

REFERAT Planudvalget 2014-2017 d. 17-08-2017

Mødedato Torsdag d. 17. august 2017 kl. 16:30

Mødested Møderum M1.15

Mødedeltagere Ib Sørensen, Keld Stenlien Hansen, Erhard Filtenborg, Anne-Mie
Højsted Johansen, Ulla Gramstrup, Willy R. Eliassen, Katrine Buhl
Møller

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplan nr. 49 for små fleksible boliger ved Hjorteledet - forslag til offentlig høring - beslutning	4
Lokalplan nr. 50 for små og fleksible boliger ved Kratkær/Brændekær - forslag til offentlig høring -	6
Lokalplan nr. 48 for Smørumparken - blandet byområde med boliger og rekreativ park - Forslag til	8
Lokalplantillæg til lokalplan 09 – Ølstykke Bymidte - endelig vedtagelse -beslutning.....	10
Udarbejdelse af ny lokalplan for Carinalund - beslutning.....	11
Lukket: Genudbud af storparcel 96, Stenløse Syd - beslutning.....	13
Lukket: Aftale om forkøbsret på parcel A2 og A20 i Egedal By - beslutning.....	14
Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning.....	15
Foreløbig anskaffelsessum (Skema A) for Hareledet i Stenløse Syd - beslutning.....	16
Byggeregnskab (Skema C) for Ølstykke almennyttige Boligselskab afd. Egeparken - beslutning.....	18
Byggeregnskab (Skema C) for serviceareal Plejecenter Egeparken - Beslutning.....	19
Byggeregnskab (Skema C) for Ølstykke Almennyttige Boligselskab afd. 6615 Egevænget - beslutn	21
Råstofplan 2016, vedtaget udgave - orientering.....	22
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv - orientering.....	23
Sager til orientering.....	26

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/20241

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

At dagsorden godkendes.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Godkendt

Punkt 2: Lokalplan nr. 49 for små fleksible boliger ved Hjorteledet - forslag til offentlig høring - beslutning

16/4286

Beslutningstema

På baggrund af Planudvalgets beslutning den 18. maj 2017 om udarbejdelse af en lokalplan for Hjorteledet 39, skal det besluttet, om Lokalplan nr. 49 samt miljøvurdering kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan nr. 49 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planen efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der afholdes borgermøde om forslaget torsdag den 12. oktober 2017 kl. 19:30 på Egedal Rådhus

Sagsfremstilling

Planudvalget vedtog den 18. maj 2017, at der på baggrund af vinderprojektet fra en idékonkurrence om små almene boliger skal udarbejdes lokalplan for Hjorteledet 39. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan og realisering af vinderprojektet forudsætter derfor ny lokalplan. Se områdets beliggenhed i Bilag 1, side 5.

Forslag til lokalplan nr. 49 for små og fleksible boliger ved Hjorteledet har til formål at muliggøre opførelse af en lav rækkehusbebyggelse med op til 32 boliger samt tilhørende fællesfaciliteter i form af fælles aktivitetshus/vaskeri, fælles parkering, affaldsopsamling og grønne friarealer. Den enkelte bolig og fælleshuset skal være mindst 30 m².

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen skal disponeres i øst-vestgående længer, adskilt af grønne, fælles friarealer med plads til leg, ophold, nyttehaver m.v. Til hver bolig etableres desuden en lille privat terrasse, som efterfølgende kan overdækkes/inddrages i bebyggelsen.

Bebyggelsen skal udformes som stænger, som opdeles, vinkles og forskydes med henblik på at opnå et varieret og levende forløb. Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, med en bygningshøjde på max. 8,5 m og med en taghældning på mellem 15-35 grader. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 50.

Der sker vejadgang fra Hjorteledet til fælles parkeringsplads, hvorfra der etableres gennemgående stiforbindelser på tværs af området. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om støjdæmpende foranstaltninger i form af beplantet støvold/-skærm, der sikrer mod støj fra Krogholmvej.

Lokalplanen fastlægger kun overordnede rammer for bebyggelsens og friarealernes ydre fremtræden, idet dette forudsættes reguleret i forbindelse med godkendelse af skema A.

Der er på ejendommen tinglyst en servitut, som stiller krav om lavenergibyggeri, lavenergibelysning, opsamling af regnvand til toiletskyl m.v. samt forbud mod brug af pvc og trykimprægneret træ. Kravet om opsamling af regnvand videreføres i lokalplanen, dog således at det ikke gælder for beplantede tage (sedum m.v.). Lokalplanen lægger således op til, at servitutten kan fraviges på dette punkt. De øvrige krav forudsættes iagttaget i forbindelse med godkendelse af skema A.

Støj

Støjrapport fra juli 2017 udarbejdet af Viatrafik fastlægger, at der bør etableres en 2,5-3 m høj støjskærm/-vold langs Krogholmvej, for på tilfredsstillende vis at sikre nye boliger og udendørs opholdsarealer mod støj. Økonomien omkring dette beskrives nærmere i selvstændig sag om vilkår for salg af grundene, som forelægges i efteråret.

Kommuneplan 2013 og forslag til Kommuneplan 2017

Lokalplanen sendes i høring inden Kommuneplan 2017 er endeligt vedtaget, men da lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i både Kommuneplan 2013 – 2025 og forslag til Kommuneplan 2017, har dette ingen

betydning.

Miljøvurdering

Der er udført miljøscreening af planens påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkning, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Det foreslås, at der holdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden torsdag den 12. oktober 2017 kl. 19:30 på Egedal Rådhus. Borgermødet foreslås at omhandle de 3 lokalplaner nr. 48, 49 og 50 som alle muliggør realisering af samme konkurrenceprojekt om opførelse af små almene boliger.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Anbefalet

Bilag

SMV_lokalplan 49_små og fleksible boliger ved Hjorteledet.pdf

LP_49_Små og fleksible boliger ved Hjorteledet_forslag.pdf

Punkt 3: Lokalplan nr. 50 for små og fleksible boliger ved Kratkær/Brændekær - forslag til offentlig høring - beslutning

17/7048

Beslutningstema

På baggrund af Planudvalgets beslutning den 19. januar 2017 om i nødvendigt omfang at udarbejde ny lokalplan for ejendommen Kratkær 6/Brændekær 5 med henblik på at realisere et konkurrenceprojekt for små almene boliger, skal det beslutes, om Lokalplan nr. 50 kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan nr. 50 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planen efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer
4. der afholdes borgermøde om forslaget torsdag den 12. oktober 2017 kl. 19:30 på Egedal Rådhus

Sagsfremstilling

Planudvalget vedtog den 19. januar 2017, at der på baggrund af vinderprojektet fra en idékonkurrence om små almene boliger i nødvendigt omfang skal udarbejdes nyt lokalplangrundlag for tre ejendomme, hvor vinderprojektet tænkes opført, herunder Kratkær 6/Brændekær 5 i Smørum. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 10 for *område til boliger og erhverv ved Riskær* som højst giver mulighed for 11 boliger på ejendommen. Realisering af vinderprojektet forudsætter derfor ny lokalplan.

Forslag til lokalplan nr. 50 erstatter bestemmelser i lokalplan nr. 10, der omfatter ovennævnte ejendom samt arealet med vendeplads på Brændekær, mens resten af lokalplanen bibeholdes. Se områdets beliggenhed i Bilag 1, side 5.

Forslag til lokalplan nr. 50 for små og fleksible boliger ved Kratkær/Brændekær har til formål at muliggøre opførelse af en lav rækkehusbebyggelse med op til 24 boliger samt tilhørende fællesfaciliteter i form af fælles aktivitetshus/vaskeri, fælles parkering, affaldsopsamling og grønne friarealer. Den enkelte bolig og fælleshuset skal være mindst 30 m².

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen skal disponeres i øst-vestgående længer eller i nord-sydgående længer. Længerne skal adskilles af grønne, fælles friarealer med plads til leg, ophold, nyttehaver m.v. Til hver bolig etableres desuden en lille privat terrasse, som efterfølgende kan overdækkes/inddrages i bebyggelsen.

Bebyggelsen skal udformes som stænger, som opdeles, vinkles og forskydes med henblik på at opnå et varieret og levende forløb. Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, med en bygningshøjde på max. 8,5 m og med en taghældning på mellem 15-35 grader. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 45.

Vejadgang sker fra Brændekær til fælles parkeringsplads, hvorfra der etableres gennemgående stiforbindelser på tværs til Kratkær og til det nord for liggende parkanlæg.

Lokalplanen fastlægger kun overordnede rammer for bebyggelsens og friarealernes ydre fremtræden, idet dette forudsættes reguleret i forbindelse med godkendelse af skema A.

Lokalplanen fastlægger, at regnvand fra tage, som ikke er beplantede, skal opsamles til anvendelse ved toiletskyl m.v. I forbindelse med skema A forventes der stillet krav om, at bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse i energiklasse 2020 og eventuelle supplerende miljøkrav, som ikke kan fastlægges i lokalplanen.

Kommuneplan 2013 og forslag til Kommuneplan 2017

Lokalplanen sendes i høring inden Kommuneplan 2017 er endeligt vedtaget, men da lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i både Kommuneplan 2013-2025 og forslag til Kommuneplan 2017, har dette ingen betydning.

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af planen påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkning, og at der derfor ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Lokalplanen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Det foreslås, at der holdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden torsdag den 12. oktober 2017 kl. 19:30 på Egedal Rådhus. Borgermødet foreslås at omhandle de 3 lokalplaner nr. 48, 49 og 50 som alle muliggør realisering af samme konkurrenceprojekt om opførelse af små almene boliger.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Anbefalet

Bilag

SMV-Lokalplan 50 for små og fleksible boliger ved Kratkær_Brændekær.pdf

LP_50_Små og fleksible boliger ved Kratkær_Brændekær_forslag.pdf

Punkt 4: Lokalplan nr. 48 for Smørumparken - blandet byområde med boliger og rekreativ park - Forslag til offentlig høring - beslutning

16/16970

Beslutningstema

På baggrund af Planudvalgets beslutning den 19. januar 2017 om i nødvendigt omfang at udarbejde ny lokalplan for Smørumparken med henblik på at realisere et konkurrenceprojekt for små almene boliger, skal det besluttet, om Lokalplan nr. 48 kan vedtages som forslag.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan nr. 48 vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering af planen efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter
4. der afholdes borgermøde om forslaget torsdag den 12. oktober 2017 kl. 19:30 på Egedal Rådhus

Sagsfremstilling

Planudvalget vedtog den 19. januar 2017, at der på baggrund af vinderprojektet fra en idékonkurrence om små almene boliger i nødvendigt omfang skal udarbejdes nyt plangrundlag for de ejendomme, hvor vinderprojektet tænkes opført, herunder også Smørumparken i Smørum. Smørumparken er omfattet af Lokalplan 051202 - *Centerområde mellem Flodvej og Skebjergvej*, delområde II. Lokalplanen giver ikke mulighed for boliger til andre målgrupper end ældre, hvorfor realiseringen af vinderprojektet forudsætter ny lokalplan. Forslag til lokalplan nr. 48 erstatter således delområde II i lokalplan 021205, mens resten af dokumentet bibeholdes. Se områdets beliggenhed i Bilag 1, side 5.

Forslag til lokalplan nr. 48 - Smørumparken – Blandet byområde med boliger og rekreativ park har til formål at muliggøre opførelse af vinderprojektet fra idékonkurrencen om små almene boliger i det sydøstlige hjørne af Smørumparken. Lokalplanen har desuden til formål at revidere de nuværende planbestemmelser for området, således at der muliggøres en bredere vifte af formål og anvendelse i den eksisterende bebyggelse og, at der kan opføres endnu et nyt boligbyggeri i den sydvestlige del af området som erstatning for de midlertidige pavilloner.

Lokalplanen opdeler området i tre delområder med følgende overordnede bestemmelser:

- Delområde A omfatter den sydlige del af Smørumparken samt ældreboligbebyggelsen Smørumparken 2-50. Området udlægges til boligformål og giver mulighed for opførelse af ny boligbebyggelse i op til 2 etager med en max. bygningshøjde på 8,5 m og en bebyggelsesprocent på max. 35. Der kan foretages mindre ændringer af den eksisterende bebyggelse (ældreboligerne). Der fastlægges nærmere bestemmelser for udformning, omfang og placering af den nye bebyggelse, som opføres på baggrund af konkurrenceprojektet for små almene boliger i det sydøstlige hjørne af området.
- Delområde B omfatter den nordlige del af Smørumparken med Kulturhuset og fritidsklubben Springbrættets friarealer. Området udlægges til en bred vifte af offentlige og private serviceformål og fastholder bygningshøjden på max. 10 m og bebyggelsesprocenten på max. 40. Der må ikke drives virksomhed, som kan medføre gener for de omkringboende. Den eksisterende bebyggelse kan i mindre omfang ændres/udbygges, og der kan opføres ny bebyggelse på fritidsklubbens arealer, såfremt dette skulle blive aktuelt.
- Delområde C omfatter den centrale del af Smørumparken og fastholdes som rekreativ park med funktioner og indretning som i dag. Bebyggelsesprocenten fastholdes på max. 10, og der må kun opføres mindre skure/anlæg i 1 etage som naturligt kan indpasses i parken.

Vejadgang til området skal ske fra eksisterende overkørsler ved Flodvej og Skebjergvej, og fra ny overkørsel fra rundkørslen ved Flodvej. Der må ikke være gennemkørende veje i området, men eksisterende gennemgående stier fastholdes og udbygges. Al parkering sker på fælles parkeringspladser.

Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser om bebyggelsernes udseende og disponering, herunder fællesanlæg, fælleshuse, parkering og beplantning. Lokalplanen fastlægger også bestemmelser om støjdæpende foranstaltninger i form af beplantet støjvold/-skærm, der sikrer mod støj fra Smørum Parkvej og Skebjergvej. Lokalplanen muliggør endvidere lavenergi- og regnvandsløsninger, og for ny boligbebyggelse gælder, at regnvand fra tage, som ikke er beplantede, skal opsamles til anvendelse ved toiletskyl m.v. For boligbyggeriet, som opføres på baggrund af konkurrenceprojektet for små almene boliger, forudsættes der fastlagt yderligere krav om udformning og miljøforhold i forbindelse med godkendelse af skema A.

Det forventes, at der kan bygges mellem 22 og 40 boliger i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Det vurderes endvidere, at der kan bygges mellem 15 og 30 boliger som erstatning for de midlertidige flygtningepavilloner i lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Det er lokalplanens formål, at området kan udvikles til et attraktivt blandet by- og boligområde i god samspil med byområdets øvrige funktioner.

Støj

Støjrapport fra juli 2017 udarbejdet af Viatrafik fastlægger, at der bør etableres en 2,5-3 m høj støjskærm/-vold i forlængelse af den eksisterende støjvold langs Smørum Parkvej og rundt om hjørnet langs Skebjergvej, for på tilfredsstillende vis at sikre nye boliger og udendørs opholdsarealer mod støj. Økonomien omkring dette beskrives nærmere i selvstændig sag om vilkår for salg af grundene, som forelægges i efteråret.

Forslag til Kommuneplan 2017

Lokalplanen sendes i høring inden Kommuneplan 2017 er endeligt vedtaget. Forslag til kommuneplan 2017 er i høring i perioden 1. juni til 7. august 2017, mens lokalplanforslaget er under udarbejdelse. Kommuneplan 2017 forventes endeligt vedtaget i september 2017, når lokalplanforslaget sendes i offentlig høring. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Miljøvurdering

Der er udført en miljøscreening af planens påvirkning af miljøet. På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlig miljøpåvirkning, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Det foreslås, at der holdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden torsdag den 12. oktober 2017 kl. 19:30 på Egedal Rådhus. Borgermødet foreslås at omhandle de 3 lokalplaner nr. 48, 49 og 50 som alle muliggør realisering af samme konkurrenceprojekt om opførelse af små almene boliger.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Anbefalet

Bilag

SMV_Lokalplan_48_Smørumparken.pdf

LP_48_Smørumparken_Forslag.pdf

Punkt 5: Lokalplantillæg til lokalplan 09 – Ølstykke Bymidte - endelig vedtagelse -beslutning

17/9720

Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttet, om lokalplantillæg til lokalplan 09 – Ølstykke Bymidte kan vedtages endeligt.

Kompetence til afgørelse

Planudvalg – Økonomiudvalg – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. lokalplantillæg til lokalplan 09 vedtages endeligt og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom
2. der ikke foretages justeringer af planen som følge af høringssvar
3. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser

Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på byrådets møde den 31. maj 2017.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 1. juni – 31. juli 2017. I høringsperioden er der indkommet to høringssvar.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

- De nærmeste naboer har ingen bemærkninger til at bygningerne anvendes til boligformål, under forudsætning af at § 8.4.4 i lokalplan 09, hvor der stilles krav om et udendørs friareal på min. 10 % af boligernes etageareal, fortsat er gældende. Der gøres opmærksom på, at der i dag mangler udendørs friarealer til bebyggelsen.

Der er på ejendommen et offentligt udendørsareal, som opfylder § 8.4.4, og hvor der er mulighed for at ændre en del af arealet til et privat udendørs opholdsareal. Ejendommen er kommunalt ejet, hvorfor dette skal ske i samarbejde med Center for Ejendomme og Intern Service.

- Undrer sig over, at ændringen af lokalplan 09 kun gælder for Rådhus Allé 17, da flere ejendomme på Rådhus Allé står tomme. Mener at lokalplantillægget går imod formålet med lokalplan 09, som bl.a. er at udvikle Ølstykke Bymidte som et købstadslignende bymiljø med en høj udnyttelse langs hovedgaden. Efterspørger en detailhandelsstrategi, og hvorvidt det er tanken, at al handel skal flyttes fra Ølstykke til Egedal By.

På grund af et presserende behov for boliger til flygtninge, har der tidsmæssigt ikke har været mulighed for en revision af hele lokalplan 09, men det vil evt. kunne tages op på et senere tidspunkt, hvis der er behov herfor. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra hovedgaden, og administrationen vurderer ikke, at en udvidet anvendelsesmulighed for en enkelt ejendom i stueetagen vil påvirke det miljø, man søger at skabe med lokalplan 09 væsentligt. Rådhus Allé er i forslag til kommuneplan 2017 udpeget som bymidte med en udviklingsmulighed på 1.700 m² til detailhandel, og kommunen har ingen planer om ændre dette.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen, at der ikke foretages justeringer af planen.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 1. juni – 31. juli 2017.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Anbefalet

Punkt 6: Udarbejdelse af ny lokalplan for Carinalund - beslutning

17/10399

Beslutningstema

På baggrund af, at NOVO Nordisk har ansøgt om tilladelse til ombygning og udbygning af eksisterende bygninger til dyreforsøgsanlæg på ejendommen Carinalund, Orevej 5, skal det besluttes, om der skal udarbejdes en revision af gældende lokalplan, som vil danne det planmæssige grundlag for ombygningen.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at der i lokalplanprioriteringen 2017 medtages en ny lokalplan for ombygning og udbygning af Carinalund i Ganløse. Lokalplanen skal give mulighed for en mindre udvidelse samt ombygning af eksisterende anlæg på Carinalund forsøgsgård og skal erstatte gældende lokalplan 12.6.01.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede den 6. oktober 2016, at der ikke skulle udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan til en udvidelse fra 3000 m² til 6.500 m² forsøgsanlæg ved Carinalund. Forslaget havde mødt stor modstand fra naboer, borgere, foreninger samt Styrelsen for Vand og Natur under en høring fra den 7. juli 2016 til den 18. august 2016.

Egedal Kommune har på denne baggrund modtaget en fornyet anmodning fra NOVO Nordisk om at igangsætte en revision af gældende lokalplan, *Lokalplan 12.6.01 for udbygning af Carinalund, Ganløse*, med henblik på at muliggøre en langt mere beskeden udvidelse og ombygning indenfor den eksisterende lokalplanafgrænsning.

Carinalund er en landbrugsejendom på ca. 20 ha i landzone. På ejendommen findes bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 3000 m², dels ældre landbrugsbebyggelse, dels nyere stald- og laboratoriebygninger. Anlægget på Carinalund anvendes til dyreforsøg og forskning i forbindelse med udvikling af lægemiddelprodukter, hvilket også er formålet med den mindre udvidelse.

NOVO Nordisk har ejet ejendommen siden 1978. Bebyggelsen er løbende udvidet med landzonetilladelser, og i 1999 blev der udarbejdet lokalplan med det formål at udstikke de endelige rammer for anlæggets størrelse. Byggemulighederne i Lokalplan 12.6.01 anses nu at være opbrugt.

NOVO Nordisk ønsker at udføre nogle om- og tilbygninger på ca. 150–200 m² af eksisterende anlæg i forbindelse med en omlægning fra forsøg på hunde til forsøg på svin. Arbejdet tænkes udført indenfor lokalplanområdets eksisterende afgrænsning og i overensstemmelse med anlæggets nuværende bygningsstruktur som lange haller med sadeltag. Der arbejdes med to mulige løsninger – enten at rive det eksisterende ned og bygge helt nyt eller at ombygge den ene bestående bygning. I forbindelse med begge modeller ønskes udvidelse med kælderareal.

Lokalplanen ønskes justeret for at få ryddet op i paragraffer, der i dag forekommer utidssvarende, så der fremover ikke vil være bindinger, som egentlig ikke er hensigten. Dertil kommer et ønske om et mere fleksibelt byggefelt end i den nuværende lokalplan, hvor de enkelte længer er udpeget, men fortsat med samme overordnede placering som den eksisterende bebyggelse.

Den ansøgte ændring og udvidelse af anlægget vurderes at forudsætte ny lokalplan, baseret på en revision af gældende lokalplan 12.6.01.

Lokalplanområdet ligger i det åbne land uden tilknytning til eksisterende by eller erhvervsområder. Arealet er ikke omfattet af særlige restriktioner i form af fredninger, fortidsminder eller byggelinjer, men støder op til fredning- og natura 2000-områder omkring Bastrup sø. I kommuneplanen er arealet udpeget som særlig værdifuldt landskab og geologisk interesseområde og er en del af Naturpark Mølleåen.

Administrationen vurderer, at virksomheden har fordel af den nuværende placering i det åbne land. En mindre udvidelse af eksisterende anlæg giver mulighed for optimeret udnyttelse af bebyggelsen, uden indgreb i det omgivne terræn. Den afskærmende beplantning bevares, så anlægget ikke bliver synligt fra omgivelserne.

Administrationen anbefaler, at en ny lokalplan for udbygning af Carinalund i Ganløse medtages i lokalplanprioriteringen 2017, med opstart i efteråret 2017.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Godkendt

Bilag

Oplæg til Egedal kommune.pdf

Punkt 7: Lukket: Genudbud af storparcel 96, Stenløse Syd - beslutning

15/6232

Punkt 8: Lukket: Aftale om forkøbsret på parcel A2 og A20 i Egedal By - beslutning

17/7694

Punkt 9: Lukket: Dispensation til helårsbeboelse i sommerhusområde - beslutning

17/8891

Punkt 10: Foreløbig anskaffelsessum (Skema A) for Hareleddet i Stenløse Syd - beslutning

17/7640

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Boligselskabet Rosenvænget skal det besluttet, om den fremsendte bebyggelsesplan for 16 almene familieboliger på Hareleddet i Stenløse Syd kan godkendes, og om den foreløbige anskaffelsessum og husleje (skema A) for opførelse af boligerne kan godkendes, herunder om tillægsbevilling til den kommunale grundkapital kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. den foreslåede bebyggelsesplan godkendes
2. den foreløbige anskaffelsessum på 35.822.000 kr. og den heraf følgende husleje på ca. 1.080 kr./m² (skema A) godkendes
3. der gives en tillægsbevilling, der afsættes som rådighedsbeløb på 3.582.000 kr. til kommunal grundkapital, samt frigivelse af rådighedsbeløbet til brug i 2017/2018

Sagsfremstilling

Planudvalget fik på mødet i maj en orientering om, at ejeren af grunden ved Torvet i Stenløse syd og Domea ønskede at bygge almene boliger herpå. Udvalget tilkendegav, at være positive overfor dette ønske.

Domea har nu på vegne af Boligselskabet Rosenvænget ansøgt om godkendelse af en foreløbig anskaffelsessum og husleje (skema A) til opførelse af 16 almene familieboliger. Boligerne opføres på Hareleddet 46 i Stenløse Syd.

Før godkendelse af skema A, skal der være godkendt en lokalplan for bebyggelsen. Som oftest har der været fremsendt et skitseprojekt, som danner grundlaget for lokalplanen. I dette tilfælde er der en gældende lokalplan, og derfor har administrationen bedt om en bebyggelsesplan til Byrådets godkendelse, som en forudsætning for godkendelsen af Skema A.

Bebyggelsens udformning, forhold til gældende lokalplan og boligernes indretning

Bebyggelsen er udformet som en kantbebyggelse i 2 etager med "tårne" i 3 etager. Bebyggelsen danner et markant hjørne mod Hjorteledet og skaber en fin afgrænsning og ryg mod Torvet. Indgang til boligerne sker fra henholdsvis Hjorteledet og hovedstien langs Torvet. Vejadgang til parkeringsarealet, der ligger mod vest, sker fra Hareleddet.

Bebyggelsen opføres med facader i jordfarvet plademateriale med naturfarvet listebeklædning, med åbne glaspartier i stueetagen og varierede vinduesstørrelser, hvilket sammen med de varierende højder giver en levende facade. Projektet er i overensstemmelse med gældende lokalplan 38 – Boliger og Detailhandel ved Hareleddet. Se projektet i bilag 2.

Det fremsendte projekt viser en bebyggelse indeholdende 16 almene familieboliger med 3 værelser i 1-2 plan (samt enkelte i 3 plan) og med boligstørrelser fra 84m²-116m². Alle boliger får et privat udeareal i form af enten tagterrasse eller terrasse. Bebyggelsen opføres efter bygningsklasse 2020 i bygningsreglementet. Administrationen finder derfor, at bebyggelsen lever op til intentionerne for lokalplanen og for hele Stenløse syd.

Skema A

Følgende forudsætninger er gældende for ansøgningen:

Samlet etageareal	1.500 m ²
Antal boliger (ca.)	16
Ejendomspris inkl. moms	7.388.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. moms Maksimumbeløb tillagt fastprisregulering	35.822.000 kr.

Kommunal grundkapital	10%	3.582.000 kr.
Husleje/m², foreløbig	Ekskl. individuelt forbrug	1.080 kr.

Da der er tale om almene boliger, skal kommunen indskyde 10% af anskaffelsessummen til Landsbyggefonden, hvilket er det samme som den kommunale grundkapital.

Konsekvenser for budgettet

Der skal gives en tillægsbevilling til grundkapitalen, som skal afsættes som rådighedsbeløb på 3.582.000 kr. og frigivelse til brug i 2017/2018.

Grundkapitallånet skal således finansieres af kassebeholdningen.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Anbefalet

Bilag

Bilag 1 Finansiering af almene boliger

Opdateret bilag vedr. Hareleddet - Hareleddet 01-08-2017.pdf

Punkt 11: Byggeregnskab (Skema C) for Ølstykke almennyttige Boligselskab afd. Egeparken - beslutning

13/11716

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Ølstykke almennyttige Boligselskab, skal det beslattes om byggeregnskab (Skema C) for Egeparken i Ølstykke (72 almene ældreboliger) kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at byggeregnskabet (Skema C) på kr. 140.888.240 godkendes.

Sagsfremstilling

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afd. 6614, Plejecenter Egeparken i Ølstykke, har opført 72 almene ældreboliger på ca. 68 m² i gennemsnit.

Tilsagn om grundkapitaltilskud og den endelige anskaffelsessum (Skema B) er godkendt i Byrådet den 28. maj 2014.

Ølstykke almennyttige Boligselskab søger nu om godkendelse af deres endelige byggeregnskab (skema C).

Byggeregnskabet er opgjort pr. 31. marts 2016 med revisionspåtegning den 11. maj 2017. Byggeregnskabet udviser en anlægsudgift på 140.888.240 kr., hvilket er 4.659.982 kr. mindre end de forventede udgifter fremlagt i Skema B.

	Skema B	Skema C
Samlet anlægsudgifter inkl. moms	145.548.222 kr.	140.888.240 kr.
Husleje pr. m ² inkl. fællesarealer (inkl. antenne og øvrige udgifter mm)	1.388 kr.	1.328kr.

Den nedsatte anlægsudgift skyldes primært byggelånsrenterne og ikke anvendte midler til vinterforanstaltninger. Som det fremgår, er der beregnet en billigere husleje på baggrund af det endelige byggeregnskab.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Anbefalet

Punkt 12: Byggeregnskab (Skema C) for serviceareal Plejecenter Egeparken - Beslutning

13/11716

Beslutningstema

På baggrund af regnskabsmæssig afslutning af opførelsen af servicearealerne i tilknytning til Plejecenter Egeparken, skal det besluttet om byggeregnskab (Skema C) kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at byggeregnskabet (Skema C) på 6.883.000 mio. kr. inklusiv moms. godkendes.

Sagsfremstilling

Til opførelse af servicearealer i tilknytning til de 72 plejeboliger i Plejecenter Egeparken, godkendte Byrådet skema B den 27. juni 2014 med en opførelsesudgift på 6 mio. kr. inkl. moms.

Servicearealet udgør 203 m² og er placeret i tre plejeboliger. Opførelsesudgifterne til serviceareal budgetlægges med samme m² udgift som plejeboliger.

Opførelsesudgiften udgør 6.886.000 kr. inkl. moms.

Merudgiften på 886.000 kr. skyldes:

- Bygning og aptering er givet som en samlet bevilling. Kabling af IT, nødkald, adgangskontrol m.m. er udført, og konteret som byggeudgift, da det er udført som en integreret del af bygningen. Udgiften modsvares af en tilsvarende mindre udgift til aptering med ca. 586.000 kr.
- Merudgiften til opfyldelse af lokalplanens 2020 energikrav er ca. 100.000 kr.
- Der er betalt for 3 P-pladser til parkeringsfonden, da betalingen jf. lokalplanen sker ud fra beregning som erhvervsareal. Plejeboliger betaler for 1 p-plads pr. 3 boliger. Merudgiften til P-pladser udgør 200.000 kr.

Regnskabet er revideret af PWC uden anmærkninger. Udgiften er efterfølgende jf. almenboliglovgivningen afholdt og derfor indeholdt i anlægsregnskabet.

Budgetlagt økonomi til servicearealet

Der er frigivet et samlet rådighedsbeløb til servicearealet inklusiv aptering på 11,114 mio. kr. eks. moms.

Der er anvendt 9,945 mio. kr. eks. moms

Heraf udgør:

5,564 mio. kr. eks. moms. til bygning (6,886 mio. inkl. moms)

4.381 mio. kr. eks. moms til aptering.

Det samlede projekt til serviceareal inklusiv aptering har et mindre forbrug på 1.169.000 kr. ekskl. moms.

Når skema C er godkendt, udarbejdes anlægsregnskab for hele projektet og mindreforbruget på 1,169 mio. kr. lægges i kassen.

Når skema C er godkendt, og indberettet til staten, modtager Egedal Kommune det budgetlagte tilskud til servicearealer på 40.000 kr. pr. bolig, i alt 2.880.000 kr.

Det afsatte rådighedsbeløb på 11.114 mio. kr. til servicearealer er restbeløbet. Det er reduceret med 3 mio. kr. ekskl. moms i 2016 og med yderligere 2,4 mio. kr. ekskl. moms d. 29. april 2017, til dækning af merudgifter til det Fleksible Familiehus.

Konsekvenser for budgettet

Udgiften afholdes af det frigivne rådighedsbeløb.

Når skema C er godkendt af byrådet, indberettes det til staten. Herefter modtager kommunen de budgetlagte 2.880.000 kr. i tilskud ved førstkommende udbetaling.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Anbefalet

Punkt 13: Byggeregnskab (Skema C) for Ølstykke Almennyttige Boligselskab afd. 6615 Egevænget - beslutning

13/28525

Beslutningstema

På baggrund af ansøgning fra Ølstykke almennyttige Boligselskab, skal det besluttet om byggeregnskab (Skema C) for Egevænget i Ølstykke, (60 almene familieboliger), kan godkendes.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller, at byggeregnskabet (Skema C) på 118.033.461 kr. godkendes.

Sagsfremstilling

Ølstykke almennyttige Boligselskab, afd. 6615, Egevænget i Ølstykke, har opført 60 almene familieboliger på ca. 83 m² i gennemsnit.

Tilsagn om grundkapitaltilskud og den endelige anskaffelsessum (Skema B) er godkendt i Byrådet den 29. oktober 2014.

Ølstykke almennyttige Boligselskab søger nu om godkendelse af deres endelige byggeregnskab (skema C).

Byggeregnskabet er opgjort pr. 31. maj 2016 med revisionspåtegning den 11. maj 2017. Byggeregnskabet udviser en anlægsudgift på 118.033.461 kr., hvilket er 1.945.539 kr. mindre end de forventede udgifter fremlagt i Skema B.

	Skema B	Skema C
Samlet anlægsudgifter inkl. moms	119.979.000 kr.	118.033.461 kr.
Husleje pr. m ² inkl. fællesarealer (inkl. antenne og øvrige udgifter mm)	1.163 kr.	1.152kr.

Den nedsatte anlægsudgift skyldes primært byggelånsrenterne og ikke anvendte midler til vinterforanstaltninger. Som det fremgår, er der beregnet en billigere husleje på baggrund af det endelige byggeregnskab.

Konsekvenser for budgettet

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Anbefalet

Punkt 14: Råstofplan 2016, vedtaget udgave - orientering

17/4090

Beslutningstema

På baggrund af Region Hovedstadens beslutning om at vedtage Råstofplan 2016 endeligt orienteres om de områdeudpegninger der gælder i Egedal.

Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

Indstilling

Administrationen indstiller at orienteringen om Råstofplan 2016 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Region Hovedstaden har på møde i Regionsrådet den 13. juni 2017 vedtaget Råstofplan 2016 endeligt. Der er en række ændringer fra det planforslag, som var i høring fra 8. marts til 5. maj 2017, og som blev behandlet på Byrådets møde den 26. april 2017, hvor det blev besluttet at sende et høringsvar med bemærkninger om at udtage et nyt område ved Stenløse Syd.

Området ved Stenløse Syd er taget ud af råstofplanen, og det eneste nye område i forhold til den tidligere råstofplan 2012, er et graveområde ved Ledøje Vest til indvinding af sand og grus. De øvrige områder er videreført fra den tidligere råstofplan 2012. Det omhandler de to områder med rettigheder til at indvinde ler ved Knardrup og to interesseområder for sand og grus ved Søsum og ved Ledøje. Interesseområdet ved Ledøje er dog reduceret i forhold til tidligere råstofplan.

Råstofplan 2016 og miljøvurdering kan læses på dette link <http://rh.viewer.dkplan.niras.dk/plan/8#/1890>

Graveområder og interesseområder skal friholdes for planlægning eller etablering af anlæg. Der kan i udgangspunktet kun meddeles gravetilladelse i de udpegede graveområder, men såfremt en lodsejer søger udenfor de udpegede graveområder kan der i særlige tilfælde meddeles tilladelse af Region Hovedstaden.

Interesseområder er arealer, hvor der er ifølge tilgængelig geologisk viden forventes at være råstofforekomst, men områderne er ikke vurderet i forhold til miljøforhold eller andre arealinteresser og der kan kun meddeles gravetilladelse af Region Hovedstaden efter en særlig vurdering.

På vedlagte bilag ses de udpegede råstofområder.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Taget til efterretning

Bilag

Kort over råstofområder_Egedal.pdf

Punkt 15: 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

Klokkestien 9, Buresø – der er den 23. juni 2017 givet afslag på bibeholdelse af overdækket terrasse opført tættere end 2,5 m fra skel. Administrationen har lagt vægt på, at det ansøgte vil kunne ændre områdets karakter til et mere parcelhuslignende område i stedet for et sommerhusområde med grønne åbne skelbræmmer.

Hove Gadekærvej 14, Smørum – der er den 23. juni 2017 givet dispensation til at sætte vinduer i, der afviger fra BR10s krav til isoleringsklasse. Ansøger ønsker isætning af koblede vinduer med smalle sprosser, der passer i området. Vinduerne vil matche de resterende vinduer i huset. Der er tidligere givet dispensationer til lignende sager for at tilgodese det bevaringsværdige område. Administrationen vurderer, at der skal lægges vægt på, at ejendommen er bevaringsværdig, og at det ikke vil virke skæmmende på omgivelserne.

Tjørnevej 13, Stenløse – der er den 6. juli givet byggetilladelse, efter en helhedsvurdering, til opførelse af en carport med udhus og et cykelskur. Bygningen ønskes opført med saddeltag med en højde på 3,196 meter og indenfor 2,5 meter fra skel, hvor den maksimale højde iht. byggeloven er 2,5 meter. Bygningen vil være 12 meter lang. Ud fra luftfoto ses det, at naboen har en carport placeret i skel mod stien. Denne er ca. 9 meter lang. Der har været nabohøring, og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen har lagt afgørende vægt på, at bygningen ønskes opført i skelbræmmen mod en mindre sti mod syd på grunden og nord for naboen. Det vurderes at eventuelle skyggegener vil være yderst begrænsede.

Planlov

Vestergade 24B, Ganløse – der er den 31. maj 2017 givet dispensation til opførelse af en tilbygning på 9,8 m². Boligen er en del af en rækkehusbebyggelse med forskudt placering. Der er ansøgt om dispensation til fladt tag for at opnå en tilfredsstillende loftshøjde. Der har været nabohøring, og der er kun kommet positive tilbagemeldinger. Administrationen vurderer, at det ikke strider imod lokalplanens formålsbestemmelser.

Brunhøjvej 6, Veksø – der er den 6. juni givet dispensation til at opføre en driftsbygning med større bredde end angivet i lokalplanen, og til vinduer der ikke overholder lokalplankravene. Der ønskes opført en landbrugsbygning på 227m², og bygningen skal indeholde værksted til at vedligeholde de landbrugsnødvendige maskiner samt kartoffellager. Administrationen vurderer, at der kan dispenseres, da bygningen er en driftsbygning, der placeres imellem de andre driftsbygninger, som også har en større volumen end lokalplanen tillader.

Storkevej 54, Ølstykke – der er den 8. juni 2017 givet dispensation til en overdækning til opbevaring af cykler i forlængelse af carporten. Overdækningen er opført udenfor byggefelt med et tag af metalplader. Der har været nabohøring, og der er ikke indkommet bemærkninger. Taget er ikke synligt for hverken naboer eller bagboer, og vurderes ikke at være til gene for området.

Stenpilstræde 6, Veksø – der er den 8. juni 2017 givet dispensation til opførelse af nyt enfamiliehus i klasse 2015 i stedet for 2020, en facadehøjde på 3,19 i stedet for 3,00 meter og en større bredde på murhuller til vinduer og døre end 120 cm. Ejendommen ligger i landzone og er omfattet af bevaringslokalplan 23 for Søsum. Administrationen vurderer, at det nye

hus er i overensstemmelse med lokalplanens formål, og at den ny bebyggelse placeres, og er udformet, så den understøtter landsbyens karakter. Bygningen vurderes at harmonere med det eksisterende og autentiske landsbymiljø.

Engkær 1, Stenløse syd – der er den 14. juni 2017 givet dispensation til at bruge sorte tagsten på huset. Ansøgningen begrundes med, at det vil passe bedre i helhedsindtrykket, når der også skal placeres solceller på taget. Administrationen vurderer, at der flere steder i Stenløse Syd er tagsten i en meget mørk grå nuance, og at sorte tagsten med max glans 10 fremtræder næsten magen til.

Kærdalen 17, Stenløse Syd – der er den 19. juni 2017 givet dispensation til at oplægge 33m² solceller oven på tagdækningen. Ejer har oplyst, at det tidligere integrerede anlæg var defekt og er fjernet, og der er lagt tagsten. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at taget i dag er dækket med teglsten, hvorved det må sidestilles med et nyt anlæg, der eftermonteres på et eksisterende tag. Desuden er der lagt vægt på, at anlægget placeres samlet og symmetrisk på det mørke tag.

Hasselvej 2, Ølstykke – der er den 20. juni 2017 givet dispensation til en bebyggelsesprocent på 25 til opførelse af en tilbygning på 37m², hvorefter huset bliver på 175 m². Området er omfattet af en byplanvedtægt, der fastlægger en udnyttelsesgrad på 0,2, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 25. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger. Der er tidligere givet dispensationer til bebyggelsesprocenten. Administrationen vurderer, at det ansøgte vil være sædvanligt for området, og tilbygningen vil derfor være af underordnet betydning.

Stenløsevej 10, Slagslunde – der er den 27. juni 2017 givet dispensation til opførelse af et drivhus på 24m². Drivhuset er tilpasset byplanvedtægten, både hvad angår omfang og materialer. Størrelsen er valgt ud fra et helhedsindtryk på grunden. Taghældning på 30° er valgt, da det passer til hus og haveskur som har samme hældning. Grundmur og høj murvæg mod nordvest udføres som pudset murvæg, og vil blive kalket i samme farve som huset. Der har været naboorientering, og der er kommet svar fra Landsbylauget, som tiltræder ansøgningen. Administrationen vurderer, at drivhuset tilpasses boligens byggestil med hensyn til udformning, omfang, farve og placering.

Egernleddet 38, Stenløse Syd – der er den 28. juni 2017 givet dispensation til opførelse af en carport. Ansøgningen er begrundet med, at carportens arkitektoniske fremtræden passer ind i vejilledet. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger, kun positivt svar fra grundejerforeningen. Administrationen vurderer, at den ønskede carport minder om kravene i lokalplanen.

Egernleddet 132 og 134, Stenløse Syd – der er den 29. juni 2017 givet tilladelse til terrænregulering og etablering af støttemur i forbindelse med dobbelthus. Ansøgningen er begrundet med, at grunden er stærkt skrånende, hvor boligerne ønskes opført. Der er tidligere givet byggetilladelse til dobbelthus med en gulvkote på 22,00. Der har været nabohøring, og der er indkommet svar fra grundejerforening og ejerne af Egernleddet 40, 42, 44, 46 og 116. Indsigelserne har været partshørt hos ansøger. Administrationen har besigtiget ejendommen og det omkringliggende område. Her blev det konstateret, at ejendommen ligger på et højere niveau end de tidligere opførte huse på Egernleddet. Administrationen vurderer, at placering og gulvkote er lig med betingelserne i byggetilladelsen fra 2006. Der udgraves faskiner til afledning af vand fra befæstede flader på begge grunde. Der etableres også faskiner på fællesarealet, og disse kobles sammen med det dræn, som ledes til brønd lige vest for Egernleddet. Det er også aftalt at støttemuren ”begrønnes”.

Storkevej 19, Ølstykke – der er den 30. juni 2017 givet dispensation til at bygge udenfor fastlagte byggefeltet. Der ønskes opført et drivhus. Der er tidligere givet lov til byggeri udenfor byggefeltet inden for grundejerforeningens område. Der har været nabohøring, og grundejerforeningen svarer ok til opførelse af drivhuset.

Søsumvej 83, Søsum – der er den 27. juni 2017 givet dispensation til etablering af nyt u-oplukkeligt vindue i gavl mod nord. Vinduet ønskes monteret for at få mere lys ind i stuen. Vinduet udføres med hvidmalet træramme med sprusser. Administrationen vurderer, at vinduet vil bidrage til hovedhusets visuelle bygningsudtryk og er i overensstemmelse med formålet i lokalplanen.

Slejpners Plads 21, Ølstykke – der er den 4. juli 2017 givet dispensation til en tilbygning på 28m² til stuefløjen imod syd. Det drejer sig om et gårdhavehus i en større bebyggelse. Der har været nabohøring, og der er ikke modtaget bemærkninger imod det ansøgte. Administrationen vurderer, at deklARATIONEN giver mulighed for, at der kan ske udvidelse af boligarealet indenfor byggefeltet.

Skovvej 52, Buresø – der er den 5. juli 2017 givet afslag på ansøgning om dispensation til bebyggelsesprocent på 14,4. Ejendommen ligger i et sommerhusområde med en bebyggelsesprocent på 10. I Kommuneplanen står der en bebyggelsesprocent på 15 for området, men det kræver udarbejdelse af ny lokalplan. Der er i øjeblikket ingen planer om udarbejdelse af ny lokalplan for området.

Gartner Christiansens vej 13, Buresø – der er den 7. juli 2017 givet dispensation til et nyt sommerhus. Dispensationen gives til en facadehøjde på 3,6 meter mod øst og en mindre del af bygningens sydøstlige hjørne på 10-12 m² indenfor skovbyggelinjen. Der ønskes opført et sommerhus på 144m² i 1 plan med ensidig taghældning. Huset isoleres som et helårshus, tagkonstruktionen bliver forholdsvis tyk og samtidig ønskes luftige rum. Ansøger mener, at et hus med ensidig taghældning vil synes af mindre end et hus med sadeltag. Byggeriet ligger inden for skovbyggelinjen. Der har været nabohøring, og Naturstyrelsen har ikke indsendt bemærkninger. Der er indkommet bemærkninger fra 3 naboer som mener, at skovbyggelinje mv skal overholdes. Administrationen har besøgt ejendommen og det omkringliggende område fra Gartner Christiansens Vej. Her blev det konstateret, at grunden er stærkt skrånende nedad fra vejen ved Gartner Christiansens Vej i retning mod øst og det rekreative naturområde omfattet af fredningen vedrørende Buresø. Tilsvarende gælder for naboerne imod syd og nord. Administrationen vurderer, at med hensyn til facadehøjde og udsyn til skoven lægges der vægt på, at lokalplanen tillader en bygningshøjde på 6,5 meter for huse opført i 1 etage med udnyttelig tagetage og sadeltag. Det ansøgte byggeri ønskes opført i 1 plan med ensidig lav taghældning, og vil derved fremstå mindre dominerende med hensyn til bygningshøjde end det tilladte. Med hensyn til skovbyggelinjen, så vurderes det, at skovbrynet ikke vil blive berørt af den mindre overskridelse, som byggeriet vil medføre. Der er et begrænset byggefelt, og der er lagt vægt på, at der ikke anses at være andre steder på grunden at opføre huset.

Nybøllevej 1A, Ledøje – der er den 26. juli givet en forlængelse af tidsbegrænset dispensation til 7 aflastningsboliger på plejehjemmet Porsebakken. Dispensationen ønskes forlænget, da byggeriet af nye boliger først forventes færdig ved udgangen af 2019. Aflastningsboligerne fungerer som en midlertidig løsning for den samme gruppe borgere som hidtil i en tidsbegrænset periode, frem til udgangen af 2019.

Egernleddet 22 - der er den 20. juni 2017 meddelt dispensation fra lokalplan 3.1.4. til opsætning af fast hegn som ansøgt, under forudsætning af, at hegnet etableres bagved den eksisterende bøgehæk, eller at der foran hegnet ud mod vej/sti og inde på egen grund plantes en bøgehæk, som med tiden vil skjule det faste hegn. Hegnet må max. være 1,60 meter højt, og skal udføres med en pladebeklædning, der matcher med bygningens facadebeklædning, som er beskrevet i grundejerforeningens retningslinjer.

Landzone

Overdrevsvej 52, Nybølle – der er den 7. juni 2017 givet landzonetilladelse til opførelse af en stald med plads til 12 heste, en træningsbane, en rotunde og en møddingsplads. Materialerne skal holdes i hvid, sort eller jordfarvet. Der ønskes etableret en hesteinseminør-virksomhed på ejendommen. Administrationen vurderer, at etablering af en hesteinseminør ikke strider imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet det kan sidestilles med et hestestutteri. Bygningerne vurderes som nødvendige for driften.

Stenpilstræde 6, Veksø – der er den 8. juni 2017 givet landzonetilladelse til opførelse af et ny enfamiliehus på 193m². Eksisterende hus skal være revet ned. Der har været nabohøring, og der er ikke indkommet bemærkninger til projektet. Administrationen lægger vægt på, at huset opføres som erstatning for tidligere hus, og huset overholder i det væsentlige bestemmelserne i gældende lokalplan, og det vil derfor ikke være i strid med planlægning og zonebestemmelserne.

Smørum Bygade 31, Smørumovre – der er den 23. juni givet landzonetilladelse til at etablere i alt 3 boliger i eksisterende bygninger. Ansøgningen er modtaget i forbindelse med lovliggørelse af udført byggearbejde på ejendommen. Ejendommens bygninger er udpeget som særlig bebyggelse. Den gamle krobygning er opført som et gadehus og udpeget som bevaringsværdigt. Ansøgningen har været i nabohøring, og der er ikke indkommet bemærkninger. Administrationen vurderer, at etablering af 3 boliger som ansøgt ikke vil være i strid med den nuværende planlægning og landzonebestemmelserne.

Beslutning i Planudvalget den 17-08-2017

Taget til efterretning

Punkt 16: Sager til orientering

15/20241

Beslutningstema

Sager til orientering i udvalget

Kompetence til afgørelse

Planudvalget

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

- Valdemarsvej 7, Ølstykke – henvendelse om anvendelsesmuligheder på ejendommen
- Åbent brev vedr. kommuneplanforslag 2017
- Familiehuset - status
- Storparceller 7, 8 og 9 i Egedal By – status