

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 18-08-2016

Mødedato Torsdag d. 18. august 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 dagorden.....	3
Energioptimering af tekniske anlæg - beslutning.....	4
Midlertidig anvendelse af Porsebakken - beslutning.....	7
Lukket: Salg af storparcel A6, Egedal By - beslutning.....	10
Markedsvurdering af Egedal By – orientering.....	11
Tilsagn om tilskud til almene familieboliger målrettet flygtninge - orientering.....	13
Høringssvar til miljøscreening af forslag til nye råstofgrave - beslutning.....	14
Indsigelse mod Frederikssund Kommunes udlæg af detailhandelsramme på 50 000 m2 i Vinge -Bes	16
Revision af Planloven og Fingerplanen - orientering.....	18
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	20
Sager til orientering.....	24

Punkt 1: Godkendelse af dagorden

15/20241

Beslutningstema

Godkendt

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 18-08-2016

Godkendt

Punkt 2: Energoptimering af tekniske anlæg - beslutning

15/2346

Beslutningstema

På baggrund af programmet »Parat Til Fremtiden« skal det besluttet om Del II af projektet om energioptimering af Egedal kommunes tekniske anlæg, skal igangsættes og indgå som ændringsforslag til fremlagt prioriteringsforslag CEI17-01A

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg - Byråd

Indstilling

Administrationen indstiller, at nærværende sag godkendes og indgår som et prioriteringsforslag i budgetforhandlingerne for budget 2017-20. Prioriteringsforslag CEI17-01 A omkring del II af projektet om energioptimering ændres i overensstemmelse med de i sagen fremlagte investeringsbehov.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog d. 24. juni 2015, at igangsætte en screening af kommunens ejendomme for at kortlægge renoveringsbehovet på de tekniske anlæg. Fokus for screeningen var en tilstandsvurdering og identifikation af energibesparende tiltag. Byrådet bevilligede i alt 3.5 mio. kr., og det er denne resultatet af denne analyse der ligger til grund for indstillingen.

Formålet med projektet er, at skabe et økonomisk råderum via en reduktion af energiudgifterne. Udgifterne nedbringes ved at udskifte og modernisere tekniske anlæg på Egedal Kommunes ejendomme i et samlet projekt. Dette vil bringe Egedal Kommune markant tættere på at realisere de politisk vedtagne energireduktionsmål vedtaget i 2013, beskrevet i »Ejendomsstrategien« og »Energi i Egedal«. Herudover vil projektet være med til at løfte forpligtelsen i forbindelse med Egedal Kommunes status som Klimakommune gennem Danmarks Naturfredningsforening.

Størstedelen af Egedal Kommunes tekniske anlæg er fra ejendommenes opførelse, dvs. 30-40 år gamle. De har overlevet de tekniske levetider, og har høje udgifter til energi og vedligehold. Samtidig lider indeklimaet nogle steder under anlæggenes tilstand, og flere steder er anlæg helt ude af drift. Over den næste årrække vil det være nødvendigt at udskifte en lang række anlæg løbende som led i den nødvendige vedligeholdelse af bygningerne. Ved at bringe de tekniske anlæg op til nutidige standarder sker der en reduktion af energiudgifter og fremtidige udgifter til vedligehold og drift. Samtidig forbedres indeklimaet på ejendommene til gavn for borgere og ansatte.

Resultat af projektets Del 1, energiscreeningen

Kommunens ejendomme er blevet energiscreenet og har fået vurderet tilstanden af de tekniske anlæg. Der er udarbejdet en rapport for hver enkelt ejendom, hvori der er identificeret tiltag for energibesparelser og forbedringer af ejendommens indeklima. Alle de identificerede tiltag har dannet udgangspunktet for den samlede rapport, der er vedlagt som bilag.

Samlet set er der identificeret behov for investeringer i energibesparende tiltag for 144 mio. kr. inkl. rådgivning og bygningsarbejder. Tiltagene omhandler hovedsageligt udskiftning og optimering af ventilationsanlæg og i mindre omfang udskiftning af varmeanlæg og belysning. Udskiftninger af de tekniske anlæg suppleres af bygningsmæssige forbedringer, der understøtter investeringen.

Samlet set vil projektet reducere Kommunens energiforbrug med ca. 4.800.000 kWh. Dette svarer til ca. 16 % af det samlede energiforbrug. Det fordeler sig med ca. 22 % af elforbruget og 15 % af varmemeforbruget i de valgte ejendomme i forhold til 2013.

Udover at projektet vil få stor indflydelse på energiforbruget, vil det samtidig også betyde et løft for ejendommenes indeklima. Da indeklimapåvirkningen kan være vanskelig at kvantificere, har rådgiverne i Del I af projektet vurderet, i hvor høj grad identificerede tiltag vil have indflydelse på indeklimaet. Langt størstedelen af tiltagene er vurderet til at have ”meget stor” eller ”stor” indflydelse på indeklimaet i de pågældende ejendomme (se bilag s. 12). Projektet vil dermed komme brugerne af ejendommene til gavn, samtidig med at der skabes et økonomisk råderum.

Gevinstrealisering

Ved at gennemføre Del II af projektet over 4 år vil omkostningerne fordeles således, at anlægsrammen ikke bliver unødigt belastet. Samtidig sikres det, at Egedal Kommune fastholder investeringstakten frem mod 2021. Oprindeligt var projektet planlagt til at skulle gennemføres inden 1. januar 2019, som en del af Parat Til Fremtidens tidshorisont for realisering af

effektiviseringer. Dette vil betyde, at gevinstrealiseringen ikke vil være i mål i 2019 men først i 2021. Realiseringstakten på det økonomiske råderum tilpasses investeringstakten i projektet.

Økonomi

Rentabiliteten af investeringen er beregnet efter kapitalværdimetoden, hvor man beregner nutidsværdien af investeringen og de fremtidige tilbagebetalinger. En investering er rentabel, såfremt nutidsværdien er positiv, dvs. at nutidsværdien af tilbagebetalingerne overstiger investeringssummen. De forskellige kalkulationsrentesatser i nedenstående tabel illustrerer usikkerheden og følsomheden af projektet.

Kapitalværdi (nutidsværdi) af investering over 25 år
Hele 1.000 kr.

Kalkulationsrente	Scenarie 1	Scenarie 2
1,50%	23.381	26.841
2,00%	14.339	17.133
2,50%	6.097	8.237
3,00%	-1.422	76

De to scenarier illustrerer forskellen mellem en to-årig og en 4-årig realiseringsperiode for investeringerne. Scenarie 1 er fire år, og scenarie 2 er to år. Scenarie 1 har den laveste rentabilitet. Det skyldes, at implementering sker over 4 år mod 2 år i scenarie 2. Nutidsværdien i scenarie 1 udgør fra 23,4 mio. kr. faldende til en negativ nutidsværdi på 1,4 mio. kr. ved 3 %. Scenarie 2 har en nutidsværdi fra 26,8 mio. kr. faldende til 76.000 kr. ved 3 %.

Det gælder således for begge scenarier, at de er rentable ved en kalkulationsrente under 3 %. Det skal bemærkes, at den positive nutidsværdi tidligst vil være realiseret efter ca. 21 år.

Til scenarie 2 skal det anføres, at den marginalt højere nutidsværdi skal vejes op imod presset på anlægsrammen i 2017-2018, samt den korte tid til gennemførsel af projektet. Ved at sprede projektet ud over 4 år (2017-2020), vil ressourcetrykket på administrationen samt brugere lettes, og den længere tid vil gøre det lettere at undgå fejl i processen. Dette scenarie anbefales af administrationen.

For at få det fulde indblik i påvirkningen af Kommunens likviditet er det nødvendigt at sammenholde besparelserne på energi samt reducerede vedligeholdelsesudgifter med betaling af renter og afdrag på et lån i Kommunekredit.

Beløb i 1.000 kr.

Besparelse budgetteret. "Parat til fremtiden"	-4.900
Reduceret vedligeholdelseefterslæb	-5.000
Forventede renteudgifter til Kommunekredit efter fuld implementering af projektet	1.754
Afdrag efter fuld implementering af projektet	4.986
Samlet likviditetsvirkning	-3.160

Det reducerede vedligeholdelseefterslæb dækker over, at de renoveringer, der er forbundet med projektet vil have som afledt effekt, at forventede merudgifter, som følge af bygningernes stand, ikke bliver nødvendige. Det skal præciseres, at

disse merudgifter endnu ikke er budgetlagt.

Der leveres således kr. 4,9 mio. kr. i varig besparelse på servicerammen som følge af de reducerede udgifter til energi. Renteudgifter til Kommunekredit indgår ikke som en belastning af servicerammen, og vil være faldende i årene fremover, men udgiften påvirker kommunens likviditet.

Projektet var oprindeligt vurderet til ved en kalkulationsrente på 1,5 % at have en nutidsværdi af investeringen på 54 mio. kr., hvilket efter gennemførelsen af screeningen og fastlæggelse af de konkrete indsatser er reduceret til 23,4 mio.kr., hvilket stadig betragtes som en god investering for kommunen.

Projektets forventede driftsbesparelse på 4,9 mio. kr. er allerede indarbejdet i budgettet med fuld effekt fra 2019. Da administrationen lægger op til en implementering over 4 år i stedet 2 år vil realiseringen af besparelsen følge investeringen og dermed først få fuld effekt fra 2021. Det betyder, at der kan spares 2,2 mio. kr. mindre i 2019 og 0,150 mio. kr. mindre i 2020.

Hele 1.000 kr.	2018	2019	2020	2021
Allerede indarbejdet driftsbesparelse ifm. Parat Til Fremtiden		-4.900	-4.900	-4.900
Indfasning af samlet driftsbesparelse	300	2.700	4.750	4.900
Skal tilføres energibudgettet som reduktion af forventet besparelse		2.200	150	

På grundlag af den samlede sag anbefaler administrationen, at det til budgetforhandlingerne fremlagte prioriteringsforslag ”CEI17-01 A” omkring del II af projektet om energioptimering ændres med de i sagen fremlagte investeringsbehov.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører, at der afsættes et rådighedsbeløb på samlet 144 mio. kr. i investeringsoversigten. Det fordeler sig med 23,0 mio. kr. i investeringsoversigten for 2017 og 45,5 mio. kr. i 2018, 50,5 mio. kr. i 2019 samt 25,0 mio. kr. i 2020.

Rådighedsbeløbet finansieres ved lånoptagning i Kommunekredit. Renteniveauet ligger for nærværende på 1,29% p.a. Lånoptagningen vil medføre betaling af renteudgifter faldende fra ca. 1,8 mio. kr. det første år samt afdrag i lånets løbetid. Lånefinansieringen og det forhold, at der skal betales afdrag medfører, at projektet i investeringskalkulen først giver overskud efter tidligst 21 år.

Det skal oplyses, at betaling af renteudgifter og afdrag ikke indgår i servicerammen. Det skyldes at renteudgifter afholdes på hovedkonto 7, og afdrag afholdes som balanceforskydninger på hovedkonto 8.

På driftsbudgettet er indregnet en forventet besparelse i Parat Til Fremtiden på 4,9 mio. kr. hvert år. Som følge af implementeringstakten bliver besparelsen reduceret med 2,2 mio. kr. i 2019 og 0,150 mio. kr. i 2020. Herefter vil besparelsen udgøre uændret 4,9 mio. kr. årligt. Den allerede indregnede forventede besparelse vedrører energibudgettet, som derfor skal tilføres midler i 2019 og 2020.

Projektet vil herudover medføre et fald på 5 mio. kr. årligt i vedligeholdelseefterslæbet på kommunens ejendomme. Disse merudgifter på anlæg er endnu ikke budgetlagt. Besparelsen på 5 mio. kr. kommer derfor til udtryk ved at vedligeholdelsesbudgettet ikke skal forøges.

Beslutning i Planudvalget den 18-08-2016

Anbefalet

Bilag

Hovedrapport - Endelig til Byråd uden bilag.pdf

Punkt 3: Midlertidig anvendelse af Porsebakken - beslutning

16/12004

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om, at anvende 7 tomme lokaler i Porsebakken til midlertidige boliger, give dispensation fra lokalplanens § 3, delområde 3B samt renovere boligerne og indkapsle PCB.

Kompetence til afgørelse

Social- og Sundhedsudvalg for punkt 1 og 3 - Planudvalg – Økonomiudvalg - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. godkende 7 boliger i Porsebakken til lejemål i en tidsbegrænset periode frem til udgangen af 2017
2. godkende dispensation fra lokalplanens § 3, delområde 3B, så målgruppen omfatte andre målgrupper end pensionister
3. godkende renovering af boligerne, så de står klar til indflytning snarrest. Herunder rengøring, maling og indkapsling af PCB

Sagsfremstilling

Porsebakken er tidligere anvendt som plejehjem, men står for nuværende tom og afventer overvejelser om anvendelse af denne del af ejendommen. Porsebakken er efter lokalplanen udlagt til pleje/ældrebolig.

CSS har flere borgere i botilbud, som er færdigbehandlede, og alene venter på anden bolig. Der er en udstrakt mangel på billige boliger til borgere i Egedal Kommune, hvorved de borgere, der egentlig er færdigbehandlet, ikke kan fraflytte deres respektive botilbud, førend Egedal Kommune kan tilbyde en anden bolig. Dette medfører, at kommunen har en betydelig økonomisk udgift til borgere i botilbud, som ikke har behov for deres respektive botilbud.

En anden konsekvens af den manglende fraflytning fra botilbud efter endt behandling er, at CSS ikke kan visitere nye borgere ind i egne tilbud. CSS skal således botilbudsplacere i tilbud udenfor kommunen - oftest i et dyrere tilbud end kommunens egne.

Udvisitering af borgere fra et botilbud kan ske, når borgeren ikke længere har behov for ophold i midlertidigt botilbud efter servicelovens § 107, men f.eks. kan klare sig i en ordinær bolig evt. med støtte efter servicelovens bestemmelser. Det er endvidere en forudsætning for udvisitering, at borgeren har tilbud om anden bolig.

CSS vurderer, at mangel på billige boliger er og forsat vil være en udtalt udfordring i CSS styring af området, og er en stor faktor i forsøget på at nedbringe kommunens udgiftspres. Boligmanglen på denne type boliger er således en væsentlig strukturel faktor, som påvirker såvel den enkelte borgers recovery, som CSS' mulighed for styring af området.

Mulig anvendelse af Porsebakken

Porsebakken har i dag 7 gamle aflastningspladser, som blev lukket ned ved ibrugtagningen af Egeparken. Der kan etableres 7 mindre boliger (værelser) på 22 m². Ved denne løsning vil der være fælles køkken (køkken i opholdsstue). Der skal foretages en grundig rengøring, etableres en dør, repareres gulve samt små reparationer og malerarbejde.

CEI oplyser, at der er fundet PCB forekomster på Porsebakken.

De målte værdier er marginalt over den nedenfor fastsatte grænseværdi, idet der er målt 355 ng. total PCB/m³ på Porsebakken. De fastsatte grænser og værdier af Sundhedsstyrelsen er grænseværdien 300 ng. PCB/m³.

Sundhedsstyrelsen angiver, at når der er PCB forekomster mellem 300 og 3.000 ng total PCB/m³ må det antages, at ophold i længere tid kan medvirke til sundhedsskader.

CEI angiver, at istandsættelsen muligvis kan bringe værdierne ned, men at det ikke er sikkert.

Hvis den omhandlede del af Porsebakken godkendes til anvendelse som bolig for personer, der udvisiteres fra kommunens botilbud efter servicelovens § 107, skal der oprettes lejemål, som udlejes tidsbegrænset til de pågældende

borgere. Det vil sige, at CSS/ Egedal Kommune udlejer værelserne på Porsebakken til borgere i et tidsbegrænset lejemål frem til udgangen af 2017.

Som udgangspunkt må kommunen efter kommunalfuldmagtens regler ikke drive erhvervsvirksomhed, herunder udleje boliger til private.

En undtagelse fra denne hovedregel foreligger imidlertid, hvis der foreligger ”overskudskapacitet”.

Udlejning i en tidsbegrænset periode af boliger i Porsebakken til privat beboelse må anses for at være i overensstemmelse med kommunalfuldmagtens regler ud fra betragtningerne om overskudskapacitet.

Der kan lægges vægt på følgende:

- Den omhandlede del af ejendommen står for nuværende tom
- Der foregår overvejelser om kommunens fremtidige anvendelse af denne del af ejendommen
- Udlejning i en periode vil være økonomisk forsvarligt frem for, at der er værdispild ved at ejendommen står tom
- Tidsbegrænsning af lejemålene vil være velbegrundet i, at kommunen overvejer den fremtidige anvendelse af denne del af ejendommen og skal have mulighed for at frigøre lejemålene, når kommunens fremtidige anvendelse af ejendommen er besluttet

Planforhold

Området er omfattet af Lokalplan nr. 010104, Bevaringsplan for Ledøje Landsby, hvor § 3.6 fastlægger området til offentlige formål og at delområde 3B ikke må bebygges med andet end pleje- og ældreboliger.

Det ansøgte kræver derfor dispensation fra lokalplanens § 3, delområde 3B, idet der er tale om aflastningsboliger i stedet for plejeboliger, og de fremtidige aktiviteter retter sig imod andre målgrupper end pensionister. Jf. Planlovens § 19 kan der kun i særlige tilfælde dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelse, hvis den nye anvendelse ligger meget tæt på den oprindelige anvendelse. Konvertering af de tidligere aflastningspladser til nye aflastningsboliger vurderes at være af en sammenlignelig anvendelse, der kan betragtes som plejebolig. Der er tale om beboere som har brug for forskellige former for støtte. Den nye anvendelse vurderes således fortsat at være i overensstemmelse med lokalplanens formål og principper, selvom aktiviteterne udvides til at omfatte andre målgrupper end pensionister. Områdets hovedstruktur og bygningernes ydre fremtræden ændres ikke, og der opføres ikke yderligere bebyggelse. Det anses endvidere at anvendelsen ikke vil være en væsentlig påvirkning i lokalmiljøet. Der lægges endvidere til grund, at der er tale om en midlertidig anvendelse af tidsbegrænset varighed til udgangen af 2017.

Økonomi

Aktuelt har CSS 10 borgere, der er vurderet færdigbehandlet og som fortsat bor i botilbud. Nedenfor ses en oversigt for forventet helårseffekt ved at borger tilbydes egen bolig med tilknyttet §85 støtte i eget hjem:

Reduktion i 2017 (i 1.000 kr. i 2016 PL)	
Forventede helårsudgifter i 2017 til færdigbehandlede i § 107 botilbud – udgifterne kan reduceres hvis Porsebakken etableres	4.292
Alternativ omkostning til § 85 støtte ved ophør af § 107 botilbud med etablering af Porsebakken	1.395
Potentiel reduktion – helårseffekt i CSS i 2017	2.898

Reduktion i 2017 (i 1.000 kr. i 2016 PL)		
3 måneders effekt i 2016	724	
Etableringsudgift	-420	
Potentiale i 2016	304	

Forudsætninger for gevinstrealisering:

Udgifter for borgers botilbud i 2016, er brugt som forudsætning for vurdering af § 85 pakkefor borger i ny helårsberegning.

Botilbud kan opsiges ultimo august 2016, da opsigelsesvarsel antages at være løbende måned +30 dage.

I notat fra CEI af 7.7.2016 anslås udgiften til rengøring, reparation af gulve, samt malerarbejde og hårde hvidevarer at være 420.000 kr. som skal fratrækkes besparelsen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører en tillægsbevilling på -304.000 kr. i 2016 og -2.898.000 kr. i 2017-20 til servicerammen. Reduktionen tilgår kassebeholdningen.

Borgerinddragelse

Sagen sendes i høring ved Handicaprådet og Seniorrådet. Høringssvar foreligger ved Byrådsbehandlingen

Beslutning i Social - og Sundhedsudvalg den 17-08-2016

Anbefales

Beslutning i Planudvalget den 18-08-2016

Anbefalet

Bilag

notat CEI 2016.07.07 Porsebakken CSS 7 boliger.pdf

Punkt 4: Lukket: Salg af storparcel A6, Egedal By - beslutning

15/6627

Punkt 5: Markedsvurdering af Egedal By – orientering

16/11582

Beslutningstema

Orientering om resultatet af en gennemført vurdering af salgspotentialet for boliger i Egedal By.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen om den gennemførte markedsvurdering tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Administrationen bad i maj måned virksomheden Exometric om at gennemføre en vurdering af salgspotentialet i Stationsområdet i Egedal By. Exometric udarbejder typisk sådanne analyser for ejendomsudviklere og bygherrer til brug for beslutninger om markedsføring, boligsammensætning og priser i boligprojekter.

Opgaven lød på at vurdere hvilke boligtyper fordelt på størrelser, eje eller leje samt prisniveau, der vil kunne afsættes i Egedal By de kommende 60 måneder. Som led heri spørges potentielle købere om, hvad de er villige til at betale for en given størrelse bolig. På denne baggrund opstiller analysen en sammenhæng mellem prisniveau og antal boliger, der kan afsættes. Når disse tal eftergås, kan man finde den bedste pris i forhold til antallet af potentielle købere (I rapporten kaldet det optimale prispunkt). Denne pris anvendes i analysens konklusion.

Exometric anfører, at deres model er konservativ, hvilket indebærer, at det er muligt, at der kan opnås både et højere salgstal og højere salgspriser.

Analysens konklusioner vedrørende boligsammensætning og prisniveau fremgår af tabellen herunder:

Ejerboliger	Kr/kvm	Volumen, 60 mdr. ved optimal pris	Lejeboliger	Kr/kvm	Volumen, 60 mdr. ved optimal leje	Procent andel størrelser
Små lejligheder (gns. 65kvm)	27.000 kr.	174	Små lejligheder (gns. 65kvm)	1.400 kr.	108	40%
Mellem lejligheder (gns 95 kvm)	27.000 kr.	166	Mellem lejligheder (gns 95 kvm)	1.300 kr.	42	30%
Store lejligheder (gns 125 kvm)	25.000 kr.	91	Store lejligheder (gns 125 kvm)	1.300 kr.	10	14%
Rækkehuse (gns 115 kvm)	25.000 kr.	109	Rækkehuse (gns 115 kvm)	1.300 kr.	4	16%
Total		540			164	704 stk.

Det er således Exometrics opfattelse, at der kan afsættes 140-150 boliger årligt, fordelt på 75% ejerboliger og 25% lejeboliger. I den aktuelle boligudbygningsplan er der indregnet 100 boliger årligt.

Analysen viser endvidere, at det generelt er ressourcestærke grupper, der tiltrækkes af projektet og Egedal Kommune. De mindste lejligheder vil typisk være til yngre familier eller enlige uden børn – og jo større boligen bliver, desto højere forventes årsindkomst og formue at være.

Som det fremgår, ser de en ganske jævn fordeling på de forskellige boligstørrelser.

Prissætningen på ejerboliger på 25.-27.000 kr. pr. kvm ved salg, og 1.300-1.400 kr. pr. år pr. m2 ved leje, anses som attraktiv, ikke mindst i lyset af, at der ofte kan opnås 3-5 % højere priser end Exometrics metode viser. Priserne vurderes at være attraktive for investorerne, hvorfor analysen er stillet til rådighed for de bydende, der ønsker dette i forbindelse med det igangværende udbud af grunde i Stationsområdet.

Geografisk vurderes det, at den største gruppe potentielle indflyttere findes i Københavns Kommune, hvorfor Exometric anbefaler en fremtidig markedsføring af Egedal By koncentreret her. De næststørste grupper kommer fra nærområdet (Egedal og Frederikssund). Dette billede svarer overens med den konstaterede indflytning i ØaB Egevangen.

Hele 53% af de målgrupper, der kunne overveje at flytte til Egedal By, tiltrækkes af konceptet ”Smart by”. Det anbefales derfor af Exometric som et godt og stærkt kommunikerbart koncept, der kan aktivere yderligere mulige tilflyttere.

Potentiale vurderingen er vedlagt som bilag. Vurderingens konklusioner fremgår af siderne 9-13.

Konsekvenser for budgettet

Udgiften til markedsvurderingen, kr. 140.000, er afholdt af de afsatte midler hertil i det strategiske mål ”Promovering af Egedals Byudviklingsområder” under målet ”Professionel markedsføring”.

Beslutning i Planudvalget den 18-08-2016

Anbefalet

Bilag

Exometric potentiale vurdering Egedal_juni 2016.pdf

Punkt 6: Tilsagn om tilskud til almene familieboliger målrettet flygtninge - orientering

16/8059

Beslutningstema

På baggrund af tilsagn fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet om tilskud til grundkapitallån i forbindelse med eventuel etablering af almene familieboliger, der kan målrettes flygtninge, orienteres om betingelser for tilskuddet og finansiering af kommunens andel.

Kompetence til afgørelse

Social og Sundhedsudvalget/Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har givet tilsagn om 7.764.968 kr. fra puljen ”Tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge”, hvilket svarer til ca. 80 boliger, alt efter deres størrelse.

Tilskuddet ydes til hel eller delvis dækning af det kommunale grundkapitallån ved etablering af boligerne. Tilskuddet er et fast beløb pr. bolig og udgør 75 pct. af grundkapitallånet for de første 40 m² af boligen. Mindst halvdelen af disse boliger med tilskud skal være mindre end 55 m².

Det er en forudsætning for tilskuddet, at tilsagn om støtte (skema A) er givet efter den 5. juli 2016 og senest den 31. december 2017. Der er ikke pligt til at anvende de tildelte puljemidler.

Tilsagnet er sket på baggrund af en vurdering af kommunens behov for boliger, med kommunal anvisningsret. Anvisningsretten kan senere overdrages til boligorganisationen efter aftale herom.

På baggrund af ministeriets tilsagn udarbejdes et prioriteringsforslag til budget 2017 på 2.600.000 kr. til finansiering af den resterende del af det kommunale grundkapitallån, så der fortsat er mulighed for realisering af et byggeri, såfremt Byrådet senere giver tilsagn om støtte. Finansieringen af kommunens andel af grundkapitallånet kan, i nogle tilfælde, delvist ske ved salg af grund til byggeprojektet, hvis byggeriet skal etableres på kommunalt ejet jord. Kommunens andel af grundkapitallånet vil være 100 % på de m² der bygges udover de 40 m² pr. bolig.

Med hensyn til en mulighed for eventuel placering og udformning af nye almene familieboliger, arbejdes der med flere muligheder, blandt andet kan boliger opført med puljemidler ligge sammen med kommende projekter for almene familieboliger uden støtte fra puljemidler.

Konsekvenser for budgettet

Der er udarbejdet et prioriteringsforslag til budget 2017 på 2,6 millioner kr.

Beslutning i Social - og Sundhedsudvalg den 17-08-2016

Taget til efterretning

Beslutning i Planudvalget den 18-08-2016

Anbefalet

Punkt 7: Høringssvar til miljøscreening af forslag til nye råstofgrave - beslutning

15/19562

Beslutningstema

På baggrund af Region Hovedstadens beslutning om, at miljøvurdere forslag til tre nye graveområder i Egedal med det formål, at optage områderne i forslag til den nye Råstofplan 2016, skal det beslutes, om det administrativt afgivne høringssvar kan godkendes og om der derudover skal afgives en politisk tilkendegivelse om udpegningerne til nye råstofgrave.

Kompetence til afgørelse

Teknik- og Miljøudvalget/Planudvalget – Økonomiudvalg - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. det fremsendte høringssvar til miljøscreening af graveområderne tages til efterretning
2. der tages stilling til, om der derudover skal sendes en politiske tilkendegivelse om graveområderne.

Sagsfremstilling

Region Hovedstaden har besluttet, at der skal udarbejdes en ny råstofplan og derfor er en række forslag til nye graveområder ved at blive vurderet og miljøscreenet for at klarlægge om de er egnede som nye graveområder og dermed skal indgå i råstofplanen.

Råstofplanen skal indeholde en plan for det forventede forbrug af råstoffer i regionen og udpege graveområder, der indeholder råstoffer til et forbrug på 12 år. Regionen skal finde råstoffer til en række store anlægsprojekter, som nyt hospital, metrobyggeri, vejanlæg og jernbaneanlæg. Dertil kommer de kommunale anlægsprojekter, hvor Egedal Kommune også har en række byggemodningsprojekter i planperioden. Selvom det altid vil være nødvendigt at importere materialer af anden og bedre kvalitet fra Sverige og fra Region Sjælland, så skal Region Hovedstaden jf. Lov om Råstoffer finde og udpege nye graveområder til brug til de mange store anlægsprojekter i regionen. Derfor er der iværksat miljøscreening af 9 nye områder i Region Hovedstaden. Udover de 3 områder i Egedal er der områder i Fredensborg, Frederikssund, Høje-Taastrup og Hillerød.

De tre potentielle graveområder i Egedal ligger henholdsvis nord for Ledøje, nordvest for Ledøje og ved Vindekilde øst for Søsum.

De to områderne ved Ledøje er allerede udpeget som interesseområde for sand og grus i den gældende råstofplan fra 2012. Området ved Søsum er et nyt graveområde. Områderne udpeges ud fra et formodet kendskab til råstoffernes forekomst og sker enten ud fra ønske fra lodsejere, entreprenører eller af regionen selv.

Beslutningen om at lave miljøvurdering er sendt i partshøring hos naboerne og kommunen frem til den 11. august 2016. Kommunen forventes her, at kvalitetssikre screeningerne og der er mulighed for at fremsende bemærkninger til udpegningerne. Administrationen har allerede i december 2015 været i dialog med Region Hovedstaden om, hvad der skal undersøges i miljøscreeningen (Bilag 1). I det vedhæftede høringssvar, som administrationen har sendt indenfor høringsfristen den 11. august 2016 med forbehold for den politiske behandling, har administrationen tilføjet korrigerende bemærkninger til de miljøscreeninger, der nu er iværksat (Bilag 2). Høringssvaret handler hovedsageligt om oplysninger om natur- og kulturlandskab, drikkevandsinteresser, støj og trafikforhold, som bør indgå i den kommende miljøvurdering.

Administrationen vurderer, at råstofgravning vil få en irreversibel negativ effekt på det værdifulde landskab og ikke mindst kulturmiljøet *nord for Ledøje* og det forslås, at graveområdet allerede inden miljøvurderingen, som minimum reduceres til kun at omfatte arealet nord for motorvejen. Der vil også være påvirkning af naturen og miljøet på den nordlige del, hvilket skal belyses i miljøvurderingen.

Området *Ledøje Vest* forslår administrationen ligeledes reduceret inden miljøvurderingen, så det som minimum kun er den del, der kommer til at ligge nord for motorvejen, der udpeges. Råstofferne vil naturligt kunne udgraves og eventuelt anvendes i forbindelse med videreføringen af Frederikssundsmotorvejen.

Området ved *Vindekilde* har ikke tidligere være udpeget og administrationen har påpeget at kommunen tidligere har givet afslag til råstofindvinding her og forsat ikke finder, det kan ske her. Men hvis udpegning fastholdes, så vil det forudsætte, at der skabes en anden vejadgang, da de eksisterende veje i området ikke kan bære den tunge trafik.

Derudover har administrationen i sit høringsvar bedt om, at de øvrige interesseområder, der er udpeget ved Søsum og Hove i Råstofplan 2012 udtages af den kommende.

Den videre proces er, at Regionen i efteråret på baggrund af miljøscreeningerne laver en egentlig miljøvurdering. Hvis den kommende miljøvurdering er positiv vil det pågældende område formentligt blive optaget som graveområde i Råstofplan 2016, og omvendt vil en miljøvurdering, der påpeger væsentlig skade på miljøet i princippet kunne medføre at graveområdet opgives eller ændres. Der er vedlagt et kort (Bilag 3), som viser udpegning af råstofområder i Egedal.

Forslag til råstofplan og den tilhørende miljøvurdering forventes at være i offentlig høring i december 2016 i mindst 8 uger. Byrådet kan også komme med bemærkninger til selve udpegningen og til miljøvurderingen i den periode.

Der er ingen handlepligt eller tidshorisont for indvinding i et graveområde. Hvis ejer ikke ønsker, at der graves kan arealet ligge ubenyttet hen i en årrække. Det kræver i øvrigt en konkret gravetilladelse inden der kan graves. Gravetilladelse meddeles af regionen, men gives på vilkår om trafikafvikling, støj og under hensyn til natur og grundvand.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 17-08-2016

1. Anbefalet.
2. Teknik- og Miljøudvalget ønsker et tillæg til det afsendte høringssvar, hvori det fremgår, at udvalget ikke ønsker at der udpeges interesseområder for råstofgravning i Egedal.

Beslutning i Planudvalget den 18-08-2016

1. Anbefalet
2. Planudvalget ønsker et tillæg til det afsendte høringssvar, hvori det fremgår, at udvalget ikke ønsker at der udpeges interesseområder for råstofgravning i Egedal.

Bilag

Bilag 1_Høringssvar Egedal Kommune_december 2015.pdf

Bilag 3_udpegning af råstofområder Egedal.pdf

Bilag 2_Høringssvar til miljøscreening af forslag til graveområder _ Egedal Kommune.pdf

Punkt 8: Indsigelse mod Frederikssund Kommunes udlæg af detailhandelsramme på 50 000 m² i Vinge -Beslutning

16/10326

Beslutningstema

På baggrund af Frederikssund Kommunes forslag til Kommuneplantillæg nr. 012 for Vinge Bymidte og centrale områder i Vinge skal det besluttes, om Egedal Kommunes skal gøre indsigelse mod udlæg af en detailhandelsramme på 50.000 m² i Vinge bymidte.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Egedal Kommune gør indsigelse mod Frederikssund Kommunes forslag til Kommuneplantillæg nr. 012, hvori der åbnes mulighed for 50.000 m² detailhandel indenfor rammeområde C.2.1.
2. At administrationen bemyndiges til at indgå i dialog med Frederikssund Kommune, med henblik på at fastsætte en detailhandelsramme for Vinge.

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har sendt forslag til Kommuneplantillæg nr. 012 for Vinge Bymidte og centrale områder i Vinge i offentlig høring i 4 uger i perioden 24. juli 2016 – 21. august 2016. Administrationen fremsender derfor indsigelsen efter Planudvalgets møde med forbehold for Byrådets endelige behandling den 31. august 2016.

Kommuneplantillæg nr.012 åbner mulighed for 50.000 m² detailhandel indenfor rammeområde C.2.1. der omfatter den centrale del af Vinge. Dette er et meget stort detailhandelsudlæg. Til sammenligning er Egedal Centerets detailhandelsramme 25.000 m², hvoraf knap 15.000 i dag er udnyttet, ifølge den seneste detailhandelsanalyse fra 2013.

For at give et billede af hvor meget 50.000 m² detailhandel fylder, er der nedenfor oplyst butiksbareal på nogen af de større indkøbscentre i København og omegn:

Field's: 65.000 m² butiksbareal, hertil kommer restauranter, biograf, lager mv.

Fisketorvet: 37.000 m² butiksbareal, hertil kommer restauranter, biograf, lager mv.

Rødovre Centrum:40.000 m² butiksbareal hertil kommer restauranter, biograf, lager, kontor, boliger mv.

Lyngby Storcenter: 31.000 m² butiksbareal hertil kommer restauranter, lager mv.

Ro's Torv i Roskilde: 38.000 m² butiksbareal hertil kommer restauranter, lager mv.

I Egedals kommuneplan 2013 er der udlagt en samlet ramme på 25.000 m² til detailhandel i Egedalcenteret i Stenløse og 5.000 m² i Egedal by.

Om baggrunden for det store detailhandelsudlæg i Vinge oplyses det af Frederikssund Kommune, at:

”Vinge Bymidte skal tilgodesee behovet for detailhandel for hele Vinge by, når den er fuldt udbygget. Bymidstens placering tæt på den kommende Frederikssundsmotorvej tilgodesee behovet for supplerende indkøb hos turister og sommerhusejere på vej til kommunens ferieområder i Hornsherred. Hensigten er ligeledes, at Vinge Bymidte skal være et supplement til bymidten i Frederikssund by.

Nybyggeri til detailhandel er en forudsætning for en realisering af den nye by

Vinge. Byrådet besluttede den 29. april 2015, at Frederikssund By skal fastholdes som regionalt center og kommunens primære handelsby. Frederikssund bymidte må indeholde 75.000 etagemeter detailhandel. Derfor fastsættes detailhandelsudlægget for Vinge bymidte til 50.000 etagemeter, således at Frederikssund by fastholdes som regionalt center og kommunens primære handelsby, samtidig med at der er udviklingsmuligheder for Vinge by. Detailhandlen i Vinge bymidte skal først og fremmest servicere de nye indbyggere i Vinge by, men detailhandlen skal også være et

supplement til detailhandlen i Frederikssund bymidte. Omfanget af detailhandelsudlægget, Vinge station, placeringen ved den nye Frederikssundsmotorvej forventes at fremme et varieret butiksudbud.”

Det må antages, at et nyt detailhandelscenter med en ramme på 50.000 m² vil kræve et opland, der rækker langt udover kommunegrænsen og ind i nabokommunerne, og at butikkerne i Vinge vil hente handlen i nabokommunerne. Udlægget vil derfor få betydning for detailhandelsstrukturen i Egedal herunder særligt for Egedal Centeret, Egedal By, Bryggertorvet og Bymidten i Ølstykke Stationsby. Administrationen vurderer, at det højst sandsynligt vil medføre, at flere butikker i Egedal vil lukke og at borgerne i Egedal Kommune, dermed vil få et langt ringere butiksudbud lokalt indenfor byområderne.

Ifølge Planlovens § 29b kan en kommunalbestyrelse fremsætte indsigelse mod en nabokommunes planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Det følger desuden af planlovens § 28, stk. 1, at et planforslag ikke kan vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29, 29 a, 29 b eller 29 c har modsat sig dette skriftligt. Det kan først vedtages endeligt, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer. Alternativt kan sagen indbringes for ministeriet.

Der forventes derfor, at der i første omgang indledes forhandling på administrativt niveau med henblik på at få reduceret rammen for detailhandel i Vinge betydeligt og få belyst konsekvenserne for Egedals detailhandel.

Beslutning i Planudvalget den 18-08-2016

Anbefalet

Punkt 9: Revision af Planloven og Fingerplanen - orientering

16/10521

Beslutningstema

Regeringen arbejder for tiden med at revidere Planloven og Fingerplanen, som tilsammen udstikker rammerne for udviklingsmulighederne i hovedstaden. Der orienteres om hovedtankerne i revisionen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Regeringen, Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti har indgået en aftale om en ny planlov. Hovedelementerne i den nye aftale vedr. ”Danmark i balance” er følgende:

Nye udviklingsmuligheder med fortsat bevarelse af kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen

Den eksisterende kystnærhedszone bevares, men der gives mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen, hvor der gives større adgang til at planlægge for byudvikling og give tilladelse til anlæg. For at give bedre vilkår for turismeerhvervet åbnes der for mulighed for udlæg af nye sommerhusområder med op til 6.000 sommerhuse, under forudsætning af, at kommunerne lader områder med mindst 5.000 ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen tilbageføre.

Nye udviklingsmuligheder i landdistrikter og for produktion

Reglerne for anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger ændres, således at reglerne ikke alene gælder muligheden for at anvende overflødiggjorte landbrugsbygninger, men udvides til at omfatte alle overflødiggjorte bygninger i landzone. Alle virksomheder, der er etableret i en overflødiggjort bygning, får mulighed for at udvide bygningen med op til 500 m², uden at det kræver landzonetilladelse fra kommunen.

Landbrugene får mulighed for - uden landzonetilladelse - at opføre erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger, bortset fra husdyranlæg (fx gylletanke og stalde), på alle landbrugsbedriftens ejendomme.

Planlovens regler for det åbne land skal tilpasses, så kommunerne kan planlægge for, at fødevarevirksomheder kan udvikle sig med besøgsfaciliteter mv.

For at gøre det mere attraktivt at bo og leve i landdistrikterne, hæves grænsen for størrelsen af til- og ombygning af helårshus uden landzonetilladelse fra 250 m² til 500 m².

Fleksible muligheder indenfor turisme betyder blandt andet at sommerhusperioden udvides fra 26 uger til 34 uger, at pensionister må bo i sommerhuse efter 1 års ejerskab og at der skabes større mulighed for større hytter på campingpladser.

Bedre udviklingsmuligheder for detailhandel

Alle byer, uanset størrelse, skal fremover have mulighed for at planlægge for udvalgswarebutikker uden størrelsesbegrænsninger, hvis det ønskes lokalt. Herudover øges størrelsen på dagligvarebutikker i lokalcentre til 1.200 m² (mod 1000 m² i dag) og i bymidter og bydelscentre til 5000 m² (mod 3.500 m² i dag).

Friere rammer, investeringer og administrative lettelser

Med den nye planlov vil der blive mindre statslig indblanding i kommunernes planlægning. De fremtidige statslige interesser:

- Vækst og erhvervsudvikling, fx fastholdelse af store produktionsvirksomheder
- nationale og regionale anlæg, fx transportkorridorer
- miljø og natur, der er beskyttet under naturbeskyttelsesloven, fx Natura 2000-områder, eller
- kulturarv og landskaber, fx strandenge, herregårdslandskaber eller ådale.

Herudover omfatter de administrative lettelser:

- Nemmere at få lavet landsplandirektiver i særlige situationer.
- Høringsfristerne nedsættes derfor fra minimum 8 uger til minimum 4 uger for forslag til lokalplaner og mindre kommuneplantillæg.

- Etablering af nyt klagenævn på planområdet, som sikrer kortere sagsbehandlingstid. Der vil blive et højere klagegebyr 900 kr. for private og 1.800 kr. for organisationer og virksomheder.
- Der foretages en undersøgelse af planlovens ekspropriationsbestemmelser med henblik på, at se på muligheder for og konsekvenser ved at forbedre borgernes retssikkerhed ved ekspropriation.

Almene boliger og byudvikling

- Muligheden for at planlægge for 25% almene boliger bevares.
- Byvækst i det åbne land vil i højere grad være en kommunal kompetence og staten vil fremadrettet komme med færre indsigelser imod byvækst i det åbne land.
- Udvidelse af kommunernes muligheder for at dispensere fra lokalplaner med henblik på at muliggøre en midlertidig anvendelse af ubenyttede arealer i op til 3 år med mulighed for forlængelse.

Aftalen indebærer også en forstærket indsats for større og bedre sammenhængende naturområder, baseret på Grønt Danmarkskort

Høringssvar vedr. Fingerplanrevision

Egedal Kommune har modtaget brev vedrørende revision af Fingerplanen, hvor ministeren opfordrer kommunerne til i første runde at indsende konkrete områder, hvor udpegninger i Fingerplanen er en hindring for vækst og udvikling.

Jf. udvalgets møde 9. juni 2016 pkt. 10 har Egedal Kommune i den forbindelse indsendt områder inden for de grønne kiler, hvor retningslinjerne for kilerne har betydet, at det ikke har været muligt at udvikle områderne.

Andre hovedstadskommuner har indstillet:

1. De grønne kiler i fingerplanen kan være en hindring for, at eksisterende erhvervsvirksomheder kan udvikle sig. Flere kommuner ønsker også at udlægge nye erhvervsområder.
2. Flere kommuner ønsker arealer i de grønne kiler, hvor man kan bygge boliger.
3. Fem kommuner peger på, at eksisterende sommerhusområder bør udlægges til helårsbeboelse.
4. Tre kommuner udfordrer stationsnærheds-princippet - altså det princip, der afgør, hvor der må bygges tættest og mest i en kommune. *(I en radius af 1200 meter fra stationen).*

I forbindelse med Fingerplanrevisionen vil der komme en anden runde i september, hvor kommunen kan byde ind med ændringer.

Beslutning i Planudvalget den 18-08-2016

Taget til efterretning

Punkt 10: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- 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

Solsikkevej 14, Udlejre – der er den 25. maj 2016 givet tilladelse ved helhedsvurdering til opførelse af en garage på 34 m². Garagen er ikke omfattet af byggeretten da højden på bygningen er fra 2,5 til 3,1 m indenfor 2,5 meter fra skel. Sagen har været i nabohearing og der er ikke kommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke vil være til gene for naboerne. Garagen opføres med saddeltag og er placeret langt tilbage på grunden.

Vestagervej 31, Ganløse – der er den 11. juni 2016 givet tilladelse til udvidelse af maskinhal med 374 m² og opførelse af ny længe på 517 m² indeholdende kornlager, foderafdeling, stald mv. Det ansøgte er ikke omfattet af byggeretten, idet bygningsreglement 2015 ikke angiver afstand til skel i beskrivelsen af byggeret til landbrugsbygninger. Alle landbrugsbygninger skal derfor helhedsvurderes. Ansøgningen har været i høring og der er kommet svar fra flere naboer, som er bange for støj, fluer og manglende udsigt. Administrationen vurderer, at de ansøgte bygninger er nødvendige for driften af en landbrugsejendom på 27,6 ha. Eksisterende stald kan ikke længere benyttes som stald pga. afstand til naboer og har ikke en højde, der gør den egnet til maskinhus/lade.

Planlov

Æblevangen 29 og 31, Smørum – der er den 24. maj 2016 givet dispensation til opsætning af solcelleanlæg på en sydvendt tagflade. Anlægget integreres i tagfladen med matsort overflade og strækker sig over hele dobbelthusets tagflade på Æblevangen 29 og 31. Ansøgningen har været i høring og der er ikke kommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at det ansøgte anlæg ikke vil være til gene for omgivelserne. Tilladelsen betinges af, at solcellernes baggrund og rammer er mørke og at anlæg placeres, så der ikke opstår refleksions gener for naboer eller trafik.

Smedestræde 3B, Veksø – der er den 26. maj 2016 givet dispensation til udvidelse af en kvist. Kvisten udvides med to nye vinduespartier, som vinduespartiet i en anden eksisterende kvist på samme ejendom. Begrundelsen for ansøgningen er manglende lys på 1. salen. Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplan 1. Der har været afholdt høring og der er ikke modtaget bemærkninger. Huset har ikke status som bevaringsværdigt. Administrationen vurderer, at udvidelsen af kvisten ikke strider imod lokalplanens formål eller principper og at huset overordnet er tilpasset landsbymiljøet.

Målovvej 7, Ganløse – der er den 23. maj 2016 givet lovliggørende dispensation til anvendelse af udhuset til udvidelse af beboelsesarealet, samt tilladelse til udvendig renovering af bygningerne på ejendommen. Udhuset var på 32 m². Ombygningen er udført i materialer, der matcher det eksisterende hus og der ansøges om dispensation fra lokalplan 6.6.17. Der har været nabohearing uden indsigelser. Administrationen vurderer, at anvendelsen af udhuset til beboelse udgør en naturlig udnyttelse af bygningen som en del af den eksisterende ældre bygningsmasse. Tilbygningen og de fysiske ombygninger fremstår harmonisk tilpasset landsbymiljøet.

Nybøllevej 61, Nybølle – der er den 1. juni 2016 givet dispensation til ombygning og indretning af 8 boliger i eksisterende bebyggelse. Der gives dispensation fra lokalplan 13 til at ændre den ydre bebyggelse med etablering af kviste, samt til opsætning af mere end 2 tagvinduer pr. tagflade pr. bolig, at ovenlys mod gårdrum bliver større end 80x140 cm mv. Administrationen vurderer, at den ansøgte udformning af bebyggelsen i det væsentligste lever op til intentionerne i lokalplanen, og at projektet ikke er til ulempe for naboerne.

Eblevangen 45, Smørum – der er den 2. juni 2016 givet dispensation til opsætning af et solcelleanlæg på sydvestvendt tagflade. Der dispenseres fra Byplanvedtægt nr. 7, hvor der står, at blanke og reflekterende tagmaterialer ikke må anvendes. Anlægget er sort og monteres ovenpå eksisterende tagflade. Det har været i høring og der er ikke kommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at anlægget ikke vil være til gene for omgivelserne og at det ikke strider imod lokalplanens bestemmelser eller principper. Tilladelsen gives på betingelse af, at solcellernes baggrund og rammer er mørke, og at anlægget placeres så der ikke opstår refleksions gener for naboer eller trafik.

Gl. Hovevej 8, Veksø – der er den 10. juni 2016 givet dispensation til at opføre en multibane med 90 cm bander i farven antracitgrå. Banen placeres, hvor der i lokalplanen er et felt udlagt til en grusbane med bander. Der har været afholdt nabohøring. På baggrund af indsigelser er den oprindelige ansøgning med 2 meter høje bander og en boldvæg på 6 m ændret, så det ansøgte alene har krævet dispensation til farven antracitgrå, som passer til vinduer, døre og beklædning på Veksø skole.

Storkevej 47, Ølstykke – der er den 14. juni 2016 givet dispensation til opførelse af en overdækket terrasse på 24 m² udenfor byggefelt og med tag af termoplader. Ifølge lokalplan 03 skal tagdækning udføres med teglsten eller betonsten mens havestuer ifølge lokalplanen kan opføres med glastag. Området består af rækkehuse med meget små haver og et stort fællesområde. Administrationen har sammen med grundejerforeningen lavet en fordelingsnøgle, så den enkelte grundejer får tildelt en andel af fællesarealet svarende til, at der på hver ejendom kan opføres 28m² ekstra bebyggelse indenfor bebyggelsesprocenten. Administrationen vurderer, at en overdækket terrasse med termotag vil give et let udtryk, som ikke syner markant eller er skæmmende for områdets karakter og at det har været lokalplanens intention, at der kunne opføres havestuer eller overdækninger, selvom dette kun kan ske ved overskridelse af de fastlagte byggefeltet.

Gl. Roskildevej 999, Ølstykke – der er den 17. juni 2016 givet lovliggørende dispensation til et oplag af containere delvis i andre farver end angivet i lokalplan. Ejendommen er i BBR ubebygget og ligger i et erhvervsområde. Der er i alt 19 containere på hver 30 m² og 6 på hver 15m². Det giver 660 m² bebygget areal på en matrikel på 4422 m² og en bebyggelsesprocent på 15. Bebyggelsen er placeret ca. 10 m fra naboskel. Dog er der placeret en række containere direkte mod skel mod vest. Naboejendommen har bebyggelse i samme skel. Containerne er mest opført i brune, hvide og sorte nuancer med enkelte i blå, røde og gule farver. Administrationen vurderer, at containerne er placeret på en forsvarlig måde, som gør at de er tilgængelige for brugere og evt. redningsberedskab. De er samlet nordvest på grunden, hvilket får ejendommen til at fremstå ryddelig. Som en betingelse for dispensationen kræves, at der etableres et beplantningsbælte mod øst. Det ansøgte kræver også byggetilladelse.

Stenkær 11, Smørum – der er den 17. juni 2016 givet afslag på opførelse af en tilbygning på 36m² med tagterrasse på 23m². Området er i lokalplanen udlagt til åben lav bebyggelse i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage. Ved besigtigelse i området fremstod bebyggelsen som et traditionelt parcelhuskvarter med bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage. Administrationen vurderer, at terrassen på 23 m² vil virke meget dominerende og kan medføre indblik gener for naboerne. Administrationen har givet byggetilladelse til et revideret projekt på tilbygningen, hvor tagterrassen blev reduceret væsentligt.

Flodvej 75, Smørum – der er den 16. juni 2016 givet delvis dispensation til nye skilte og reklamer på Faktas butik. Dispensationer er meddelt på en række vilkår som for eksempel, at nyt aflangt alupladeskilt med grå baggrund og hvid skilteskrift samt logo med rød cirkel og hvid skrift placeret over indgangsparti mod butikstorvet. Et reklamebanner udformet med rød baggrund og hvid skrift placeret på drager over vinduer tillades som ansøgt, da det anses for værende af midlertidig karakter og nemt kan udskiftes. Administrationen vurderer, at de ansøgte skilte på de givne vilkår ikke vil medføre ulempe for de omkringboende og ikke afviger fra lokalplanens principper. Der gives afslag til at blænde butiksruderne med reklameskilte mod centergade og til reklameskiltenes farver, størrelse og placering på facaden samt til omfang, antal, placering farver og størrelse. Administrationen har vurderet, at reklamering på butiksvinduer er en afvigelse fra lokalplanens principper.

Stenløse station, Stenløse – der er den 4. maj 2016 givet afslag på en fast stadeplads til opstilling af mobil kaffe/juicevogn på Stenløse Station i tidsrummet 5.30 – 10.00 året rundt for salg af morgenmadsprodukter. Vognen ønskes placeret ved cykelparkeringen og adgangsveje til stationen mod syd på den vestlige side af S-banen. Området er ejet af hhv. DSB/Banedanmark og Egedal kommune. Lokalplan nr. 1.1.6's formål er, at eksisterende arealer til veje, stier, stationsforplads, cykelparkering og parkeringspladser opretholdes. I delområde 3 må arealerne kun anvendes til offentlige formål. Administrationen vurderer samlet, at det ansøgte er imod lokalplanens principper og at der ikke kan dispenseres. Administrationen synes det ansøgte er en god ide, og har vejledt ansøger i, at finde en anden mulig placering i området.

Hjørnet af Råbrovej og Ledøje Bygade, Ledøje – der er den 28. juni 2016 givet dispensation fra lokalplan 100104 til opsætning af et henvisningsskilt til en gårdbutik sammen med øvrige henvisningsskilte og efter aftale med Vejafdelingen. Administrationen vurderer, at det ikke vil medføre ulempe for de omkringboende og at det ikke afviger fra lokalplanens principper.

Østergade 2, Ganløse – der er den 24. juni 2016 givet påbud om lovliggørelse af en manglende afskærmning af en varegård udført som fast hegning af træ i samme materialer og farver som træbeklædningen på varegården. Varsel om påbud blev sendt til ejer den 19. maj 2016. Den 7. juni svares, at ejer ikke er af den opfattelse, at lokalplanen pålægger at etablere afskærmning mellem varegård og forplads og mener, at der kun skal etableres en afskærmning mellem de udvendig placerede affaldscontainere og forpladsen. Den 20. juni blev der ved besigtigelse konstateret, at der stadig ikke er etableret afskærmning. Der er givet en frist indtil den 1. september 2016 til at etablering af afskærmningen.

Ringbakken 32, Ganløse – der er den 11. juli 2016 givet dispensation til facadehøjder på ny lagerbygning på 297m². Bygningen opføres med ensidig taghældning, hvor skæring mellem facade og tagflade er henholdsvis 4,5 og 6,7 m. Ifølge lokalplanen må facadens skæring med tagfladen maksimalt være 4,5 m over niveauplan. Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke strider imod lokalplanens formålsbestemmelser. Området bærer præg af, at flere bygninger i dag har en facadehøjde væsentligt over 4,5 m og byggeriet harmonerer med områdets karakter i erhvervsområdet.

Roskildevej 24, Ølstykke – der er den 7. juli 2016 meddelt afgørelse om, at der ikke er VVM-pligt vedrørende udvidelse af aktiviteterne med miljøbehandling af autoophug/-genbrug på ejendommen, som fremover skal kunne behandle op til 500 biler pr. år med et oplag af omkring 300 biler. Der er den 10. juni meddelt miljøgodkendelse til det ansøgte. Administrationen vurderer, at virksomhedens aktiviteter ikke antages at påvirke miljøet væsentligt og derfor ikke kræver en VVM tilladelse.

Nybølle Gadekærvej 3, Nybølle – der er den 12. juli 2016 givet dispensation til opførelse af ny kostald på 160 m².

Bygningen opføres som erstatning for eksisterende stald på 154m², der kollapsede efter et kraftigt snefald i vinters og derfor nedrives. Der har været nabohøring uden indsigelser. Administrationen vurderer, at den nye kostald vil bidrage til at fastholde landsbyens karakteristiske hovedstruktur og vil få en placering og udformning, samt ydre fremtræden, som overordnet er i overensstemmelse med landsbymiljøet.

Landzone

Drosselvej 26, Ølstykke – der er den 19. maj 2016 givet afslag på landzonetilladelse til opførelse af et skur på 37 m². Der søges om nedrivning af eksisterende skur på 19 m² og opførelse af nyt skur på 37 m² på samme sted og indover et tilkøbt jordstykke, der ligger i landzone. Selve ejendommen ligger i byzone og indeholder bolig, garage og udhus. Administrationen vurderer, at det vil stride imod den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne og at en tilladelse ville forringe de landskabelige interesser i området. En ejendom i byzone kan tilkøbe landbrugs-/landzonejord som have, men dette giver ikke en ret til at bebygge arealet.

Nybøllevej 61, Nybølle – der er den 1. juni 2016 givet landzonetilladelse til indretning og udstykning af 8 boliger på betingelse af, at landbrugspligten er endeligt ophævet på ejendommen. Samt at de ubebyggede arealer opdeles i private haver og fællesarealer, som vist på udstykningsplanen. Der kan desuden ikke opføres yderligere bebyggelse på ejendommen med undtagelse af enkelte småbygninger så som legehus, cykel- og redskabsskur og affaldsskur. Administrationen vurderer, at etablering af de 8 boliger ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, eller de planmæssige interesser som fremgår af kommuneplanen.

Risbyvej 1A, Smørum – der er den 8. juni 2016 givet landzonetilladelse til etablering af bolig i 1 plan med udnyttet tagetage. Ejendommen ligger i landzone og fremstår som en ubebygget parcelhusgrund på i alt 700 m². Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med nuværende planlægning og landzonebestemmelserne. Boligen vil ikke komme til at forringe eller belaste de landskabelige værdier eller området som helhed og overholder lokalplanen 010104's intentioner, herunder mulighed for nybyggeri i et mindre omfang.

Skovvangsvej 28A, Søsund – der er den 8. juni 2016 givet landzonetilladelse til etablering af en tilbygning på 10 m² og lovliggørelse af en overdækning på 55 m². Tilbygningen placeres som en forlængelse mod øst af eksisterende garage. Overdækningen er en forlængelse af garagen imod naboskel mod vest. Tilbygning skal anvendes til toilet og bade faciliteter til personale i forbindelse med høst i drivhusene på ejendommen. Overdækningen er fra 1992. Ejendommen ligger i landzone og består af 8 bygninger. Administrationen vurderer, at tilbygningen og overdækningen ikke vil være i strid med den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne. Det vil ikke komme til at forringe eller belaste de landskabelige værdier eller området som helhed.

Egedalsvej 9, Veksø – der er den 6. juli 2016 givet landzonetilladelse til opsætning af en mobilmast på 42 m. Masten er en trebenet gittermast med antenner/link i grålig farve. Masten opsættes i kote 41. Der etableres beplantning rundt om foden af masten for at reducere synlighed af teknikcontainere og mastefod. Mast og teknikskebe skal fjernes fuldstændig, hvis

den har været ude af drift i et år. Administrationen vurderer, at det ikke vil være i strid med gældende planlægning og landzonebestemmelserne, idet byggeriet ikke belaster området som helhed.

Margrethelund 7, Smørum – der er den 8. juli 2016 givet landzonetilladelse til etablering af jordvold med en højde på 2 m og en længde langs motorvejen på omkring 120 m. Beplantning af volden følger Vejdirektoratets beplantningsprincipper for derved at tilpasse volden de omkringliggende omgivelser. Administrationen vurderer, at jordvolden på det pågældende sted og efter de givne forskrifter ikke vil være i strid med gældende planlægning eller landzonebestemmelserne.

Kirkevang 4, Søsum – der er den 14. juli 2016 givet landzonetilladelse til ombygning af én 268 m² erhvervsbygning til bolig, heraf 66 m² som garage/udhus. Boligen ønskes benyttet som aftægtsbolig for ejerne af Kirkevanggård, som er en landbrugsejendom på 38 ha, og hvor ejerne er i gang med et generationsskifte med deres søn. Det ansøgte har været i nabohøring og der er ikke kommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at ombygningen af erhvervsbygningen ikke strider imod de overordnede hensyn eller landskabelige eller planmæssige interesser. Der er lagt vægt på, at hele bygningen indrettes til bolig, således at der ikke længere er erhverv på ejendommen.

Skebjergvej 30, Smørum – der er den 15. juli 2016 givet landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 225 m², heraf 42 m² carport med udhus som erstatning for eksisterende sommerhus. Ejendommen er beliggende i landzone på en ikke landbrugsnoteret ejendom, hvor det indtil for nylig har ligget et sommerhus. Der har været afholdt nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Ejendommen er omfattet af en servitut fra 9. februar 1962 som bestemmer, at ejendommen kun må anvendes til beboelse og kun i tidsrummet 1. maj til 30. september. Administrationen vælger ikke at håndhæve servitutten, da der efterfølgende er vedtaget en kommuneplanramme for området, som omfatter 6 ejendomme, hvoraf de 4 allerede benyttes til helårsbeboelse. Administrationen vurderer, at opførelse af en bolig mere ikke strider imod de overordnede eller planmæssige hensyn, som fremgår af kommuneplanen.

Almene boliger

Ølstykke boligforening afd. Stenløse Sy, Hareleddet – der er den 24. maj 2016 godkendt en låneoptagelse til udskiftning af hoveddøre. Udskiftningen skyldes utætte døre med utilstrækkelige låse. Eksisterende hoveddøre udskiftes til nye døre med trepunkts lås. Projektet finansieres ved optagelse af 20 årigt realkreditlån på kr. 668.900,-. Huslejestigning vil være mellem 50 – 64 kr. pr. måned. Der er ikke stillet kommunal lånegaranti.

Egedal Boligselskab afd. Smørumhuse – der er den 24. maj 2016 godkendt låneoptagelse til individuel modernisering af køkkener/bad. Projektet finansieres ved optagelse af et 20 årigt realkreditlån på kr. 2.100.000,-. Der kan maksimalt lånes 80.000 til køkken eller bad. Ved udnyttelse af det maksimale lånebeløb vil det betyde en huslejeforhøjelse på ca. 500 kr. pr. måned. Der er ikke stillet kommunal lånegaranti.

Boligselskabet Venbo, afd. Damgårdsparken – der er den 15. juni 2016 godkendt fortsat vedståelse af tidligere stillede garantier for indestående lån. I forbindelse med ombygning af aktivitetscenter skal der ske en overførsel af et areal fra ejerlejlighed 2 til ejerlejlighed 1 samt omstrukturering af fællesarealer. Herved bliver de samlede arealer af ejerlejlighederne mindre. Nykredit bliver anmodet om at relaxere 4 pantebreve fra ejerlejlighed 2. Nykredit har vurderet, at de indestående lån kan forblive indestående uden forøgelse af den kommunale garantistillelse.

Beslutning i Planudvalget den 18-08-2016

Taget til efterretning

Punkt 11: 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 henvendelse om en ny dagligvarebutik i Ølstykke (Karmstensvej)
- Orientering om byggeriet på Assergården i Ganløse
- Orientering om byggeriet på Købmandsgården i Ganløse
- Orientering om borgermødet den 11. august om Carinalund
- Udvalget er blevet orienteret om, at Center for Social Service (CSS) har behov for at oprette et midlertidigt familietilbud i kommunens bygning på Krogholmvej.

Det midlertidige tilbud får ingen indflydelse på det allerede planlagte salg af Krogholmvej. Ved et salg vil CSS ophøre med brugen af Krogholmvej.

Beslutning i Planudvalget den 18-08-2016

Taget til efterretning