsyn med de almene boligselskaber besluttes, om regnskaberne kan godkendes. Der skal også tages stilling til, om administrationen fremover kan bemyndiges til, at godkende regnskaberne.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Byggeregnskabet vedrørende udskiftning af gaskedler i afdeling Vestervang godkendes
2. Byggeregnskabet vedrørende udskiftning af døre og vinduer i afdeling Stengården I godkendes
3. Byggeregnskabet vedrørende udskiftning af gaskedler i afdeling Teglværksparken godkendes
4. Administrationens bemyndiges til at godkende regnskaberne fremover, hvis der ved revisionen ikke er fremsat kritiske bemærkninger

Sagsfremstilling

Kommunen skal som led i sit tilsyn med de almene boliger godkende byggeregnskaber fra renoveringsarbejder. Stenløse-Ølstykke Boligforening har fremsendt tre byggeregnskaber til godkendelse for:

1. Afdeling Vestervang hvor der er foretaget udskiftning af gaskedler.

Projekt og finansiering blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 29. maj 2013.

Projektet omfatter udskiftning af 14 gaskedler i afdelingens 15 boliger.

Afdelingen vedtog projektet på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. november 2012.

Byggeregnskabet er godkendt og revideret uden bemærkninger den 5. marts 2014.

Det samlede projekt var budgetteret til	Kr. 1.370.534
Regnskabet er afsluttet med resultatet	Kr. 1.259.767
Mindre forbrug på	Kr. 110.767

2. Afdeling Stengården I, afd. 7 hvor der er foretaget udskiftning af vinduer og døre.

Projekt og finansiering blev godkendt på Kommunalbestyrelsens møde den 28. november 2012.

Projektet omhandler udskiftning af afdelingens vinduer og døre. Afdelingen vedtog projekt og finansiering på et afdelingsmøde den 11. september 2012.

Byggeregnskabet er godkendt og revideret uden bemærkninger den 15. november 2013.

Det samlede projekt var budgetteret til	Kr. 11.346.500
Regnskabet er afsluttet med resultatet	Kr. 10.550.336
Mindre forbrug på	Kr. 796.164

3. Afdeling Teglværksparken hvor der er foretaget udskiftning af gaskedler.

Projekt og finansiering blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 28. november 2012.

Projektet omhandler udskiftning af gasfyr i afdelingens 25 boliger samt et i fælleshuset. Afdelingen vedtog projekt og finansiering på et ordinært afdelingsmøde den 18. september 2012.

Byggeregnskabet er godkendt og revideret uden bemærkninger den 16. juli 2013.

Det samlede projekt var budgetteret til	Kr. 1.507.379
Regnskabet er afsluttet med resultatet	Kr. 1.454.534
Mindre forbrug på	Kr. 52.841

Administrationen foreslår, at kompetencen til at godkende disse byggeregnskaber delegeres til administrationen, når der ikke er fremsat kritiske bemærkninger fra revisionens side.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 10-04-2014

Anbefalet

Punkt 6: Endelig vedtagelse af lokalplan 31, Rækkehuse ved Kong Svends Høj - beslutning

14/5479

Bilag

Bilag 1 - Skema over høringssvar til lokalplan 31 - Rækkehuse ved Kong Svends Høj

Endelig vedtagelse af lokalplan 31, Rækkehuse ved Kong Svends Høj - beslutning

Beslutningstema

På baggrund af den offentlige høring om forslaget til Lokalplan 31 for en ny rækkehusbebyggelse ved Kong Svends Høj, skal det besluttet om planen skal vedtages som endelig lokalplan for området og hvilke indsigelser, der skal imødekommes med rettelser i planens bestemmelser.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 31 vedtages endeligt og offentliggøres med følgende rettelser:

- a. Lokalplanens § 5 ændres sådan, at der skal udlægges 1,8 P-plads pr. bolig, mod før 1,5, P-plads pr. bolig, og 1,5 P-plads pr. bolig skal etableres ved byggeriets ibrugtagelse.
- b. Lokalplanens § 5 om vejforhold ændres sådan, at kravet om udlæg af en 5 meter bred kørebane udgår. I stedet henvises til principperne på kortbilag 2, som tilføjes en principiel placering af supplerende p-pladser på en del af det tidligere vejareal.
- c. Bestemmelse om at vejarealerne skal etableres som opholds- og legeområde (15 km/t) efter færdselslovens § 40 udgår, idet dette er et forhold, som reguleres via vejloven og med godkendelse af politiet.
- d. Lokalplanens § 10 ændres sådan, at begrebet "private haver" udgår af lokalplanen.
- e. Bestemmelserne vedr. hegning konkretiseres således, at der udover hække i maks. 1,2 m højde foran terrasserne, kun må hegnes med espalier med slyngplanter mellem boligerne. Beplantningsplanen suppleres med buske i fællesarealerne, som delvis afskærmning mod terrasserne.
- f. Lokalplanens § 10.7 om terrænregulering præciseres sådan, at det fremgår at terrænregulering på mere end 0,5 m kun må foretages inden for bestemte områder, og kun inden for fastlagte højdeintervaller, som tilføjes på kortbilag 4. Kortbilaget suppleres med to lodrette snit i terræn og bebyggelse i områdets sydøstlige del.
- g. Beliggenheden af byggefelter for skure (vist på kortbilag 2), ændres sådan, at skuret i bebyggelsens sydøstlige hjørne flyttes ind i bebyggelsen.

2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 31 – Rækkehuse ved Kong Svends Høj har været fremlagt i offentlig høring i perioden 8. januar til 5. marts 2014 og indstilles herefter til endelig vedtagelse med ændringer, der følger af den offentlige høring.

Sagen vedrører ejendommen matr. nr. 60b Smørumnedre by, Smørum, beliggende ved Kongeåsen, mellem Kong Haralds Park og Kongehaven. Byggeri på ejendommen har tidligere været behandlet som dispensationer til den hidtil gældende lokalplan. Efter en nabohøring med mange indsigelser besluttede Planudvalget den 16. maj 2013, at der skulle tilvejebringes en ny lokalplan for området, der kan muliggøre det ansøgte i en revideret form, som sikrer en bedre sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse. Det er denne lokalplan, der her indstilles til endelig vedtagelse.

I høringsperioden har administrationen modtaget 4 forskellige indsigelser. Nogle indsigelser er fremsendt flere gange af forskellige personer, eller med mange underskrifter, således at de i alt omfatter 26 personer. Indsigelserne

og administrationens vurdering af disse fremgår af bilag 1.

Indholdet i indsigelserne kan kortfattet resumeres som følger:

- Der ønskes flere P-pladser pr. bolig, svarende til 2 pladser pr. bolig
- Bebyggelsesplanen lever ikke op til den oprindelige strukturplan og tidligere planer med parkbebyggelse. Antallet af boliger mod syd og øst ønskes reduceret og placeret lavere i terrænet. Der ønskes andre tagformer end saddeltag. Det centrale grønne område er "for privat"
- Afgrænsning og hegning af haver og mod grønne områder er uhensigtsmæssig og utilstrækkelig. Der er forslag om en bøgehæk langs skel mod den grønne kile.

Der er ikke indkommet indsigelser med opsættende virkning fra andre myndigheder. Den offentlig fremlæggelse er sket efter reglerne herom i planlovens § 24, og endelig vedtagelse kan ske efter udløbet af en frist på 4 uger efter offentlighedsperioden, dvs. efter den 2. april 2014, jf. planlovens § 27.

Det er administrationens vurdering, at de indstillede ændringer ikke har et omfang, der kan begrunde gennemførelsen af en fornyet, offentlig høring.

Borgerinddragelse

Den offentlige høring er gennemført efter reglerne i planloven og der har været afholdt borgermøde om sagen den 27. februar 2014. Der er gennemført en partshøring, hvor grundejeren har haft lejlighed til at fremkomme med sine bemærkninger til de indkomne indsigelser, efter reglerne i forvaltningsloven. Der har været afholdt møde herom med grundejeren den 17. marts 2014 med deltagelse af formanden for Planudvalget.

BESLUTNING I PLANUDVALGET DEN 10-04-2014

Anbefalet

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

13/37412

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

Planlov

Gærdesmuttevej 12, Stenløse – der er den 20. januar 2014 givet afslag på dispensation til opførelse af 1. sal. Grunden er 510m² og det eksisterende hus er 126m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 25%. Med den ansøgte 1. sal på 44m² vil bebyggelsesprocenten stige til 33%. Det ansøgte er derfor ikke i overensstemmelse med lokalplan 3 der anfører, at bebyggelsesprocenten for området ikke må overstige 25%. Der har ikke været nabohearing. Administrationen vurderer, at overskridelsen af bebyggelsesprocenten er væsentlig og der derfor ikke kan gives dispensation.

Vægten 30, Ølstykke – der er den 19. marts 2014 givet dispensation til anvendelse af ejendommen som sammværs- og aktivitetstilbud i dagtimerne for op til 6 beboere fra Søvnæget. Ejendommen har tidligere været anvendt som børneinstitution. Ansøgningen er ikke i overensstemmelse med byplanvedtægt 25 der anfører, at området er udlagt til offentlige formål, vuggestue, børnehave. Administrationen vurderer, at det ansøgte ligger meget tæt op af den tilladte anvendelse og at det ikke medfører øget belastning vedr. støj og trafik for de omkringboende.

Landzone

Lille Petersborgvej 10, Stenløse – der er den 12. marts 2014 givet landzonetilladelse til 800m² ridebane. Ejendommen er på 8ha med landbrugspligt. Ansøgningen har været i høring og der er kommet svar fra Danmarks Naturfredningsforening, DN Egedal, som finder det besynderligt, at ejer oplyser at ejendommen er ubeboelig samtidig med at ejers 2 heste flyttes dertil. DN Egedal mener ikke, at der skal gives tilladelse til ridebane uden relation til landbrugsdriften. Ejer svarer, at det er deres hensigt at flytte ind på ejendommen og der er fremsendt ansøgning på opførelse af ny bolig og stald. Placering af ridebanen er valgt for mest læ og mindst mulig terrænregulering. Administrationen vurderer, at ridebanen er en mindre synlig indretning, der ikke vil påvirke landskabet væsentligt. Det vil ikke være i strid med nuværende planlægning og landzonebestemmelserne, idet banen ikke belaster området som helhed.

Naturbeskyttelse

Orehøjvej 23, Ganløse – der er den 30. januar 2014 givet udtalelse til Fredningsnævnet til en ansøgning om, at opføre 288m² maskinhus og 104m² garage/sadelrum. Bygningerne skal erstatte gl. bygninger, der nedrives. Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 21. november 1953 vedr. fredning af en del arealer i Slagslunde, Ganløse og Værløse kommuner, beliggende op til sydsiden af statsskoven Ganløse Ore. Administrationen vurderer, at det ansøgte er at betragte som en rimelig bygningsmasse til brug for ejendommens drift som landbrugsejendom og hestepension, hvilket er meddelt nævnet.

Punkt 8: Sager til orientering

13/37408

Sager til orientering

Beslutningstema

Planudvalget orienteres om aktuelle sager/emner.

Sagsfremstilling

Parkering i Egedal bydelen blev drøftet