

REFERAT Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 d. 28-09-2021

Mødedato	Tirsdag d. 28. september 2021 kl. 07:30
Mødested	Mødelokale C
Mødedeltagere	Miki Dam Larsen, Lisbeth Skov, Erling Petersen, Rasmus Keis Neerbek, Martin H. Wolffbrandt

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Meddelelser.....	4
Midlertidig landzonetilladelse til MC Trial.....	5
Nedrivning af enfamiliehus på Gl. Amtsvej 30.....	8
Landzonesag, Kirkeltevej 55.....	12
Vedtagelse af tillæg VI til spildevandsplan 2013.....	15
Vedtagelse af tillæg VIII til spildevandsplan 2013.....	17
Status på myndighedsopgaverne i Erhvervsområde Farremosen, 28. september 2021.....	19
Orientering om konkrete byggesager.....	21
Initiativsag fra Lisbeth Skov - genoptagelse.....	22

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

20/504

Punkttype

Beslutning.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 28-09-2021

Ingen

Punkt 2: Meddelelser

20/504

Punkttype

Orientering

Tema

1 Henvendelser om overnatning på byggepladser

Kommunen modtager løbende henvendelser med ønsker om, at hændværkere kan overnatte på en byggeplads. Senest er der også modtaget et ønske om en mindre skurby til overnatning i et erhvervsområde. Der er ikke praksis i Allerød Kommune for at tillade overnatning på byggepladser i kommunen, og ofte vil planforholdene også være til hinder herfor, derfor opretholdes den hidtidige praksis.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 28-09-2021

Udvalget tog meddelelsen til efterretning.

Punkt 3: Midlertidig landzonetilladelse til MC Trial

21/4012

Sagen afgøres i:

Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021

Punkttype

Beslutning.

Tema

Teknik-, Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget anmodes om at tage stilling til, om Enduro Klub Danmark skal have en tidsbegrænset landzonetilladelse på 3 år til at anvende en afgrænset del af Teglværksskoven, matr. nr. 5b, Blovstrød Teglværksvej, til behændighedssporten MC Trial.

Supplerende tema til mødet 28. september 2021

Udvalget besluttede d. 7. september 2021, at sagen genoptages med besigtigelse på mødet d. 28. september 2021.

Der foretages besigtigelse kl. 7.30 med mødested på Blovstrød Teglværksvej (på grusvejen, der fører ned mod Blovstrød Banen). Repræsentanter fra Enduro Klub Danmark er indbudt til at deltage. Ligeledes er naboer i Teglhaven indbudt samt repræsentant fra Ejendomsselskabet TGH ApS, som ejer boligerne Teglhaven 1-87.

Kompetence

Teknik-, Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Baggrunden for sagen er en anmodning fra Enduro Klub Danmark om, at en afgrænset del af Teglværksskoven fortsat kan anvendes til MC Trial (udendørs motorcykelsport). Den ansøgte anvendelse finder sted i landzonen uden for lokalplanlagt område, og forudsætter en landzonetilladelse jf. Planloven samt en miljøgodkendelse jf. godkendelsesbekendtgørelsen, som udarbejdes sideløbende.

Klubben består af medlemmer i aldersgruppen 10 til 67 år, som siden 2013 har trænet i skoven onsdage kl. 17-19 samt lørdage kl. 9-12. MC Trial er en behændighedssport på mindre motorcykler, hvor der i lavt tempo (ofte gå-tempo) køres inden for afgrænsede områder med kuperet terræn. En MC Trial bane opføres fra træning til træning og måler typisk 50 x 20 meter. Der anlægges således ikke en permanent bane, og træningen kræver ikke etablering af faste anlæg.

Landzonetilladelse på vilkår

Det foreslås, at Allerød Kommune meddeler en midlertidig landzonetilladelse på 3 år til Enduro-klubbens anvendelse af en afgrænset del af Teglværksskoven (fremgår af bilag 1) på baggrund af følgende vilkår:

- De på kortet (bilag 1) afgrænsede træningsområder må benyttes i tidsrummene onsdag kl. 17 – 19 og lørdage kl. 9 – 12.
- Ved hver træning afmærkes køreområdet, inden for de afgrænsede træningsområder, som benyttes til MC Trial. Afmærkningen fjernes igen efter hver træning.
- De på kortet indtegnede gangstier må ikke inddrages i træningsområdet, og må ikke benyttes eller krydses i fart eller med tændt motor.
- Kun medlemmer af en Trial Klub, som er underlagt Dansk Motor Union samt indehavere af et gyldigt kørelicens, kan benytte området til Trial træning.

- MC Trial aktiviteten har ikke forrang for andre aktiviteter inden for de afmærkede køreområder, og der skal vises hensyn til alle øvrige skovgæster.
- Alle vilkår for miljøgodkendelse til MC Trial i Teglværksskoven overholdes. Vilkår for miljøgodkendelse vedrører blandt andet følgende:
 - Hensynstagen til bilag IV arter og natur.
 - Det skal sikres, at de nærliggende boligområder ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.
 - Driften må ikke give anledning til væsentlige lugtgener uden for banen.
 - Spild af brændstof mm. skal i videst muligt omfang undgås, og klubbens medlemmer må ikke foretage reparationer eller tankning mm. i området omkring Teglværksskoven.
 - Alt affald skal efter end træning fjernes af klubben og bortskaffes efter gældende regler.

Sagshistorik

Kultur- og Idrætsudvalget har tidligere besluttet, at Enduro-klubben kunne anvende Teglskoven til MC Trial (jf. referater af 7. maj 2018, 31. august 2020 og 1. marts 2021).

D. 3. oktober 2018 blev der indgået en brugsaftale med klubben gældende frem til 1. juli 2020. Aftalen var en skriftliggørelse af praksis siden 2013.

Den 1. marts 2021 besluttede Kultur- og Idrætsudvalget at forlænge aftalen frem til november 2021. Udvalget bemærkede til sagen, at der skulle udarbejdes et udkast til en 2-årig aftale, som inddrog forhold om miljøgodkendelse, arealafgræsning af klubbens aktiviteter og planmæssige hensyn.

Forvaltningen har ikke kendskab til klager over klubbens aktivitet i Teglværksskoven.

Plan- og miljøhensyn

Træningsområdet er beliggende inden for Kommuneplanramme BL.R.06 Rekreativt område i Teglværkskvarteret, der udlægger området til kreative og kulturhistoriske formål og som et naturområde med mulighed for rekreativ udnyttelse mv.

Teglværksskoven er beliggende med tilknytning til byudviklingsområdet syd for Sortemosevej herunder boligudbygningsområderne Teglskoven (udbygges 2020-2022) og Teglværkskvarteret (udbygges 2029-2030), jf. Allerød Kommuneplan og Planstrategi 2019. Foreløbigt er området lokalplanlagt for i alt 166 boliger i lokalplan 1-141 Boliger ved Teglskoven, hvoraf 44 boliger er opført. Der er en aktuel ansøgning om byggetilladelse til yderligere 115 boliger inden for planområdet.

Den nordvestlige del af skoven samt gangstier anvendes til rekreativ aktivitet, og disse dele af skoven medtages således ikke i arealafgræsningen/køreområdet i landzonetilladelsen.

Det vurderes, at aktiviteten kan opnå miljøgodkendelse, såfremt der meddeles landzonetilladelse. Høringen af de to tilladelser forventes at foregå sideløbende.

Som led i sagsbehandlingen er der observeret og modtaget støjmålinger, som sandsynliggør at aktiviteten kan overholde de gældende støjgrænseværdier til nærmeste boligområde. De afgrænsede køreområder er blandt andet kortlagt på baggrund af, at støjkravene overholdes ved højest målte lydniveau.

Køreområdet er ikke omfattet af beskyttet natur. Vandhullet i Teglskovens nordvestlige hjørne er dog yngleområde for bilag IV arten stor vandsalamander, og hele Teglskoven forventes at være rasteområde for arten. Da arten sameksisterer med anvendelsen af området, vurderes fund af stor vandsalamander ikke at udelukke trial kørsel, idet området i den nordligste del af skoven skal friholdes for kørsel.

Teglskoven vurderes at have et forholdsvis rigt dyre- og planteliv. Det nuværende dyre- og planteliv i Teglskoven forekommer trods kørsel siden 2013, men kørslen vurderes at medføre forstyrrelse af dyre- og planteliv, og biodiversiteten forventes at kunne styrkes ved ophør af aktiviteten.

Tidsbegrænsning

Med en igangværende udbygning af boliger i området vil den rekreative anvendelse af skoven forventeligt forøges, hvilket kan medføre konflikt mellem Enduro Klubbens aktivitet og det øgede antal brugere af skoven. En tidsbegrænset tilladelse sikrer, at der sideløbende med udviklingen af området tages stilling til, hvorvidt MC Trial fortsat kan anvende arealet.

Forslag 1

Allerød Kommune meddeler en tidsbegrænset landzonetilladelse på 3 år til, at Enduro Klub Danmark kan anvende de i bilag 1 afgrænsede områder af Teglværksskoven til behændighedssporten MC Trial på nævnte vilkår.

Forslag 2

Allerød Kommune meddeler afslag på Enduro Klub Danmarks ansøgning om landzonetilladelse.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Dialog/høring

Der er udsendt naboorientering den 6. juli 2021, jf. Planlovens § 20. Naboorientering er fremsendt til beboere af Teglhaven (44 boliger) nord for Teglværksskoven. Der er indkommet 5 indsigelser mod det ansøgte. Indsigelserne vedrører træningsområdets placering tæt på boliger herunder bekymringer for miljøgener (støj, lugt, røg) i forbindelse med aktiviteten samt ophold/passage af småbørnsfamilier inden for træningsområdet. Høringssvarene findes i bilag 2.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 07-09-2021

Sagen genoptages med besigtigelse på mødet d. 28. september 2021.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 28-09-2021

Udvalget er positiv indstillet overfor at give en landszonetilladelse til et mindre areal end det ansøgte.

Sagen genoptages, idet der udarbejdes konkret forslag til et mindre areal, så påvirkningen i forhold til støj og biodiversitet begrænses.

Bilag

Bilag 1 Træningsområdet

Bilag 2: Høringssvar

Punkt 4: Nedrivning af enfamiliehus på Gl. Amtsvej 30

21/9461

Sagen afgøres i:

Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021

Punktttype

Beslutning

Tema

Der er ansøgt om nedrivningstilladelse til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen Gl. Amtsvej 30, matr.nr. 16 Allerød By, Blovstrød.

Udvalget anmodes om at tage stilling til, om der kan meddeles nedrivningstilladelse.

Ejerne af Gl. Amtsvej 30, Brian Gessø Larsen og Lena Gjørup Jacobsen, har bedt om foretræde, og er indbudt til kl. 9.00

Kompetence

Teknik-, Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Ejer ønsker at nedrive det eksisterende enfamiliehus og derefter opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen. Ejer har derfor søgt om nedrivningstilladelse efter byggelovens bestemmelser. I bilag 1 ses oversigtskort, som viser hvor ejendommen ligger.

Ejer har i en separat sag søgt om byggetilladelse til et nyt enfamiliehus på ejendommen, men behandlingen af denne sag afventer nedrivningssagen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 256A for et boligområde ved Gl. Amtsvej, som er vedtaget den 7. oktober 1998.

Lokalplanen har ingen bevaringsbestemmelser og har ingen begrænsninger omkring nedrivning af bebyggelse. Ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdig. Lokalplanen beskriver, hvilke byggemuligheder, der er i området og hvilke krav, der er til nybyggeri og til- og ombygninger.

Ejendommen har et matrikulært areal på 792 m², hvoraf 35 m² er vejareal. Ifølge BBR er bygning 1 på ejendommen et enfamiliehus med et beboelsesareal på 77 m² (50 m² i stueetagen og 27 m² i tagetagen). Der findes ingen byggesager om, hvornår byggeriet er opført. Af en udstykningssag fra 1974 (se nedenfor) fremgår, at huset er opført i 1892. Ifølge de bemærkninger, som kommunen har modtaget fra museum Nordsjælland, fremgår det, at en række ledvogterhuse (banehuse) blev opført i perioden 1870 til ca. 1900. I BBR er huset registreret som opført i 1900 og renoveret i 1976. Der er registreret en byggesag fra 1976 om renovering, som omhandler inddragelse af en del af tagetagen til boligareal.

I en udstykningssag fra 1974 blev ejendommen frastykket fra banen og det er muligvis på dette tidspunkt, at husets funktion i forhold til togdriften og/eller som banearbejderbolig er ophørt.

I nyere tid er der på ejendommen registeret sager om indeklimaet i boligen. Ejendommen har været ubeboet i mere end 1 år.

Af bilag 2 fremgår billeder fra besigtigelse på ejendommen, hvor husets nuværende udseende kan ses.

Det er Forvaltningens umiddelbare vurdering, at husets tilstand betyder, at det skal gennemgå en gennemgribende renovering, hvis det skal benyttes som en nutidig bolig.

LFAK og Museum Nordsjælland er orienteret om nedrivningssagen, hvilket er standardprocedure i sådanne sager. Både LFAK og Museum Nordsjælland har sendt bemærkninger.

Museum Nordsjællands bemærkninger fremgår af bilag 3 og omfatter bl.a. følgende

- Museum Nordsjælland gør kraftig indsigelse mod nedrivning af bygningen, og opfordrer til, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for det lille boligområde, hvor huset ligger.
- Ifølge Museum Nordsjælland er bygningen det sidste ledvogterhus (også kaldet banehus) i Allerød.
- Museum Nordsjælland oplyser, at en række ledvogterhuse blev opført sammen med stationen (og i samme stil og arkitektur som denne) i perioden 1870'erne – ca. 1900. Ledvogterhusene opstod som følge af behovet for, at en ledervogter hurtigt kunne åbne og lukke leddene, der hvor den nye jernbane krydsede byens større veje.

LFAK's bemærkninger fremgår af bilag 4 og omfatter bl.a. følgende:

- Huset på Gl. Amtsvej 30 er Ledvogterhus 13B, som indtil viadukten ved Amtsvej blev bygget i 1933, var hjem for ledvogteren, der passede bommen ved overgangen mellem Prins Valdemars Allé og Gl. Amtsvej.
- Ifølge LFAK var der oprindeligt en hel del bane- og ledvogterhuse på strækningen fra Hammersholt til Høvelte, som nu er revet ned eller overmalede og ændrede.
- Gl. Amtsvej 30 er det sidste ledvogterhus i kommunen, der er bevaret i sin oprindelige form.
- LFAK anbefaler på det kraftigste, at huset bør bevares i lighed med skovløber- og skovfogedsteder, da banehusene havde samme betydning for Nordbanen, som skovløberstederne har haft for skovene.

Ejendommens ejer har haft aktindsigt i bemærkninger fra LFAK og Museum Nordsjælland. Ejers bemærkninger fremgår af bilag 5 og omfatter bl.a.:

- Ejerne købte ejendommen i februar 2021. De har købt grunden med "et hus til nedrivning", da huset ikke er egnet til beboelse og ingen økonomisk værdi har. Huset var ved overtagelsen i dårlig stand og ubeboeligt.
- Ejerne undersøgte forholdene på ejendommen i forbindelse med købet, og da huset hverken var bevaringsværdigt eller andre forhold i lokalplanen indikerede, at huset ikke måtte nedrives, købte de grunden med henblik på at bygge et nyt hus.
- Ejerne anerkender, at der er et ønske om at bevare lokalhistoriske monumenter i Allerød, men gør indsigelser mod, at huset på Gl. Amtsvej 30 skal gøres bevaringsværdigt. Hvis de ikke har mulighed for at nedrive huset, vil det betyde, at de står med en grund, som de ikke kan bruge til noget, da de som familie ikke kan flytte ind i det nuværende hus.
- En renovering af huset vil være meget omfattende og dyr, og selv ved en renovering vil huset ikke svare til nutidens krav til en børnefamiliebolig. Derudover forudser de, at de vil have svært ved at sælge grunden videre, og at huset dermed fremadrettet kan komme til at fremstå som en faldefærdig ruin.

Såfremt huset ønskes bevaret, kan den ansøgte nedrivning forhindres ved nedlæggelse af et § 14 forbud.

Planlovens § 14 bestemmer:

Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbudet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbudets gyldighed.

Planloven bestemmer endvidere i § 49:

Stk. 1. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Notat om Planlovens § 49 fremgår af bilag 6.

Forslag 1

Der meddeles nedrivningstilladelse til at nedrive det eksisterende enfamiliehus på Gl. Amtsvej 30. Begrundelsen for denne afgørelse er, at bygningens tilstand på nuværende tidspunkt gør den uegnet som en nutidig bolig. Det vurderes, at det vil kræve en gennemgribende renovering af bygningen, hvis den skal benyttes som en nutidig bolig. Samtidig er det vurderet, at historien omkring banehusene ikke tidligere har været reguleret/bevaret, idet der tidligere må være meddelt tilladelse til nedrivning af ledvogterhusene/banehusene. Det vurderes ikke, at husets udtryk og historie er fremtrædende nok, til at fortælle historien om banehusene/ledvogterhusene langs med banen. Det vurderes endvidere, at denne historie på nuværende tidspunkt ikke har nogen sammenhæng med det omkringliggende parcelhusområde, der fremstår som et blandet boligområde, hvor bebyggelsen er opført på forskellige tidspunkter.

Der ligges endvidere vægt på, at ejendommens ejere i forbindelse med købet har haft en forventning om, at de kunne nedrive enfamiliehuset på ejendommen, både pga. de planmæssige forhold men også pga. husets stand.

Forslag 2

Der arbejdes videre med sagsbehandlingen og der foretages partshøring af ejendommens ejere med henblik på at nedlægge et § 14 forbud efter Planlovens bestemmelser – forbud mod nedrivning af enfamiliehuset på ejendommen. Begrundelsen for forbuddet er den kulturhistoriske værdi, da huset vidner om den lokalhistoriske udvikling langs banen. Derudover lægges der vægt på, at huset overordnet fremstår originalt.

Sagen skal forelægges udvalget igen, når der har været foretaget partshøring af ejendommens ejere og den endelige beslutning skal foretages i byrådet.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Økonomi og finansiering

Hvis forslag 2 vælges, kan kommunen jf. Planlovens § 49 blive pålagt at overtage ejendommen. Det kan på nuværende tidspunkt ikke vurderes endeligt om dette vil være tilfældet i denne sag.

Dialog/høring

Der skal foretages partshøring af ejendommens ejere, såfremt forslag 2 besluttet.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 28-09-2021

Formanden satte til afstemning, at der gives afslag på nedrivningstilladelse, og at kommunen arbejder på at erhverve ejendommen:

- Martin H. Wolffbrandt og Rasmus Keis Neerbek stemte for.
- Miki Dam Larsen, Erling Petersen og Lisbeth Skov stemte imod.

Formanden satte til afstemning, at der indledes en dialog med Museum Nordsjælland om museets faglige rådgivning:

- Miki Dam Larsen, Erling Petersen, Lisbeth Skov, Martin H. Wolffbrandt og Rasmus Keis Neerbek stemte for.

Formanden satte forslag 1 til afstemning:

- Miki Dam Larsen, Erling Petersen, Lisbeth Skov og Rasmus Keis Neerbek stemte for.
- Martin H. Wolffbrandt stemte imod og havde følgende mindretalsudtalelse: "Ejendommen repræsenterer en kulturhistorisk værdi, da huset vidner om den lokalhistoriske udvikling langs banen. Huset overordnet fremstår originalt. Ejerne skal friholdes fra ansvar".

Bilag

bilag 1 - oversigtskort.pdf

bilag 2- billeder.pdf

bilag 3 - bemærkninger fra museum nordsjælland.pdf

Bilag 4 - bemærkninger fra Lafak.pdf

bilag 5 - bemærkninger fra ejer.pdf

bilag 6 - notat omkring § 49.pdf

Punkt 5: Landzonesag, Kirkeltevej 55

21/6608

Sagen afgøres i:

Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021

Punkttype

Beslutning

Tema

Forvaltningen har modtaget ansøgning om ny landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Kirkeltevej 55, som er beliggende i landzone.

Kommunen har tidligere meddelt en landzonetilladelse d. 19. oktober 2017 til opførelse af bolig med samme kvadratmetermål og placering som en tidligere bolig på ejendommen.

Det kræver landzonetilladelse at opføre ny bebyggelse i landzonen jf. planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommens geografiske placering og situationsplan fremgår af bilag 1.

Kompetence

Teknik-, Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Der ansøges om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i ét plan på 233 m² samt 130 m² kælder. Det ansøgte er placeret 12 meter fra skov, og hele matriklen er inden for skovbyggelinjen. Visualiseringer af bebyggelsen fra ansøgningsmaterialet fremgår af bilag 2. Der er tidligere meddelt landzonetilladelse til genopførelse af en bolig med et etageareal på 95 m² i 1 ½ plan på samme placering.

Planloven giver en umiddelbar ret til at foretage til- og ombygning af et helårshus så længe det samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m². Det er således muligt at udnytte den eksisterende landzonetilladelse og lave tilbygning på op til 500 m². Regulering af et samlet byggeprojekt sker gennem en ny landzonetilladelse. Bygherren har dermed mulighed for at få godkendt et samlet projekt frem for en byggeproces i flere etaper.

Kommunen skal vurdere, om det ansøgte er foreneligt med de hensyn, som landzonebestemmelserne søger at varetage. Den nye bebyggelse vil blive placeret højt i terrænet og vil dermed få en fremtræden placering set i forhold til det omkringliggende landskab og skovbryn. Det ansøgte byggeri skiller sig ud fra omkringliggende bebyggelser grundet sin arkitektoniske udformning. Forvaltningen vurderer, at al boligbebyggelse på matriklen vil være fremtrædende grundet terrænforhold og placering nær vej. Det ansøgte er beliggende i transportkorridoren. Hensynet til dette varetages, da der tidligere er meddelt tilladelse, som fortsat kan udnyttes, endda med tilbygning op til 500 m².

Det ansøgte har været i naboorientering. Forvaltningen har modtaget tre indsigelser, samt en uopfordret henvendelse fra Danmarks Naturfredningsforening Allerød. Nærmeste naboejendomme med beboelse har ikke indgivet indsigelser. Indsigelserne og henvendelsen fremgår af bilag 3, som fordeler sig ved følgende temaer:

1. Afstand til skov: Bebyggelsens størrelse og placering tæt på skov vil forringe skovens naturværdi samt skabe stor risiko for nedfaldsgrene på bebyggelsen.
2. Lokalområdet: Bebyggelsen vil medføre en væsentlig ændring af lokalområdet grundet den korte afstand til vejen og dermed synlighed fra vejen. Dette er ulig andet bebyggelse i lokalområdet.
3. Bebyggelsens størrelse: Bebyggelsens størrelse inklusiv en bred nedkørselsrampe fra vejen vil skille sig betydeligt ud og ændre karakteren af området.

Der har været dialog med bygherre om udformning af byggeriet. Ejer er bekendt med indsigelserne og fastholder det ansøgte uændret.

Forslag 1

Der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte projekt med nedenstående vilkår om tilpasning af byggeriet til det eksisterende terræn og omgivelserne:

- Der må ikke foretages terrænreguleringer, dog tillades mindre udjævninger på maksimalt +/- 0,2 m.
- Der må ikke ske nogen form for terrænregulering mod skoven i en afstand af 3,0 m, dog tillades udgravning til nedkørsel og hævet terrasse som skitseret.
- Alle udhæng skal fremtræde i samme udformning.
- Det store tagudhæng må maksimalt fremspringe 1,2 m, og mindre tagudhæng fremspringe 0,6 m.
- Bygningshøjden må maksimalt fastsættes til 5,8 m fra omgivende terræn med et vinduesbånd, der maksimalt må måle 1,0 m.
- Nedkørselsrampen til kælder må maksimalt have en bredde på 5,0 m.
- Alle bygningsdele skal være i jordfarver.

Forslag 2

Der meddeles afslag på landzonetilladelse til det ansøgte projekt, idet projektet skal bearbejdes væsentligt udover ovenstående vilkår - for i større grad at imødekomme indsigelserne fra naboorienteringen.

Forslag 3

Der meddeles afslag på landzonetilladelse til det ansøgte projekt. Dette indebærer, at ansøger kan udnytte landzonetilladelsen fra 2017 med mulighed for efterfølgende tilbygning.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Økonomi og finansiering

-

Dialog/høring

-

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 28-09-2021

Formanden satte forslag 1 til afstemning:

- Miki Dam Larsen, Lisbeth Skov og Erling Petersen stemte for.
- Martin H. Wolffbrandt og Rasmus Keis Neerbek stemte imod, idet de peger på forslag 2.

Bilag

Bilag 1 - placering og situationsplan

Bilag 2 - visualiseringer

Bilag 3 - indsigelser i forbindelse med naboorientering

Punkt 6: Vedtagelse af tillæg VI til spildevandsplan 2013

17/1643

Sagen afgøres i:

Allerød Byråd 2018-2021

Punktttype

Beslutning.

Tema

Byrådet vedtog den 24. juni 2021 at godkende udkast til Tillæg VI til Allerød Kommunes spildevandsplan 2013 med henblik på udsendelse i 8 ugers offentlig høring. Høringsperioden er afsluttet, og udvalget anmodes om at indstille det reviderede tillæg godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

Kompetence

Byrådet har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Tillæg VI til Spildevandsplan 2013 indeholder:

1. Indlemmelse af matrikel i kloakeret opland, så Bregnebjerggårds grusgrav kan kloakeres for perkolat (regnvand, der siver gennem deponiet).
2. Præciseringer af tidligere Tillæg I samt Tillæg IV til Spildevandsplan 2013.

Ad 1. Bregnebjerggård er i proces med at etablere deponi. I den forbindelse kunne der fremtidigt være risiko for at nedbør, der siver gennem deponerede materialer, kunne forurene grundvandet, hvis det blev nedsivet på grunden. Deponiet etableres derfor med tæt membran i bunden, så perkolatet kan opsamles. Tillægget fastlægger, at der etableres kloak til ejendommen, så perkolatet kan afledes til Lyngseanlæg.

Ad 2. I Tillæg I er en ejendom fejlagtigt blevet indlemmet i kloakeret opland. Fejlen rettes.

I Tillæg IV er 11 ejendomme indlemmet i kloakeret opland. Der er fejl i den tilhørende oversigt over hvilke matrikler, der indlemmes. Fejlen rettes.

Tillægget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden fra 28. juni til 23. august 2021. I høringsperioden er der kommet høringssvar fra Novafos og fra Bregnebjerggård. Høringssvarene fremgår af høringsnotatet.

Novafos har bemærket, at tidsplan for kloakering bør rykkes et år, således at området forventes kloakeret i 2022-2023. Dette er ændret.

Bregnebjerggård er kommet med bemærkninger til areal, der afledes perkolat fra, samt mængden af perkolat. De oplyste data er ændret i tillægget.

Der er ikke inden klagefristen indkommet klager over kommunens afgørelse efter miljøvurderingsloven om, at tillægget ikke er omfattet af krav om, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Der er foretaget rettelser i henvisninger til love og bekendtgørelser, i det omfang disse er ændret.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at udvalget indstiller Tillæg VI til spildevandsplan 2013 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

Økonomi og finansiering

Tillæg VI til Spildevandsplan 2013 har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Den offentlige kloak frem til ejendommens skel anlægges af Novafos Spildevand Allerød A/S, der afholder udgifterne inden for deres brugerbetalte budget.

Dialog/høring

Tillægget til spildevandsplanen har været udsendt i offentlig høring i 8 uger. Der er i høringsperioden indkommet høringssvar fra Novafos og bregnebjerggård, der har givet anledning til ændringer i tillægget.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 28-09-2021

Udvalget indstiller Tillæg VI til spildevandsplan 2013 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

Bilag

Tillæg VI til spildevandsplan 2013

Høringsnotat - Tillæg VI til spildevandsplan 2013

Punkt 7: Vedtagelse af tillæg VIII til spildevandsplan 2013

21/4048

Sagen afgøres i:

Allerød Byråd 2018-2021

Punkttype

Beslutning.

Tema

Byrådet vedtog den 24. juni 2021 at godkende udkast til Tillæg VIII til Allerød Kommunes spildevandsplan 2013 med henblik på udsendelse i 8 ugers offentlig høring. Høringsperioden er afsluttet, og udvalget anmodes om at indstille tillægget godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

Kompetence

Byrådet har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Formålet med tillæg nr. VIII til Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013 er at skabe det planmæssige grundlag for separatkloakering af områderne Langkæret og Kulturtorvet.

For både Langkæret og Kulturtorvet er der planlagt en øget bebyggelse og en øget befæstelse, der vil medføre en øget mængde spildevand og en øget mængde regnvand, der skal afledes til kloakken. Ved en separatkloakering aflastes fælleskloakken i områderne, således at kloakkerne bedre kan håndtere den øgede mængde spildevand og regnvand.

For begge områder gælder, at der ligger regnvandskloakker i nærheden af områderne. Der vil således være lave omkostninger forbundet med separeringen for Novafos.

Områderne er under udvikling, og det vil være hensigtsmæssigt at separatkloakere områderne i forbindelse med det nye byggeri på grundene, frem for eventuelt at kræve separering efterfølgende.

Tillægget har været i 8 ugers offentlig høring i perioden fra 28. juni til 23. august 2021. Eneste høringssvar er fra Novafos, der ikke har bemærkninger til forslaget.

Der er heller ikke inden klagefristen indkommet klager over kommunens afgørelse efter miljøvurderingsloven om, at tillægget ikke er omfattet af krav om, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Der er foretaget rettelser i henvisninger til love og bekendtgørelser, i det omfang disse er ændret.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at udvalget indstiller Tillæg VIII til spildevandsplan 2013 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

Økonomi og finansiering

Separering af den offentlige kloak udføres af Novafos Spildevand Allerød A/S, der afholder udgifterne inden for deres brugerbetalte budget.

Separering af de private kloakker inden for skel udføres og betales af grundejerne. Da Allerød Kommune er grundejer i forhold til Kulturtorvet, skal kommunen bekoste omlægning af kloakkerne på disse matrikler i forbindelse med nybyggeri.

Dialog/høring

Tillægget til spildevandsplanen har været udsendt i offentlig høring i 8 uger. Der er ikke i høringsperioden indkommet høringssvar, der har givet anledning til ændringer af tillægget.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 28-09-2021

Udvalget indstiller Tillæg VIII til spildevandsplan 2013 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

Bilag

Endeligt tillæg til politisk vedtagelse - med bilag

Punkt 8: Status på myndighedsopgaverne i Erhvervsområde Farremosen, 28. september 2021

17/6894

Sagen afgøres i:

Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021

Punkttype

Orientering.

Tema

Udvalget orienteres om status på myndighedsarbejdet i Erhvervsområde Farremosen.

Sagsbeskrivelse

Udvalget blev senest orienteret om myndighedsbehandlingen i erhvervsområdet på mødet den 7. september 2021.

Der er tale om myndighedsafgørelser inden for forskellige lovgivningsområder, hvor afgørelserne skal træffes inden for de kriterier, der er fastsat i den givne lovgivning. Kommunen er således ofte forpligtet til at meddele tilladelser, hvis ansøgeren opfylder de i loven angivne krav.

Modtagne ansøgninger

Siden sidste orientering er der ikke modtaget sager til myndighedsbehandling.

Meddelte afgørelser

Siden den 18. august 2021 er der ikke meddelt nogen tilladelser.

Påtænkte afgørelser i nærmeste fremtid

- Tilslutningstilladelse til regnvandsledning til Hillerød Ejendomsselskab A/S lastbilværksted, vaskehal og administrationsbygning på Bøgeholm Alle 4 og 6, 3450 Allerød
- Udledningstilladelse til Hillerød Ejendomsselskab A/S lastbilværksted, vaskehal og administrationsbygning på Bøgeholm Alle 4 og 6, 3450 Allerød
- Tilladelse til terrænregulering til Farum Fjernvarme a.m.b.a., Farremosen 31, 3540 Lyngby

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

Økonomi og finansiering

Ingen.

Dialog/høring

Ingen.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 28-09-2021

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 9: Orientering om konkrete byggesager

21/6811

Punkttype

Orientering.

Tema

Udvalget har aftalt, at de løbende på møderne orienteres om behandlingen af konkrete byggesager, såfremt der er et ønske om det.

Sagsbeskrivelse

Lisbeth Skov har d. 16. september 2021 bedt om, at udvalget får en orientering om byggesag på Tokkekøbvej 2 i Allerød – gerne hele forløbet.

Administrationens forslag

Forvaltningen foreslår, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 28-09-2021

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 10: Initiativsag fra Lisbeth Skov - genoptagelse

20/504

Punktttype

Beslutning

Tema

Lisbeth Skov har i mail af 21. august 2021 anmodet om at nedenstående initiativsag optages på dagsordenen.

Supplerende tema til mødet 28. september 2021

Udvalget besluttede d. 7. september 2021, at sagen genoptages med notat fra Forvaltningen.

Forvaltningens notat af 16. september 2021 er vedlagt som bilag.

Kompetence

Teknik-, Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

”Den 9. marts indstillede TEPMU bl.a. følgende til ØU og BY

- Der gives en status hvert kvartal til udvalget om sagsbehandlingstider
- Der gives en tillægsbevilling på 1,2 mio. kr. årligt i 2021-23 til at tilføres 2 årsværk i 3 år. Udgiften finansieres af kassebeholdningen

På ØU og i BY blev de 2 årsværk endda ændret til 3 årsværk. Der stadig er meget stor fokus på sagsbehandlingstiderne og jeg vil anmode om at TEPMU fremadrettet får status på alle TEPMU-møder og ikke kun kvartalsvis. Dette for at vi i udvalget bedre kan følge den forhåbentlige forbedring på dette - for mange borgere vigtige – område”.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 07-09-2021

Sagen genoptages med notat fra Forvaltningen.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 28-09-2021

Formanden satte til afstemning, at model 2 i det vedlagte notat godkendes:

- Lisbeth Skov, Erling Petersen og Martin H. Wolffbrandt stemte for.
- Miki Dam Larsen og Rasmus Keis Neerbek stemte imod, da de ønsker, at bruge ressourcerne til kerneopgaven.

Bilag

Notat af 16 september 2021.pdf