

REFERAT Planudvalget d. 17-01-2019

Mødedato Torsdag d. 17. januar 2019 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.14

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplan 52 for Affaldshåndtering ved Toppevad og Kommuneplantillæg nr. 1 - endelig vedtagelse.....	4
Placering af plejeboliger i campusområdet i Egedal By - beslutning.....	5
Boligindflytningsplan - Godkendelse som baggrund for udarbejdelse af befolkningsprognose - beslutning.....	7
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	9
Status på anlægsprojekter i 2018 - orientering.....	10
Ejendomsrenoveringer 2019, frigivelse af anlægsbevillinger - beslutning.....	11
Frigivelse af midler til energimærkning 2019 - beslutning.....	13
Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering.....	14
Lukket: Stenløse Private Skovbørnehave - Midlertidig dispensation til ophold i Frydensberg erhvervscenter.....	15
Resultat af gennemgang af brandsikkerhed i kommunens pleje- og døgnboliger - Orientering.....	16
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	17
Sager til orientering.....	19
Lukket: Salg af Hede Enge 29 - beslutning.....	21

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 17-01-2019

Godkendt

Punkt 2: Lokalplan 52 for Affaldshåndtering ved Toppevad og Kommuneplantillæg nr. 1 - endelig vedtagelse - beslutning

18/9684

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det beslutes, om Kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan nr. 52 kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan nr. 52 for Affaldshåndtering ved Toppevad vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom:

- i. I redegørelsen for kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan nr. 52 indsættes afsnittet ”Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektivet, Natura2000 mv.”
 - ii. I lokalplanens §§ 5.2 og 8.2 ændres ”tæt belægning” til ”fast belægning”
 - iii. I lokalplanens § 6.2 rettes ”kortbilag 3” til ”kortbilag 2”
 - iv. I lokalplanens § 10.1 tilføjes underpunktet ”Containeroplag inden for delområde B efter §§ 8.1 og 8.2.”
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

Sagsfremstilling

Planforslagene blev behandlet på Byrådet den 20. juni 2018.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden 21. juni – 02. aug. 2018. I høringsperioden er der indkommet seks høringssvar. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger og forslag til ændringer fremgår af bilag 1 - Høringsnotat.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- Opmærksomhedspunkt ang. vurdering af bilag IV-arter
- Ønske om ændret ”tæt” til ”fast” belægning lig miljøgodkendelsen
- Samspillet med Affaldsplanen
- Forståelsen af og forholdene omkring genbrugsproduktion
- Trafikale forhold i forhold til Søsum og Skovvangsvej
- En bestemmelse henviser til forkert kortbilag.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende justeringer af planerne: afsnittet ”Naturbeskyttelsesloven, Habitatdirektivet, Natura2000 mv.” sættes ind i redegørelsen, krav om ”tæt belægning” ændres til krav om ”fast belægning”, lokalplanen gives bonusvirkning ang. containeroplag i delområde 2 og fejl i henvisning til kortbilag rettes.

Administrationen vurderer, at justeringerne er af så begrænset betydning, at der ikke er behov for supplerende høring.

Der er ikke indgivet klage over afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering. Imidlertid er indkommet et høringssvar om, at kommunen bør følge et forsigtighedsprincip og udarbejde en miljørapport.

Beslutning i Planudvalget den 17-01-2019

Anbefalet

Bilag

Høringsnotat

Punkt 3: Placering af plejeboliger i campusområdet i Egedal By - beslutning

18/16403

Beslutningstema

På baggrund af det videre arbejde med strukturplan for Campusområdet i Egedal By, skal der tages beslutning om placering af de nye plejeboliger.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der arbejdes videre med strukturplanen for Campusområdet med en principiel placering af plejeboligerne ved Dam Holme, som vist på forslag 1.

eller

2. Der arbejdes videre med strukturplanen for Campusområdet med en principiel placering af plejeboligerne nord for søen, som vist på forslag 2.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede på fællesmødet med Social- og Sundhedsudvalget den 27. november 2018, at der kunne arbejdes videre med strukturplanen for campusområdet i Egedal By på baggrund af de opstillede principper samt at plejeboligerne, opført i minimum to etager, enten placeres ved Dam Holme eller alternativt nord for søen.

Administrationen har derfor udarbejdet to udkast til strukturplan, hvor plejeboligerne placeres ved Dam Holme, som vist på forslag 1 (bilag 1) eller nord for søen, som vist på forslag 2 (bilag 2). Strukturplanen skal danne grundlag for det kommende arbejde med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, således at plejeboligerne kan etableres inden for tidsplanen. Planudvalget skal derfor vælge mellem de to forslag.

Begge forslag er udarbejdet efter de overordnede principper, som blev vedtaget på mødet den 27. november 2018 og indeholder begge en række kvaliteter og den samme overordnede vision om at skabe en nyt område i Egedal By, som en bæredygtig og sund by som bidrager til nye forbindelser, fællesskaber og sammenhænge.

Et af principperne bag strukturplanen er, at bebyggelsen placeres med udgangspunkt i landskabet og med en tæthed, så der skabes mange grønne byrum. Strukturplanen indeholder derfor både punkthuse, klyngehuse og karrébebyggelser, som hver især understreger landskabet på forskellig vis og bidrager til den samlede bydel.

Plejeboligerne er illustreret som en karrébebyggelse i to etager og med mulighed for at skabe et privat gårdrum. Illustrationen indeholder en rummelighed på 100 boliger og serviceareal samt tilhørende parkering. Det er ikke nødvendigvis den udformning plejeboligerne får i den videre bearbejdning, og det er derfor en principiel placering af plejeboligerne, der skal tages beslutning om.

I forslag 1, som blev præsenteret på mødet den 27. november 2018 placeres plejeboligerne centralt og vurderes at kunne bidrage til bylivet som en aktiv funktion i områdets midte. I forslag 2 er plejeboligbyggeriet placeret mere isoleret fra områdets midte, men med en attraktiv placering, som er med til at indramme søen. I bilag 3 er fordele og ulemper ved de to forslag vurderet.

Administrationen anbefaler forslag 1, da det giver den bedste strukturering af området, og mulighed for at opnå en større samlet rumlighed for hele området. Samtidigt betyder placeringen af plejeboligerne ved Dam Holme den mest fleksible byggemodningsproces i en stram tidsramme for plejeboligbyggeriet. Forslag 2 vil betyde, at en langt større areal skal byggemodnes, da vejføring i hele det sydlige område skal etableres for at skabe adgang til plejeboligerne.

Beslutning i Planudvalget den 17-01-2019

Der har været en afstemning omkring punkt nr. 3 – Placering af plejeboliger i campusområdet i Egedal By.

4 Stemte for forslag 1 og 1 stemte imod.

Niels Lindhardt Johansen (C) stemte imod, da en placering i tilknytning til Sundhedscenteret som i forslag 2 vil være en mere hensigtsmæssig placering.

Bilag

Bilag 3_bemærkninger til placering af plejeboliger i Campusområdet.pdf

Bilag 1_UDKAST TIL STRUKTURPLAN FORSLAG 1.jpg

Bilag 2_UDKAST TIL STRUKTURPLAN FORSLAG 2.jpg

Punkt 4: Boligindflytningsplan - Godkendelse som baggrund for udarbejdelse af befolkningsprognose - beslutning

18/18681

Beslutningstema

Boligindflytningsplan 2019-2030 skal godkendes, som udgangspunkt for befolkningsprognosen for samme periode.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at boligindflytningsplan 2019-2030 godkendes, som udgangspunkt for udarbejdelse af befolkningsprognose

Sagsfremstilling

Som baggrund for udarbejdelse af ny befolkningsprognose for Egedal Kommune fremlægges hermed oplæg til boligindflytningsplan 2019-2030 til godkendelse.

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.

Der er fortsat en relativt høj aktivitet på boligmarkedet, med interesse for både parcelhuse, rækkehusbyggeri, almene boliger og private etageboliger. Flere af byggerierne er dog, af forskellige årsager, forsinket i forhold til det oprindeligt forventede. Da der er tale om etageboliger, betyder det relativt mange boliger, der forskydes tidsmæssigt. Der forventes derfor langt færre (-236) boliger i 2019 end forventet i sidste års plan. Det skyldes især, at en række storparceller i Egedal By er udskudt 2 år i forhold til tidligere forventninger.

I 2020 og 2021 forventes i alt 295 nye almene boliger, opført på tidligere kommunale ejendomme, indflyttet:

- 159 boliger i Egedal By (2 forskellige projekter: A6 og A2/A20)
- 47 boliger ved det tidligere rådhusaneks i Stenløse
- 89 af de små fleksible almene boliger.

I de efterfølgende år forventes hovedparten af de nye boliger at blive ejerboliger og private udlejningsboliger.

Samlet er der en stigning på 173 boliger, indenfor den 12-årige periode, i forhold til sidste års boligindflytningsplan. De største ændringer er følgende:

- Egedal By Parcel A7, A8 og A9 – tidshorizonten for indflytning er udskudt med to år i forhold til det tidligere forventede, og der er sket nogle justeringer i boligtallene på de enkelte parceller i henhold til det senest kendte projekt.
- Egedal By Parcel A10 – nyt område med 75 almene boliger er indarbejdet.
- Egedal By – udbygningen af landskabsbyen er nedjusteret fra 100 til 50 boliger årligt, men samtidig er der tilføjet 50 boliger årligt i campusområde fra 2025 og 55 boliger i 2022, med forbehold for politisk beslutning om byggemodning og udbud af det resterende område.
- Egedal By – Campusområdet - Der er tilføjet 78 plejeboliger fra 2022.
- Kong Svends Park - Indflytningstidspunktet for i alt 140 boliger i Kong Svends Park er udskudt 2 år, da området nu forventes etableret som et samlet projekt af en privat investor, og udviklingen desuden skal koordineres med en fælles helhedsplan for Egedals- og Ballerups arealer omkring Kildedal Station.

Den nye boligindflytningsplan

Et samlet overblik over boligindflytningsplan 2018-2029 fordelt på boligtyper kan ses i følgende skema :

Ny boligindflytningsplan 2019 - overblik														
Typen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	I alt
Parcel	20	26	20	22	14	1	0	0	0	0	0	0	0	103
Tæt/lav	71	27	73	100	64	116	109	46	22	1	52	50	50	781
Etagebolig	88	12	122	79	136	165	168	190	192	150	150	120	50	1622
Ældrebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plejebolig	0	0	0	0	45	11	11	11	0	0	0	0	0	78
Ungdomsbolig	0	15	52	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84
Seniorbolig	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Rehabilite- ringsbolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	179	80	267	240	259	293	288	247	214	151	202	170	100	2690

Hvis man ser tilbage på kommunens boligudbygning siden 2005, har der gennemsnitligt været indflyttet cirka 150 nye boliger årligt, men der har været store udsving som følge af skiftende konjunkturer fra kun 57 boliger i 2011 til 346 boliger i 2007.

Hvor tallene for 2019 er ret præcise, bliver de angivne boligantal mere usikre i de efterfølgende år. Men som det fremgår, forventes der en fortsat vækst i boligantallet i hele planperioden med i alt 2690 boliger (inkl. nye boliger fra 2018), svarende til 207 boliger årligt i gennemsnit i de 13 år, som indgår i opgørelsen.

Dette er i god overensstemmelse med kommunens overordnede strategi om fortsat fokus på byudvikling, herunder med boligtyper, der kan supplere den eksisterende boligmasse med boliger til alle faser i livet og tiltrække yngre aldersgrupper, så der også fortsat er en god balance i aldersfordelingen i kommunen.

Udviklingen i Egedal By og andre udvalgte områder, hvor der forventes større udbygninger indenfor en kort årrække, vil blive fulgt tæt med kvartalsvis opfølgning, med henblik på at sikre koordinering i forhold til kapaciteten på skole og dagtilbud.

Konsekvenser for budgettet

Konsekvenserne indregnes i budgetforslag 2020-23.

Beslutning i Planudvalget den 17-01-2019

Godkendt

Bilag

Boligindflytningsplan januar 2019.pdf

Punkt 5: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

18/17645

Punkt 6: Status på anlægsprojekter i 2018 - orientering

18/4304

Beslutningstema

Orientering om status på anlægsprojekter i Center for Ejendomme og Intern Service for 2018.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der blev i 2018 gennemført de planlagt renoverings- og energirenoveringsprojekter indenfor det afsatte budget med følgende afvigelser:

- Renovering af Søgerskolen tag blev annulleret for at finansiere etablering af køkkener i seks daginstitutioner.
- Renovering af Ølstykke Svømmehals omklædningsrum blev udskudt for at finansiere renoveringen af Ganløse Friluftsbad. Renoveringen af Ølstykke Svømmehals omklædningsrum er på listen over renoveringsprojekter i 2019, som Byrådet får til godkendelse i januar 2019.
- Maling af dagtilbud blev annulleret efter anlægsstoppet, da det ikke vurderes at være akut. Projektet er på listen over renoveringsprojekter i 2019, som Byrådet får til godkendelse i januar 2019.
- Renovering af omklædningsrum på Maglehøjskolen blev udskudt, da det ikke vurderes at være akut.
- Renovering af vandrør på Boesagerskolen blev udskudt. Da der ikke er afsat anlægsmidler til vedligehold af skolerne før 2020 vil der ske løbende reparation af vandrørene i takt med at de tæres.

Derudover er der sket en yderligere udskydelse af Ganløse Friluftsbad, da det ikke var muligt at indgå en entreprenøraftale for gennemførelsen af renoveringen i 2018. Renoveringen af Friluftsbadet gennemføres derfor først i 2019, dog fortsat så det er klar til sæsonstart i juni 2019.

Til sidst godkendte Byrådet at finansiere to nye projekter i august 2018. Det ene var midlertidig flytning af Broen for 0,5 mio. kr., som er gennemført. Det andet var flytning af hjemmeplejen i Smørum for 1,4 mio. kr. forudsat at dette skete i en eksisterende kommunal bygning. Da Byrådet har valgt at der skal bygges nyt til hjemmeplejen er disse midler ikke anvendt i 2018, men der er afsat midler til projektet i 2019.

Status på alle anlægsprojekter i 2018 fremgår af bilag 1.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 17-01-2019

Taget til efterretning

Bilag

Bilag 1. Status på anlægsprojekter i 2018

Punkt 7: Ejendomsrenoveringer 2019, frigivelse af anlægsbevillinger - beslutning

18/18353

Beslutningstema

Der skal tages stilling til frigivelse af anlægsbevillinger til ejendomsrenovering i 2019.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

- a. Der godkendes anlægsbevillinger for i alt kr. **33.700.000,-** fordelt på vedligehold og energi – fordelt som følger:
- b. Der godkendes anlægsbevillinger (frigivelse af rådighedsbeløb for 2019) på i alt kr. 15.000.000,- til vedligehold af kommunale bygninger fordelt på 4 bevillinger, heraf:
 1. 301027 Nedbringelse af efterslæb på kommunale bygninger – 4.375.000 kr.
 2. 532023 Kvalitetsfundsprojekter – 2.000.000 kr.
 3. 650031 Ejendomsrenovering – 2.100.000 kr.
 4. 650034 Energistyring/besparelse 2017-2020 – 6.525.000 kr.

Det fremgår af bilag 1, hvilke projekter, der falder ind under de 4 bevillinger. Pkt. 1, 2, 3 samles til én pulje.

- c. Der godkendes en anlægsbevilgning (frigivelse af rådighedsbeløb for 2019) på i alt kr. 18.700.000,- til energirenoveringer (ETA midler).

Sagsfremstilling

Frigivelse af anlægsbevillinger til vedligehold

I forbindelse med vedtagelse af budget 2019-2022 blev der afsat rådighedsbeløb på kr. 15.000.000,- til ejendomsrenovering af kommunale ejendomme. Dette beløb dækker ikke over vedligeholdelsesbehovet på skolerne, som i stedet skal finansieres af midlerne afsat til Læringsfællesskaber, som også blev afsat i budgettet.

Prioriteringen af anlægsprojekter i 2019 er sket på baggrund af en konkret tilstandsvurdering af de kommunale ejendommers generelle vedligeholdsmæssige stand, herunder en vurdering af risici for følgeskader, såfremt vedligeholdelsesarbejder ikke igangsættes inden for en kortere tidshorizont. Samtidig er der vurderet i forhold til sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold samt myndighedskrav og brugerønsker.

Der er endvidere foretaget en kvalitetssikring af flere af projekterne via en ekstern rådgiver. Det afsatte rådighedsbeløb anvendes primært til klimaskærme (tage), da de er en grundlæggende forudsætning for, at det indre af bygningerne kan fungere.

Omfang af vedligehold og renoveringer på de udvalgte ejendomme fremgår af bilag 1.

Frigivelse af anlægsbevillinger til energirenovering

I forbindelse med vedtagelse af budget 2019-2022 blev der afsat et rådighedsbeløb på 18.700.000 kr. til energirenovering (ETA midler) af kommunale ejendomme.

For at sikre en sammenhæng med øvrig vedligehold af kommunens ejendomme, foreslås det, at midlerne, hvor det giver mening, anvendes på de bygninger, der alligevel skal vedligeholdes eller renoveres. Derudover resterer der en stor andel af midlerne til energirenovering. På grund af et undersøgelsespåbud på Balsmoseskolen, som skyldes dårlig ventilation, foreslås det, at de resterende midler bruges til at energirenovere Balsmoseskolens ventilation i 2019, da det forventes, at der kommer et reelt AT-påbud. Balsmoseskolen er en af de to skoler i Smørum, der fremover skal rumme elever i skoledistrikt Smørum, og derfor er det vigtigt, at der sikres et ordentlig indeklima på skolen. Det er administrationens anbefaling, at energirenoveringen af Balsmoseskolens ventilation gennemføres i 2019 for at håndtere AT-påbuddet samt forebygge kommende AT-påbud på grund af indeklimaet.

Energirenoveringen af ventilationen koordineres med projektet om læringsfællesskaber, og derfor vil der blive taget højde for, at skolen skal kunne udbygges, og at der kan ske en ændret anvendelse, da projekterne vil køre sideløbende med stor koordinering og overlap.

Omfang af energirenoveringer på de udvalgte ejendomme fremgår af bilag 1.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for budgettet, da rådighedsbeløbet på i alt 33,7 mio. kr. er afsat i investeringsoversigten for 2019.

Borgerinddragelse

Hvor renoverings- og energiprojekterne vil påvirke brugere vil der blive koordineret med disse omkring tidsplaner og udførsel. Derudover vil forældre blive orienteret om renoveringerne af skoler og daginstitutioner.

Beslutning i Planudvalget den 17-01-2019

Anbefalet

Bilag

Bilag 1. Oversigt over renoverings- og energiprojekter i 2019

Punkt 8: Frigivelse af midler til energimærkning 2019 - beslutning

18/18414

Beslutningstema

På baggrund af investeringsplan2028, vedtaget som en del af budgettet for 2019-2022, indstiller administrationen beslutning om frigivelse af midlerne til energimærkning i 2019. Der søges om frigivelse af et rådighedsbeløb på 1,350 mio. kr. i 2019.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der godkendes en anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb i 2019) på 1,350 mio. kr. til Energimærkning

Sagsfremstilling

I forlængelse af vedtagelsen af budgettet 2019-2022 anmoder administrationen om at få frigivet rådighedsbeløbet på 1,350 mio. kr., som er afsat i investeringsplanen til energimærkning af kommunens ejendomme under punktet ”øvrige investeringer”. Beløbet skal finansiere energimærkning af første halvdel af kommunens ejendomme. Anden halvdel gennemføres i 2020.

Energimærkning af offentlige bygninger er lovpligtig og gennemføres i 2019 og 2020, da de fleste af kommunens nuværende energimærker udløber i 2019 og 2020. Formålet med energimærkningen er at synliggøre energiforbruget og de muligheder, der er for at spare energi. Energimærkningen vil således bidrage til den samlede indsats med at nedbringe energiforbruget i kommunens bygninger. Når energimærkningen er gennemført, offentliggøres energimærkerne løbende. Energimærker for offentlige bygninger skal være synlige for brugerne af bygningen.

Det er ikke besluttet, hvilke ejendomme, der energimærkes i 2019 og 2020, men ejendommene i 2019 vil blive prioriteret i forbindelse med kontraktindgåelse med en leverandør primo 2019. Prioriteringen af ejendommene foretages af Egedal Kommune og koordineres med andre projekter efter behov, og der tages forbehold for planerne for bygningen mv. Gennemførelse af energimærkningen kan som udgangspunkt udføres uden gener for andre projekter, brugere eller ansatte.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser for budgettet, da rådighedsbeløbet på 1,350 mio. kr. er afsat i investeringsoversigten for 2019.

Beslutning i Planudvalget den 17-01-2019

Anbefalet

Punkt 9: Status på ejendomme til salg eller som påtænkes solgt - orientering

18/4146

Beslutningstema

Som led i den kvartalsvise afrapportering orienteres om ejendomme, der er til salg eller påtænkes solgt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Egedal Kommune ejer en række ubebyggede grunde i byudviklingsområder og ejendomme, som skal sælges løbende. Ejendomme, der er klar til salg er i proces.

Byudviklingsområderne

Der er planlagt udbud af 40 parcelhusgrunde i Dyvelåsen og udbud af 8 erhvervsgrunde i Værebros i løbet af første kvartal 2019.

De sidste ubebyggede parceller i Stenløse Syd etape 1-4 forventes solgt i løbet af 2019, da Storparcel 90 er udbudt i december 2018 og Barnekæret forventes udbudt i løbet af 1. kvartal 2019.

Kong Svends Park 1 og 2 indgår i en fælles masterplan med Ballerup Kommune, hvor der arbejdes på et udbud af udviklingssamarbejdet.

I Egedal By, Stationsområdet forventes udbudsvilkår for A10 forelagt for Byrådet i 1. kvartal 2019 og udbudsvilkår for A11.1 og A11.2 forventes forelagt for Byrådet i 4. kvartal. I Egedal By, Campus forventes areal til etablering af plejeboliger solgt til alment boligselskab.

Øvrige ejendomme

Der er modtaget købstilbud på Hede Enge, som er forelagt for Byrådet 19. december 2018. Ryttergården er udbudt i december 2018.

Endelig er vilkår for salg af tre tomme udlejningsboliger (Gartnervænget 2a og 2b samt Hindbærvangen 13), to udlejningsejendomme (Rådhus Allé 17 og Enkesædet) og et tidligere bosted (Broen) forelagt for Byrådet 19. december 2018.

Vedlagt findes en oversigt over de ejendomme/matrikler, som administrationen har udbudt til salg eller på kortere sigt planlægger at udbyde.

Listen udvides løbende med grunde i takt med at salgene nærmere er planlagt. Det forventes bl.a. at flere parceller i Egedal By, Stationsområdet og Campus samt udlejningsejendomme kommer på listen i løbet af 2019.

Af oversigten indeholder også ejendomme, som er solgt, solgt betinget eller på vilkår f.eks. tilbageleveringsret for køber.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Ikke relevant

Beslutning i Planudvalget den 17-01-2019

Taget til efterretning

Bilag

Oversigt over ejendomme december 2018

Punkt 10: Lukket: Stenløse Private Skovbørnehave - Midlertidig dispensation til ophold i Frydensberg erhvervsområde - beslutning

18/6642

Punkt 11: Resultat af gennemgang af brandsikkerhed i kommunens pleje- og døgnboliger - Orientering

18/17931

Beslutningstema

På baggrund af brandsag i Norddjurs Kommune august 2018 samt efterfølgende udstedt opgave fra Trafik, Bygge- og Boligstyrelsen efteråret 2018, om gennemgang af brandsikkerheden i de kommunale ejendomme, forelægges resultat af første del af gennemgangen til orientering.

Kompetence til afgørelse

Social og Sundhedsudvalget/Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

August 2018 omkom tre ældre borgere i en brand på Farsøthaus Plejecenter i Allingåbro. Den efterfølgende redegørelse af hændelsesforløbet har vist, at Plejecenteret ikke havde installeret røgmeldere grundet en forældet dispensation for dette i forbindelse med en afsluttet byggesag.

I forlængelse af branden igangsatte administrationen en intern undersøgelse af Egedal Kommunes brandsikkerhedsforhold. Efterfølgende har Transport, Bygge- og Boligstyrelsen igangsat en større undersøgelse af brandsikkerheden i de kommunale pleje- og døgnboliger, samt øvrige bygninger der huser personer, der ikke selv kan bringe sig i sikkerhed i tilfælde af brand – herunder eksempelvis daginstitutioner.

Undersøgelsen faciliteres af NIRAS A/S og er opdelt i to faser. I første fase undersøges plejehjem, døgnboliger o.l., hvortil der visiteres plejekrævende borgere, uanset om institutionen og/eller bygningerne er offentligt eller privat ejet. I anden fase undersøges særligt kommunale daginstitutioner.

Administrationen har gennemgået samtlige relevante ejendomme, byggesager og branddispensationer jf. fase 1. Administrationen kan konstatere, at brandsikkerheden i de relevante bygninger lever op til de brandkrav, som var gældende, da bygningerne senest fik byggetilladelse. Således er det administrationens vurdering, at der ikke foreligger udfordringer med brandsikkerheden i de kommunale pleje- og døgnboliger samt øvrige, kommunale og private ejendomme, hvortil der visiteres plejekrævende borgere.

Administrationen har konstateret et mindre behov for en samlet indsat omkring instruktion af plejepersonalet i håndtering af brand, hvilket planlægges håndteret i første kvartal af 2019.

Administrationen har i forbindelse med undersøgelsen også igangsat en intern kompetenceudvikling af det tekniske bygningsdriftspersonale, således at disse fremover kan medvirke til at understøtte den brandforebyggende indsats i kommunen.

I forbindelse med fase 2 af gennemgangen af brandsikkerheden vil resultatet forelægges de relevante politiske udvalg til orientering, når gennemgangen er færdig i 2019.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Social- og Sundhedsudvalget den 16-01-2019

Taget til efterretning.

Beslutning i Planudvalget den 17-01-2019

Taget til efterretning

Punkt 12: 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

Planlov

Store Gryde 20, Smørum – der er den 22. oktober 2018 givet dispensation til nedsivning af regnvand fra parkeringsarealer på egen grund. Dispensationen gives i forbindelse med opførelse af nyt enfamiliehus. Ansøgningen er begrundet med, at det ikke er muligt at føre vandet ud til vejen da grunden ligger lavere end vejen. Ansøgningen har været i høring i miljøafdelingen som er positiv på betingelse af at regnvandet ledes til et nedsivningsanlæg af en type som sikrer at der ikke sker forurening af regnvandet. Administrationen har derfor vurderet at der kan nedsives på egen grund underforudsætning af, etablering af et filterbed som forhindrer forurening.

Hagbardsvej 91, Ølstykke – der er den 6. december 2018 givet delvis afslag og delvis dispensation til erhvervs- og henvisningsskiltning. Der gives afslag til skiltning på facade/sternkant og fritstående reklameskilt. Administrationen vurderer, at den ansøgte skiltning over døren samt ved indkørslen ikke kan tillades da det strider imod bestemmelserne i lokalplanen, da det bryder områdets karakter a boligområde og er skæmmende for bygningens udtryk. Der gives dispensation til henvisningsskilt til p-plads opsat på havelåge. Administrationen vurderer, at det ansøgte på de givne vilkår ikke vil medføre ulempe for de omkringboende og det strider ikke imod lokalplanens principper.

Landzone

Skovvangs Alle 1, Ganløse – der er den 16. oktober 2018 givet afslag på landzonetilladelse til opførelse af carport på 46m². Der ønskes opført en dobbelt carport i træ med placering ved eksisterende indkørsel ud mod Skovvangs Alle. Indkørslen er asfalteret og der fæles ikke træer for at opføre carporten. Ansøger ønsker at skærme biler for fugleklat og pollen. Ifølge luftfoto fremgår det at carport ønskes placeret ca. 24 m væk fra beboelseshuset på ejendommen. Administrationen vurderer, at det ansøgte vil stride imod den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne samt forringe de landskabelige interesser i området.

Skatskærvej 2, Ølstykke – der er den 8. november 2018 givet landzonetilladelse til opstilling af pølsevogn og etablering af et lukket serveringsområde som ansøgt. Der gives afslag på opsætning af henvisningsskilt vendt mod Roskildevej på egen grund. Tilladelsen er betinget af at pølsevogn og serveringsområde skal fjernes når det ikke længere er i brug. Der kan opsættes virksomhedsreklame i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når det ikke virker dominerende i landskabet. det vurderes at et skilt på 1 x 0.25 m vil være i overensstemmelse med hvad der kan tillades.

Moselundvej 3, Ganløse – der er den 13. november 2018 givet landzonetilladelse til stuehus på 300m² og garage på 50m². Der er søgt om genopførelse af stuehus og garage til erstatning for nedrevne bygninger. Der er tidligere givet nedrivningstilladelse. Bygningen udføres i én etage med loft til kip og 40 graders taghældning med en bygningsdybde på 8,0 m og bygningshøjde på 6,2 m. Ydervægge opføres med vandret bræddebeklædning og tagdækning udføres med tagpap.

Kirkevangen 7, Smørum – der er den 22. november 2018 givet landzonetilladelse til institution på ejendommen. Eksisterende bolig kan omdannes til institution som ansøgt. Det er en forudsætning for afgørelsen, at institutionen drives som angivet i ansøgningen samt tidligere oplysninger om bostedet. Hvilket vil sige at det drejer sig om et mindre bosted

med op til 12 voksne beboere. Administrationen lægger vægt på at etablering af institutionen ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre. Det vurderes også at der er tale om et bosted hvor det primære anvendelse er boligformål på familielignende vilkår.

Naturbeskyttelse

Orevej 11, Ganløse – der er den 29. november 2018 givet dispensation fra søbeskyttelseslinjen til lovliggørelse af udestue på 20m², overdækket terrasse på 16m² og altan på 16m². Administrationen vurderer, at det er forholdsvis små og diskrete bygninger i forhold til den eksisterende bygningsmasse og at disse ikke kommer tættere på søen end den eksisterende bebyggelse.

Beslutning i Planudvalget den 17-01-2019

Taget til efterretning

Punkt 13: Sager til orientering

17/17920

Beslutningstema

Orientering fra formanden og administrationen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Plan

Endelig vedtagelse af Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet

Erhvervsstyrelsen har meddelt at Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet er nu endeligt vedtaget og træder i kraft den 1. januar 2019.

Landsplandirektivet kan se på retsinformation: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=205806>

Landsplandirektivet udmønter planlovens muligheder i hovedstadsområdet mht. at etablere aflastningsområder og fastlægge beliggenheden af bymidter og bydelscentre. Der udpeger fire nye aflastningsområder i hovedstadsområdet i henholdsvis Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj. Der gives mulighed for udvidelse af arealrammen til detailhandel i det eksisterende aflastningsområde i Helsingør, mens de eksisterende aflastningsområder i Høje-Taastrup og Gentofte fastholdes uændret.

Samtidig udpeges en ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg kommune, og Fisketorvet udpeges som en selvstændig bymidte i Københavns Kommune. Inden for byfingrene får hovedstadskommunerne endvidere mulighed for selv at fastlægge størrelsen på bydelscentre, svarende til mulighederne i byer med mere end 20.000 indbyggere i resten af landet. Egedal Kommune fremsendte i forbindelse med den offentlige høring forslag om at:

- landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet fastsætter, at den enkelte udvalgswarebutik skal være på minimum 3.500 m² bruttoetageareal i aflastningsområderne.
- landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet fastsættes en max ramme på 15.000 m² til butiksførmål i bydelscentre inden for byfingrene.

Egedal Kommunes forslag til ændringer er ikke medtaget.

Vedtagelsen af landsplandirektivet betyder at planlægningen for en udvidelse af bydelscenter ved Egedal Station kan igangsættes.

Afgørelse i klagesag om afslag på landzonetilladelse til opførelse af carport på Skovvangs Allé 1.

Planklagenævnet stadfæster afgørelsen. Hvilket betyder at kommunens afgørelse er gældende.

Afgørelse om bilsalg på Råbrovej 19 i Smørum.

Kommunen meddelte i 2018 afslag på lovliggørende landzonetilladelse til bilsalg fra parkeringsplads på ejendom i landzone, hvor der tidligere har været planteskole. Ejer påklagede dette. Planklagenævnet har nu givet kommunen medhold, og afgørelsen vil blive fulgt op med påbud om lovliggørelse i form af ophør af bilsalg.

Afgørelse i klagesag om Egedal Kommunes dispensation fra lokalplan til udvidelse af virksomhed på Kongebakken, Smørum (Oticon)

Planklagenævnet har modtaget klage over afgørelsen. Planklagenævnet kan ikke behandle sagen

Beslutning i Planudvalget den 17-01-2019

Taget til efterretning

Bilag

orienteringssag til PU - afgørelse om bilsalg på Råbrovej 19.pdf

Opførelse af carport på Skovvangs Allé, Stenløse

Kongebakken 9, matr. nr. 57B Smørumnedre - Afgørelse fra Planklagenævnet

Punkt 14: Lukket: Salg af Hede Enge 29 - beslutning

17/14449