

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 19-01-2017

Mødedato Torsdag d. 19. januar 2017 kl. 17:00

Mødested Møderum M1.15

Mødedeltagere Ole B. Hovøre, Mona Dates Jørgensen, Ulla Gramstrup, Anne-Mie
Højsted Johansen, Erhard Filtenborg, Keld Stenlien Hansen, Ib
Sørensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplanarbejde som følge af idékonkurrence om almene boliger primært målrettet flygtninge - B...	4
Forslag til principper for revideret lokalplan for Egedal By - beslutning.....	7
Boligindflytningsplan 2017-2028 - beslutning.....	9
Kommuneplantillæg nr. 6 - Ophævelse af rammeområde O29 for Agertoftegårdsvej i Stenløse - En...	12
Egedal Kommunes strategi for borgere i udsatte positioner - beslutning.....	14
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	16
Sager til orientering.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/20241

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 19-01-2017

Godkendt, idet punkt 3 blev taget først.

Punkt 2: Lokalplanarbejde som følge af idékonkurrence om almene boliger primært målrettet flygtninge - Beslutning

16/16601

Beslutningstema

På baggrund af idékonkurrencen om almene familieboliger, som primært er målrettet flygtninge, skal der tages beslutning om prioritering af lokalplanarbejdet for 3 nye lokalplaner, hvis der viser sig behov herfor.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller at, det prioriteres, at der i nødvendigt omfang udarbejdes nye lokalplaner som erstatning for de eksisterende lokalplaner for ejendommene; Gl. Roskildevej 16/Svanholm Vænge, Kratkær 6/Brændekær 5 og Smørumparken på baggrund af de udvalgte projekter fra idékonkurrencen, således at skema A kan godkendes ved udgangen af 2017.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i 28. september 2016 at indbyde til idékonkurrence om etablering af 80 almene boliger primært målrettet flygtninge. Konkurrenceoplægget er sendt ud i åben konkurrence med frist for at indsende forslag 8. februar 2017. Herefter skal planudvalget, socialudvalget og byrådet tage stilling til de konkrete projekter og grunde.

Realiseringen af projekterne fra idékonkurrencen kan nødvendiggøre nye lokalplaner for 3 af de udvalgte grundarealer, alt efter hvilke grunde der bliver budt på. Det drejer sig om ejendommene Gl. Roskildevej 16A/Svanholm Vænge, Kratkær 5/Brændekær 5 og Smørumparken, der alle er omfattet af lokalplaner. Se bilag 1.

Behovet for nye lokalplaner skyldes, at de gældende lokalplaner for ovennævnte ejendomme ikke umiddelbart muliggør realiseringen af projekterne, fordi idégrundlaget er i strid med formåls- og anvendelsesbestemmelserne i de pågældende lokalplaner.

I marts 2016 indgik KL og regeringen aftale om bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge i kommunerne. Egedal Kommune har, som orienteret om på Byrådsmødet den 31. august 2016, modtaget tilsagn på kr. 7.764.968 kr. fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet fra puljen "Tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge", hvilket svarer til ca. 80 boliger alt efter deres størrelse. Tilskuddet fra puljen forudsætter, at der gives tilsagn om støtte (skema A) senest den 31. december 2017. Hvis plangrundlaget ikke er i orden, kan der ikke meddeles skema A, jf. Lov om støttet byggeri.

Idégrundlaget for boligerne

Hensigten med idékonkurrencen er, at boligerne i første omgang skal etableres som små individuelle boliger på 20-30 m². Boligerne skal kunne ombygges til større familieegnede boliger, når behovet herfor opstår. Boligerne skal primært anvendes til flygtninge, der har fået permanent opholdstilladelse. Men skal også anvendes til borgere i Egedal Kommune, der har behov for en lille og billig bolig. Boligerne skal spredes ud i kommunen på 4 forskellige grunde, for at styrke integrationen og mindske ghettodannelse. Det forventes, at der kan bygges mellem 20-30 små boliger på hvert enkelt grundareal. Boligerne forventes at blive opført som etageboliger i 2 etager.

Plangrundlaget

De nævnte grundarealer er alle omfattet af lokalplaner, hvis formåls- og anvendelsesbestemmelser fastlægger tæt-lav byggeri eller fastlægger området til offentlige formål. Planloven giver ikke mulighed for at dispensere fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan. De 3 lokalplaner forhindrer således projekterne i at kunne realiseres. De 3 lokalplaner, hvor der derfor kan være behov for revision, er som følger:

- Lokalplan nr. 110 for *Svanholmvænge 2*, som omfatter ejendommen Gl. Roskildevej 16A/Svanholm Vænge i Ølstykke Vest;

1. § 1 om lokalplanens formål fastlægger, at, "*området skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse*".

2. § 3.1 om lokalplanens anvendelse fastlægger, at, "*lokalplanens område kun må anvendes til tæt-lav eller 2 etages boliger med lodret lejlighedsskel*".

- Lokalplan nr. 10 for *boliger og erhverv ved Riskær*, som omfatter ejendommen Kratkær 5/Brændekær 6 i Smørum;

1. § 1 om lokalplanens formål fastlægger, at, ”der åbnes mulighed for opførelse af parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse i området.”

2. § 3 om lokalplanens anvendelse fastlægger ”bebyggelse til parcelhuse eller tæt-lav bebyggelse.”

- Lokalplan nr. 051202, for *Centerområde mellem Flodvej og Skebjergvej*, delområde II, som omfatter ejendommen Smørumparken i Smørumnedre.

1. § 1 om lokalplanens formål fastlægger området til ”*kulturelle formål, fritidsaktiviteter, privat service såsom møde- og kursusvirksomhed samt aktivitetscenter, ældrecenter/plejehjem og boliger for ældre.*”

2. § 3, delområde II, om lokalplanens anvendelse fastlægger, at, ”*området kun må anvendes til offentlige formål, og at der kun må opføres ældreboliger eller ældrecenter, hvis der opføres boliger.*”

Tæt-lav byggeri er i bygningsreglementet defineret som boliger med lodret lejlighedsskel. For at realisere idékonkurrencens 80 boliger på de 4 grundarealer, er det nødvendigt at kunne udføre boligerne med vandret lejlighedsskel. Boliger med vandret lejlighedsskel er i bygningsreglementet defineret som etageboliger, også selvom der f.eks. kun er tale om 2 etager.

Et område der er fastlagt til offentlige formål, kan ikke anvendes til almene boliger, ej heller ejer- eller andelsboliger.

Det må endvidere forventes, at der i alle 3 lokalplaner skal meddeles dispensationer fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser hvad angår byggeriets omfang og placering på grunden, materialer og udformning samt parkeringskrav, som ikke vil kunne opfyldes, når der bygges boliger efter nærværende idégrundlag.

Det er derfor nødvendigt at udarbejde nye lokalplaner som erstatning for ovennævnte lokalplaner:

- For så vidt angår lokalplan nr. 110 anses hele lokalplanen at skulle ændres, og erstattes af ny lokalplan.
- For så vidt angår lokalplan nr. 10, anses det kun nødvendigt at udarbejde ny lokalplan for selve ejendommen Kratkær 5/Brændekær 6, som kommer til at blive en selvstændig lokalplan. Resten af lokalplan nr. 10 bevares, og ejendommens område aflyses i dokumentet.
- For så vidt angår lokalplan nr. 051202, anses det kun nødvendigt at udarbejde ny lokalplan for delområde II. Resten af lokalplan 051202 bibeholdes, og delområde II aflyses i dokumentet.

Ny planlov

Folketinget har et forslag til ny planlov til vedtagelse i foråret eller sommeren 2017. Den nye planlov lægger op til at give lempeligere muligheder for at dispensere fra en lokalplans anvendelsesbestemmelse, men fortsat kun når der er tale om midlertidig anvendelse til f.eks. flygtningeboliger. Det hjælper således ikke i forhold til de gældende lokalplaner, da nærværende idégrundlag omhandler permanente boliger. Den nye planlov giver endvidere mulighed for at forkorte høringsperioden for lokalplanforslag fra 8 uger til 4 uger. Det kan hjælpe lidt på tidsplanen for de enkelte lokalplaner. For at kunne meddele Skema A, skal være et plangrundlag, som kan realisere projekterne. Hvis ikke den gældende formåls- og anvendelsesbestemmelse i lokalplanerne muliggør projekternes realisering, kan vi ikke meddele skema A. Vi skal derfor i gang med lokalplanarbejdet hurtigst muligt.

-

-

Administrationens anbefaling

På udvalgets møde i februar vil en samlet lokalplanprioritering blive fremlagt, men for at imødegå projekterne og den korte tidshorisont anbefales det, at igangsætte det indledende planarbejde for disse 3 områder nu, således at der kan meddeles skema A ultimo 2017. Lokalplanerne tilpasses de valgte projekter og grundarealer efter idékonkurrencens afslutning som forelægges til politisk behandling.

Konsekvenser for budgettet

Lokalplanerne har ikke konsekvens for budgettet.

Borgerinddragelse

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslagene for de enkelte grundarealer, inddrages borgerne med offentlig høring og borgermøde.

Beslutning i Planudvalget den 19-01-2017

Godkendt

Bilag

Punkt 3: Forslag til principper for revideret lokalplan for Egedal By - beslutning

16/15161

Beslutningstema

Idet plangrundlaget for Stationsområdet øst for S-togsbanen i Egedal By i dag ikke er helt entydigt, og forudsætningerne for planlægningen på visse områder er ændret, skal der tages stilling til, efter hvilke principper udarbejdelse af en ny lokalplan for området skal ske.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. der udarbejdes ny lokalplan for Stationsområdet i Egedal By samt de nærmest tilstødende dele af den grønne fletning,
 2. lokalplanen afgrænses og opdeles i delområder som vist på kortbilaget
3. Planlægningen for delområde A - byområdet tager udgangspunkt i følgende principper:
- a) byområdet udvides, idet afgrænsningen fremover følger skel mellem offentligt og privat grønt areal langs indersiden af Amaliestien.
 - b) bestemmelserne for placering og udformning af veje, bebyggelse og ubebyggede arealer justeres i overensstemmelse med byggemodningsprojektet og principperne i byrumskataloget og koordineres med de byggeprojekter, som er under forberedelse i området.
 - c) der gives mulighed for, at bebyggelsesprocenten på de enkelte matrikler kan variere, når bebyggelsesprocenten for det samlede område fastholdes på 150.
 - d) der gives mulighed for etablering af et eller flere parkeringshuse, når disse indpasses hensigtsmæssigt i karrébebyggelsen. Samtidigt reduceres muligheden for parkering på terræn til primært at omfatte pladser til handicappede, redningskøretøjer m.v.
 - e) der gives mulighed for etablering af mindre, strøgorienterede butikker samt café med udendørs serveringsareal i området omkring Føtex
 - f) Der tilstræbes en trafikal og visuel forbedring af området omkring Føtex' indgangsparti og varegården.
4. Planlægningen for delområde B - den grønne fletning tager udgangspunkt i følgende principper:
- g) der fastlægges principper for placering og udformning af regnvandsanlæg, sti, terrænregulering og beplantning m.v.
 - h) et ca. 1,5 ha stort areal (del af matr. 1b og 9am Ølstykke by, Ølstykke) overføres fra landzone til byzone, som vist på kortbilaget.

Sagsfremstilling

Planlægningen og udviklingen af Egedal By har forløbet igennem en årrække, hvilket har medført, at plangrundlaget nu ikke længere fremstår entydigt. Således er der mindre afvigelser mellem de gældende lokalplaner, det vedtagne byrumskatalog samt det byggemodningsprojekt, som nu er under udarbejdelse. Derudover vurderes der at være behov for at undersøge mulighederne for en trafikal og visuel forbedring af området omkring Føtex samt give plads til mere strøgorienterede butikker samt en café i området.

Administrationen finder derfor, at der er behov for at få tilvejebragt en ny lokalplan som administrationsgrundlag for den byggemodning, salg og bebyggelse af grunde, som nu er i gang i byområdet øst for S-togsbanen.

Det foreslås, at lokalplanen ud over byområdet også omfatter den nærmeste del af det rekreative areal "den grønne fletning", samt området vest for stationen. Byrådet besluttede på sit møde den 30. marts 2016, pkt. 15: "at Lokalplan 20 for Byudviklingsområdet ved Egedal Station revideres i 2016 således, at det bliver muligt at opføre et parkeringshus såvel på parcel A23 bag Føtex, som på parkeringspladsen ved Egedal Station.

Den nye lokalplan vil erstatte lokalplan 16 – bydelscenter ved Egedal Station i sin helhed samt en del af lokalplan 20 – byudviklingsområde ved Egedal Station.

I det omfang, den nye lokalplan medfører ændringer i forhold til kommuneplanen, forudsættes disse indarbejdet i Kommuneplan 2017.

Det foreslås, at den nye lokalplan udarbejdes med det formål

- at fastlægge en samlet plan for byområdets anvendelse og indretning, som er i overensstemmelse med byrumskataloget og byggemodningsprojektet for Egedal By
- at fastlægge placeringsmuligheder for et eller flere parkeringshuse og samtidigt reducere parkeringsareal på terræn
- at give mulighed for etablering af strøgorienterede butikker og en café i området nærmest Føtex
- at muliggøre en trafikalt og visuel forbedring af området omkring indgangene til Føtex og Rådhuset samt omkring Føtex' varegård og parkeringsplads.

Lokalplanområdet opdeles i delområder for henholdsvis byområdet øst for stationen, del af den grønne fletning og området vest for stationen. For de to første delområder foreslås lokalplanen udarbejdet efter principperne, som fremgår af indstillingen, og som uddybes herunder.

Forslag til principper for området vest for stationen forventes forelagt for udvalget i februar 2017.

Byområdet øst for stationen

Byområdet afgrænsning rykkes 3 m ud i den grønne fletning, idet det i forbindelse med byrumskataloget blev besluttet, at 3 ud af 5 m af den grønne rabat langs Amaliestien kan bruges til private haver. Afgrænsningen af byområdet vil således følge afgrænsningen mellem privat og offentligt areal.

Lokalplanens bestemmelser for placering og udformning af veje, bebyggelse og friarealer revideres i overensstemmelse med principperne i Byrumskataloget for Stationsområdet, som blev vedtaget af Byrådet den 25. marts 2015. Ligeledes koordineres med projektet for 1. etape af byggemodningen samt med de projekter for storparcellerne A6 – A9, som i øjeblikket er under udarbejdelse.

For at give mulighed for den ønskede variation i bebyggelsen gives der mulighed for, at bebyggelsesprocenten kan hæves fra 150 til 200 på enkelte matrikler, når det sikres, at bebyggelsesprocenten holdes på 150 for det samlede område.

Byrådet har tidligere besluttet, at der ved en lokalplanrevision skal gives mulighed for etablering af et parkeringshus på parcellen nord for Føtex samt på arealet vest for stationen. Administrationen vurderer imidlertid, at der er behov for en nærmere undersøgelse af behov og muligheder for forbedring af området som trafikalt knudepunkt, inden der udarbejdes ny lokalplan for området vest for stationen.

I forhold til placering af p-hus øst for stationen undersøger administrationen p.t., om en placering øst for Føtex vil være mere hensigtsmæssig i forhold til trafik og øvrige byfunktioner. Samtidigt er administrationen i dialog med Føtex angående mulighederne for visuelle og trafikale forbedringer på Føtex ejendom. Det anbefales, at den endelige placering af p-huset fastlægges ud fra disse overvejelser. Ligeledes overvejes det at give flere muligheder for parkeringshuse i området, hvis disse kan indpasses hensigtsmæssigt i karrébebyggelsen.

Det foreslås, at parkering på terræn i resten af området reduceret til primært at omfatte handicapbiler, redningskøretøjer m.v., idet større parkeringsarealer på terræn strider mod byrumskatalogets principper for tæt karrébebyggelse og grønne gårdum.

Den grønne fletning

Det vurderes hensigtsmæssigt, på baggrund af byggemodningsprojektet at fastlægge nærmere bestemmelser for placering og udformning af stier, regnvandsbassiner, beplantning, terrænregulering m.v., idet en del af disse anlæg skal etableres på arealer, som endnu ikke er erhvervet af kommunen - matr. 9am og 1b Ølstykke by Ølstykke.

Et ca. 1,5 ha areal omfattende del af matriklerne 1b og 9am Ølstykke By Ølstykke, som skal anvendes til grønne friarealer, stier, regnvandsanlæg m.v. foreslås overført fra landzone til byzone. Dermed undgås landzonebehandling for anlæggene. Arealet er udpeget til byzone i kommuneplanen.

Beslutning i Planudvalget den 19-01-2017

Godkendt

Bilag

oversigtskort

Punkt 4: Boligindflytningsplan 2017-2028 - beslutning

16/18499

Beslutningstema

Boligindflytningsplan 2017-2028 skal godkendes, som udgangspunkt for befolkningsprognosen for samme periode.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget - Økonomiudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at boligindflytningsplan 2016-2027 godkendes, som udgangspunkt for udarbejdelse af befolkningsprognose.

Sagsfremstilling

Som baggrund for udarbejdelse af ny befolkningsprognose for Egedal Kommune fremlægges hermed oplæg til boligindflytningsplan 2017-2028 til godkendelse.

Administrationen har gennemgået sidste års boligindflytningsplan og revideret den i henhold til den forventede indflytning i indeværende og kommende år. 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.

Hovedtendensen er, at der fortsat er stigende aktivitet på boligmarkedet, med interesse for både parcelhuse, rækkehusbyggeri og almene boliger og privat etageboliger. I forhold til sidste års boligindflytningsplan er de største ændringer følgende:

- Boligudbygningen i Stationsområdet i Egedal by er opjusteret fra 100 boliger til 150 boliger årligt fra 2018 og frem, som følge af markedsanalyse og administrationens dialog med markedet. Det er et ambitiøst niveau, men det vurderes at være realistisk, når der kommer fuld gang i området. Det giver en hurtigere realisering af stationsområdet, med indflytning af de sidste boliger i 2026. Fra 2027 er landskabsbyen tilføjet som nyt område med 100 boliger årligt
- Boligtallet for storparcel 96 og Kongeskrænten blev sidste år nedjusteret kraftigt til kun 28 boliger, men den kommende køber, planlægger et højere boligantal på i alt cirka 72 boliger i to etaper, og tallet er derfor justeret tilsvarende.
- Der er tilføjet nyt boligområde ved Kong Svends Høj, som følge af den forventede ændring af rammen i den kommende kommuneplan, så der gives mulighed for opførelse af boliger fra 2020, men da der også forventes givet mulighed for erhverv i kommuneplanrammen, afhænger det endelige boligtal af såvel en kommende lokalplans bestemmelser samt hvad der viser sig interesse for i markedet.
- Udbygningen af Veksø Syd er udskudt 3 år til 2022, så det svarer til kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Det vil kun have marginal betydning ift. skole- og institutionskapaciteten i området på grund af det beskedne antal.
- De 86 almene boliger på de tidligere rådhusarealer i Ølstykke er udskudt et år til 2018 i forhold til sidste års plan, da byggeriet har været længere om at komme i gang end forventet.

Generelt er der sket en betydelig omfordeling af boliger imellem 2017 og de umiddelbart efterfølgende år. I 2017 forventes der således indflyttet 148 boliger færre end forudsat i sidste års boligindflytningsplan. Til gengæld forventes tilsammen knap 300 flere boliger indflyttet i årene 2018-2019 end oprindeligt forudsat.

I forhold til sidste års boligindflytningsplan forventes det samlet set, at der sker en indflytning på 637 flere boliger i løbet af planperioden end forudsat i sidste års plan. Stigningen skyldes primært det opjusterede boligantal i Egedal By. I 2016 er der kun indflyttet 4 boliger færre end forudsat i sidste års boligindflytningsplan.

Den nye boligindflytningsplan

Et samlet overblik over boligindflytningsplan 2017-2028 fordelt på boligtyper kan ses i følgende skema :

Ny boligindflytningsplan 2017 - overblik														
Typer	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	I alt
Parcel	9	11	48	52	11	1	0	1	0	0	0	0	0	133
Tæt/lav	16	27	97	141	106	104	97	93	37	38	25	100	100	983
Etagebolig	60	144	225	200	152	152	150	150	190	190	150	0	0	1763
Ældrebolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plejebolig	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
Ungdoms-bolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Seniorbolig	4	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Rehabilite-ringsbolig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	183	198	370	393	269	257	247	244	227	228	175	100	100	2971

Som det fremgår, forventes der en særlig stor koncentration af nye boliger, som indflyttes i årene 2018-2019. Hovedparten af disse nye boliger opføres på nogle af de mange ejendomme, som kommunen har solgt eller er på vej til at udbyde: Rådhusgrunden i Ølstykke, parcelhusgrunde på Dyvelåsen i Smørum, Storparcel 95-96 i Stenløse Syd, rådhusannekset i Stenløse og de almene boliger på parcel A6 i Egedal By, samt storparcel A7,A8 og A9 i Egedal by, samt 3 af de 4 ejendomme, der indgår i idekonkurrencen om små almene boliger særligt målrettet flygtninge på jævnfør salgsliste senest fremlagt Planudvalget og Økonomiudvalget i december 2016.

Hvis man ser tilbage på kommunens boligudbygning i de sidste 10 år, har der gennemsnitligt været indflyttet cirka 154 nye boliger årligt, men der har været store udsving som følge af skiftende konjunkturer, fra kun 57 boliger i 2011 til 300 boliger i 2005.

Hvor tallene for 2017 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 2971 nye boliger (medregnet nye boliger fra 2016), svarende til 230 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 henblik på at sikre koordinering i forhold til kapaciteten på skole og dagtilbud.

Som fremlagt på budgetseminaret 2. september 2016, vil byudviklingen give behov for en udvidelse af daginstitutionskapaciteten med en ny institution i Stenløse/Ølstykke-området allerede indenfor de næste 5 år og med i alt 2 nye daginstitutioner indenfor planperioden. Med opjusteringen af boligantallet i Egedal By kan behovet blive forøget eller fremskyndet yderligere.

I Smørumområdet vil den forventede boligudbygning kunne indgå i dimensioneringen af den planlagte nye institution, set i sammenhæng med den nuværende kapacitet. Skolekapaciteten vurderes at være tilstrækkelig til at rumme den planlagte boligudbygning i begge områder.

Ud over de boliger, der er nævnt i vedlagte bilag, forventes der en udvidelse af plejeboligkapaciteten med 39 boliger netto. Men p.t. er der ikke truffet beslutning om placering af disse, derfor indgår tallet ikke i bilaget.

Beslutning i Planudvalget den 19-01-2017

Anbefalet

Bilag

Punkt 5: Kommuneplantillæg nr. 6 - Ophævelse af rammeområde O29 for Agertoftegårdsvej i Stenløse - Endelig vedtagelse

16/18373

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Kommuneplantillæg 06 og miljøvurdering kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Kommuneplantillæg 06 med tilhørende miljøvurdering vedtages endeligt uden ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet af byrådet den 24. oktober 2016.

Planforslaget og den tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden 4. november 2016 til og med den 2. januar 2017.

I høringsperioden er der indkommet 1 høringssvar, der ikke havde bemærkninger til forslaget. På den baggrund er der ikke udarbejdet høringsnotat eller forslag til ændringer i planen.

Der er ikke indgivet klage over afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Tillæg nr. 06 til Kommuneplan 2013-2025.

Kommuneplantillægget har til formål at ophæve kommuneplanramme O-29, der gælder for ejendommen Krogholmvej 49/Agertoftegårdsvej i Stenløse.

Egedal Kommune ejer ejendommen, som i Kommuneplan 2013-2025 er omfattet af rammeområde O-29 udlagt til offentlige formål. Ejendommen ligger i landzone, og er ikke omfattet af en lokalplan. Ændringer på ejendommen kræver derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Kommunen ønsker at sælge ejendommen til en bolig. Derfor ønsker kommunen at ophæve kommuneplanrammen for området, da ejendommen efter salget ikke længere skal være omfattet af et rammeområde udlagt til offentlige formål. Ejendommen forbliver i landzone, da kommunen ikke ønsker byspredning på den vestlige side af Agertoftegårdsvej, og vil således fortsat skulle administreres efter planlovens § 35.

Kommuneplantillægget ophæver rammeområde O-29, og medfører ikke ændringer af hovedstrukturen i Kommuneplanen. Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Plan- og Agenda 21-strategien. Kommuneplantillægget medfører ikke andre ændringer udover at rammeområdet bortfalder.

Afgørelse om miljøvurdering

Der er i henhold Lov om miljøvurdering af planer og programmer udført en screening af planens påvirkning af miljøet. Screeningen viser, at planen ikke medfører væsentlige ændringer af miljøet. På den baggrund har Byrådet besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af planen. Resumé af screeningen samt uddybning af afgørelsen fremgår af planens redegørelse.

Konsekvenser for budgettet

Ingen

Borgerinddragelse

Byrådet besluttede den 24. oktober 2016, at der ikke skulle afholdes borgermøde om planforslaget i høringsperioden, da planforslaget er af underordnet betydning.

Beslutning i Planudvalget den 19-01-2017

Anbefalet

Punkt 6: Egedal Kommunes strategi for borgere i udsatte positioner - beslutning

16/7484

Beslutningstema

På baggrund af høringssvar er der udarbejdet et revideret udkast til Egedal Kommunes strategi for borgere i udsatte positioner. Det skal besluttes, om det reviderede udkast kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Kultur- og Erhvervsudvalget/Børne- og Skoleudvalget/Social- og Sundhedsudvalget/Planudvalget - Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at Egedal Kommunes strategi for borgere i udsatte positioner godkendes med de foreslåede ændringer.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i juni 2016 at sende et udkast til Egedal Kommunes strategi for borgere i udsatte positioner i høring.

Strategien har været i høring fra 1. juli 2016 – 4. oktober 2016.

Der er modtaget ét høringssvar fra Egedal Kommunes Handicapråd. Høringssvaret inklusiv administrationens bemærkninger er vedlagt i bilag 1.

På baggrund af høringssvaret vurderer administrationen, at strategien ikke skal ændres væsentligt i forhold til høringsudgaven, men at mindre præciseringer vil kvalificere strategien. Administrationen foreslår på baggrund af høringssvaret følgende ændringer:

a) På side 2 slettes sætningen: ”[at borgerne er] *uafhængige af offentlige systemet*”. Sætningen slettes, da det ikke er et mål i sig selv.

b) På side 3 tilføjes sætningen: ”*Strategien for borgere i udsatte positioner er vedtaget af Egedal Kommunes Byråd i januar 2017*”. Det er relevant, at det fremgår, hvornår strategien er vedtaget og af hvem.

c) På side 5 tilføjes det, at borgerne skal kende kommunens tilbud, således at en retningslinje bliver: ”*at skabe en bred tilbudsvifte af mulige indsatser, som borgerne kender*”. Det er relevant, at der ikke kun skabes en bred tilbudsvifte, men at den formidles ud til borgerne.

d) På side 6 i indledningen til ”Det gode samarbejde” præciseres det, at borgere ofte også har kontakt til andre professionelle udenfor Egedal Kommune. Sætningen ændres til: ”*Derfor har de ofte kontakt til flere medarbejdere i kommunen og andre professionelle. (...) Og en af de største udfordringer er at få de professionelles mange gode intentioner til at spille sammen til borgerens bedste*”.

e) På side 7 tilføjes ordet ”gensidig” således, at en retningslinje lyder: ”[at] *skabe strukturer og arbejdsgange, der understøtter livgivende relationer mellem borgere og medarbejdere, hvor der kan opstå gensidig respekt, tillid og tryghed*”. Respekt, tillid og tryghed skal gå begge veje mellem borger og medarbejder.

f) På side 9 præciseres en retningslinje således, at der nu står: ”*benytte kommunens bygninger smart og fleksibelt til gavn for borgerne*”. Sætningen var tidligere uklar.

Strategien med de foreslåede ændringer er vedlagt i bilag 2.

Konsekvenser for budgettet

Sagen medfører ingen bevillingsmæssige konsekvenser i sig selv.

Borgerinddragelse

Høringsudgaven af Egedal Kommunes strategi for borgere i udsatte positioner har været tilgængelig på www.egedalkommune.dk

Derudover har høringsudgaven været sendt til de borgere, der har været involveret i udarbejdelsen af strategien, herunder formanden for Bedre Psykiatri Egedal. Endvidere har høringsudgaven været sendt til formanden for Egedal Kommunens Handicapråd og DH Egedal.

Beslutning i Kultur- og Erhvervsudvalget den 16-01-2017

Anbefalet, idet personkredsen bør afgrænses til de 18-65 årige. Udvalget savner en henvisning til forebyggelsesdelen.

Beslutning i Børne- og Skoleudvalget den 17-01-2017

Anbefalet som indstillet af Kultur og Erhvervsudvalget.

Beslutning i Social - og Sundhedsudvalg den 18-01-2017

Anbefalet, idet personkredsen bør afgrænses til de 18+ årige.

Notat fremsendt af Byrådsmedlem Rikke Simonsen som indgik i behandlingen af sagen, I Kultur og Erhvervsudvalget vedlægges sagen som notat-

Beslutning i Planudvalget den 19-01-2017

Anbefalet

Bilag

Bilag 1 - Egedal Kommunes strategi for borgere i udsatte positioner.pdf

Bilag 2 - Egedal kommunes strategi for borgere i udsatte positioner.pdf

Notat vedrørende Udsatte Strategi fremsendt til KEU

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

16/18403

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

Dronning Margrethes Vej 10, Ølstykke – der er den 2. december 2016 givet dispensation fra krav om afstande foran installationer i forbindelse med etablering af toiletrum. Der er søgt om opførelse af et toiletrum med kun 60 cm foran toilet og håndvask. Der er ikke toilet i stueetagen nu, der er kun stort badeværelse på 1. sal. Administrationen vurderer, at der i dag ikke er et toilet i adgangssetagen, hvorved det er en forbedring af de eksisterende forhold.

Knardrupgårds Alle 5, Knardrup – der er den 22. december 2016. Der er givet byggetilladelse til opførelse af ny landbrugshal på 1.680 m² til opbevaring af afgrøder og redskaber. Ansøgningen begrundes med at de eksisterende bygninger ikke har tilstrækkelig kapacitet til det ønskede formål, som er opbevaring af græsafgrøder i wraps, og der skal også være plads til ompakning af wraps. Der er foretaget en helhedsvurdering og administrationen vurderer, bygningen er nødvendig for landbrugets drift og at bygningen placeres afskærmet i forhold til Knardrup landsby så den ikke vil virke dominerende eller skæmmende i forhold til naboer mv.

Planlov

Hjorteledet, Stenløse Syd – der er den 11. november 2016 givet en betinget dispensation til låger uden lås på interne stier. Der gives dispensation til 2 etablerede låger placeret ved de interne stier I og K vist på kortbilag 2 i lokalplan 3.1.3 på betingelse af, at lågerne ikke må være aflåst. Låsene skal fjernes så der er fri adgang/gennemgang i grundejerforeningens område til fælleden og den øvrige boligbebyggelse.

Frydensbergvej 35, Stenløse – der er den 19. oktober 2016 givet afslag på mulighed for at bebo ejendommen. Der er ansøgt om at benytte en del af ejendommen som bolig i forbindelse med erhverv og dermed bibeholde tidligere rettighed til bolig på ejendommen. Ifølge gældende lokalplan 2.1.15 som blev vedtaget i maj 2004 må der kun opføres og indrettes bebyggelse til erhverv. Det er ikke muligt at etablere ny bolig indenfor lokalplanområdet. Administrationen har vurderet at da det ikke kan konstateres at ejendommen har været beboet hverken før eller efter 2004, så er retten til beboelse bortfaldet med vedtagelsen af lokalplan 2.1.15.

Toppevadvej 28, Ganløse – der er den 1. december 2016 givet dispensation til opførelse af et rampeanlæg i grå beton. Ejendommen er kommunens genbrugsplads i Ganløse. Anlægget vil med sin placering kun være synlig inde på genbrugspladsen. Betonoverflader er hårde overflader, som er modstandsdygtige over for stød og slag fra fx containere og lastbiler som færdes på pladsen. Modulerne er i sin "rå" form relativt nemme at flytte rundt på. Administrationen vurderer, at anlægget bliver en fortsættelse af den øvrige på belægning på pladsen. Der vil desuden stå containere op af en stor del af anlægget, hvorved betonfladen kun ses i begrænset omfang.

Landzone

Risbyvej 59, Ledøje – der er den 18. november 2016 givet landzonetilladelse til opførelse af en overdækning på 100m² til hø og maskiner. Overdækningen placeres helt op af en eksisterende bygning og udføres i materialer af træ. Den må kun bruges til maskiner til eget brug for vedligehold af grundens arealer. Administrationen vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de planmæssige interesser i kommuneplanen og at de grønne strøg og kiler ikke vil blive yderligere påvirket.

Risbyvej 59, Ledøje – der er den 18. november 2016 givet landzonetilladelse til ændring af anvendelse af bygning 2 fra pakhus til kontor og 4 hestebokse. Ansøgningen begrundes med, at bygningen tidligere har været brugt som pakhus til gartneri. 3 drivhuse er revet ned og gartneriet er nedlagt. Ejendommen er beliggende i et område omfattet af ydre kiler og Vestskov kilens forlængelse. Administrationen vurderer, at den ændrede anvendelse ikke vil være i strid med områdets karakter og oplevelses muligheder. Desuden er det ansøgte i overensstemmelse med de planmæssige interesser i kommuneplanen.

Stadionvej 14, Ølstykke – der er den 7. december 2016 givet landzonetilladelse til et ventilationsanlæg på 25 m² i forbindelse med ombygningen af svømmehallen. Der etableres et ekstra varmvandsbassin, hvilket indebærer, at vandfordampningen øges kraftigt og det eksisterende anlæg har ikke tilstrækkelig kapacitet til de nye forhold. Administrationen vurderer, at anlægget med ejendommens placering ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.

Nybøllevej 45, Nybølle – der er den 9. december 2016 givet landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 326 m² som erstatning for eksisterende hus. Eksisterende bolig er et fritliggende hus på 156 m² og et fyrrum til tidligere drivhuse. Fyrrummet er tilbygget med et garageanlæg og har et samlet areal på 190 m². Alle eksisterende bygninger nedrives inden opførelse af det nye. Det nye hus er udformet som mindre bygninger, der er sammenbyggede. Den midterste bygning er udformet som et dobbelthøjt rum så bygningen fremstår som en bolig på 374 m². Desuden opføres et drivhus på 50 m², en garage på 50 m² og et udhus på 50 m². Administrationen vurderer, at opførelsen af huset ikke strider imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre, idet der ikke oprettes flere boliger på ejendommen. Det er også i overensstemmelse med de planmæssige interesser i kommuneplanen.

Hyldegårdsvej 7, Stenløse – der er den 12. december 2016 givet landzonetilladelse til udvidelse af bolig til i alt 277 m² på betingelse af, at et eksisterende udhus på 67 m² nedrives. Der har været nabohearing, og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at den eksisterende bolig på ejendommen er i dårlig stand og fremstår utidssvarende i forhold til dagens standard. Det vurderes at byggeriets placering, omfang og dimensioner omfatter en mindre væsentlig overskridelse af størrelsen for enfamiliehuse i landzone. Byggeriet vil fremstå som to adskilte bygningskroppe og det vil gøre at den samlede bygningsmasse ikke vil komme til at virke dominerende i forhold til omgivelserne.

Nybøllevej 18, Nybølle – der er den 15. december 2016 givet afslag på opførelse af en husstandsvindmølle med en højde på 11,3 m og et vingefang på 5,6 m. Møllen ønskedes opført i det åbne land i det nordøstlige hjørne af ejendommen med en afstand til skel mod nabo på 4 m og 95 m fra eget enfamiliehus på ejendommen. Administrationen vurderer, at møllen med den ønskede placering vil være i strid landzonebestemmelserne og med planlægningsmæssige og landskabelige hensyn.

Beslutning i Planudvalget den 19-01-2017

Taget til efterretning.

Punkt 8: Sager til orientering

15/20241

Beslutningstema

Orientering fra formand og administration.

Revideret VVM-bekendtgørelse

I januar 2017 træder en revideret VVM-bekendtgørelse i kraft (Bek. 1440 af 23. november 2016 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning). Der sker ændringer af de anlæg og projekter, som har obligatoriske VVM-pligt, og der er anlæg og projekter, som ikke længere er omfattet af VVM-bekendtgørelsen. Eksempelvis skal hustandsvindmøller på op til 25 meter ikke længere screenes for miljøpåvirkning. Ændringen skyldes en mere direktivnær implementering i den danske bekendtgørelse.

Fredning af Værebros Ådal

Natur- og Miljøklagenævnet har den 19. december 2016 orienteret Egedal Kommune om beslutningen om at gennemføre fredningen af Værebros Ådal. Med fredningens hovedformål in mente, hvor naturpleje og offentlighedens adgang sikres og hvor landbrugsdriften ikke begrænses i nævneværdig grad, gennemføres fredningen med ændringer i visse bestemmelser. Derudover udgår enkelte stistrækninger. Den endelige frednings- og erstatningsafgørelse vil foreligge primo 2017.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Planudvalget den 19-01-2017

Taget til efterretning.