

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 10-04-2007

Møtedato Tirsdag d. 10. april 2007 kl. 00:00

Møtested

Indholdsfortegnelse

Meddelelse fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Orientering om forslag til fredning af Stavnsholtkilen fra Danmarks Naturfredningsforening.....	5
Beslutning.....	7
Klage til Naturklagenævn vedr. afgørelse om ny regnvandssø på Værløse Golfbane.....	8
Beslutning.....	11
Klage over dispensation fra Lokalplan 70.1.....	12
Beslutning.....	14
Orientering om justeret boligprognose 2007.....	15
Beslutning.....	17
Kommuneplantillæg, Flyvestation Værløse.....	18
Beslutning.....	21
Endelig vedtagelse af tillæg nr. 16 til Farum Kommuneplan 2001-12 og lokalplan 43.5 for et mindr	22
Beslutning.....	26
Farum Bytorv , matr. nr. 18 bv, Farum - forberedelse af udbud.....	27
Beslutning.....	31
Konsulentmidler til udbud ved Farum Bytorv.....	32
Beslutning.....	34
Seminar og studietur om by- og erhvervsarkitektur.....	35
Beslutning.....	38
Dispensation til at holde Lagersalg på Lejrvej 1, Kirke Værløse.....	39
Beslutning.....	42
Plansag - Ansøgning om forlængelse af dispensation fra byplanvedtægt 4 for hørmarken 1, 3520 fa	43
Beslutning.....	46
Landzonetilladelse til etablering af stutteri på ejendommen Gedevassegård, matr. nr. 1 e m.fl. Farum	47
Beslutning.....	49
Løsning af parkeringsforhold. Marie Kruses Skole.....	50
Beslutning.....	53
Projektgrundlag Lokalplan 70.3.....	54
Beslutning.....	58
Æblehaven 2, Ryetskovby - påbud om lovliggørelse.....	59
Beslutning.....	61
Økonomirapporter til fagudvalgene.....	62
Beslutning.....	65
Planudvalget - Budgetoverførsler fra 2006 til 2007.....	66
Beslutning.....	69
Miljøråd, etablering.....	70
Beslutning.....	73
Lukket.....	74

Lukket.....	75
Ansøgning om etablering af stutteri på ejendommen Gedevassegård, matr. nr. 1 e m.fl. Farum.....	76
Beslutning.....	81

Sak 22: Meddelelse fra formanden

Meddelelse fra formanden

22. Meddelelse fra formanden

Sagsnr.: 190-2007-5704 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-132236

Formanden og forvaltningen orienterer.

Indstilling

Bilag

Ingen

Beslutning

Sak 22: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning2.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Punktet til efterretning.

Sak 23: Orientering om forslag til fredning af Stavnsholtkilen fra Danmarks Naturfredningsforening

Orientering om forslag til fredning af Stavnsholtkilen fra Danmarks Naturfredningsforening

23. Orientering om forslag til fredning af Stavnsholtkilen fra Danmarks Naturfredningsforening

Sagsnr.: 190-2007-19680 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-4126

Danmarks Naturfredningsforening (DN) har i brev dateret 31.1.2007 anmodet Fredningsnævnene for København og Nordsjælland om at rejse fredningssag for Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestekøbgård. Området er beliggende i Furesø, Rudersdal og Allerød Kommuner, i alt 874 ha, hvoraf størstedelen er beliggende i Furesø Kommune.

Brevet er sendt til orientering til Furesø Kommune.

Tidligere har et budgetoverslag været i høring hos hhv. Skov- og Naturstyrelsen, Frederiksborg Amt, Farum, Birkerød og Allerød Kommuner.

Farum Kommune bemærkede i brev dateret den 31.11.2007, at der i budgetoverslaget er foreslået erstatning for forbud mod juletræsproduktion på alle arealer, hvor der ikke i forvejen er forbud herimod. Kommunen bemærkede, at der kun bør gives erstatning på arealer, hvor en sådan produktion allerede finder sted, eller hvor det kan sandsynliggøres, at lodsejeren har til hensigt at anvende arealet til juletræsproduktion.

DN bemærker hertil, at man finder denne fremgangsmåde hensigtsmæssig, og således ingen indvendinger har hertil.

Videre frem vil udvalget blive orienteret nærmere når kommunen modtager information fra Fredningsnævnet for København. Det er i brev dateret 22.3.2007 fra Skov- og Naturstyrelsen oplyst, at de har henvist sagen til behandling af Fredningsnævnet for København, som vil offentliggøre forslaget og indkalde til offentligt møde.

Hvervet for formand vil bestrides af suppleanten for formanden, dommer Bodil Wiingaard idet formanden har erklæret sig inhabil, da han er bosiddende indenfor fredningsforslagets område.

Under behandlingen af sagen tiltrædes fredningsnævnet desuden af det ministerudpegede medlem og det kommunalbestyrelsesvalgte medlem af Fredningsnævnet for Nordsjælland.

Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Økonomiske konsekvenser

Af fredningsforslagets budgetoverslag i bilag 2 opgøres de forventede omkostninger, der knytter sig til gennemførelsen af forslaget, til i alt 5.55 mio kr. Efter § 49 stk. 3 i Naturbeskyttelsesloven betaler staten $\frac{3}{4}$ af udgifterne til erstatning og kommunen $\frac{1}{4}$.

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Ingen bemærkninger

Kommunikation

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

At orienteringen tages til efterretning

Sak 23: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning3.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Punktet til efterretning.

Sak 24: Klage til Naturklagenævn vedr. afgørelse om ny regnvandssø på Værløse Golfbane

Klage til Naturklagenævn vedr. afgørelse om ny regnvandssø på Værløse Golfbane

24. Klage til Naturklagenævn vedr. afgørelse om ny regnvandssø på Værløse Golfbane

Sagsnr.: 190-2007-20104 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-4404

Beslutningstema

Orientering om klage til naturklagenævn

Sagens indhold

Naturklagenævnet har med brev af 14. februar 2007 bedt om kommunens bemærkninger til modtaget klage fra Lokalkomiteen i Værløse og Herlev Kommuner ved Anna Bodil Hald vedrørende ny regnvandssø på Værløse golfbane.

Klagen omhandler forhold vedrørende Værløse Kommunes afgørelse i henhold til Lokalplan nr. 44, samt at regnvandet skal ledes videre til eksisterende sø, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper.

Plan og Byg har sendt svarbrev af 21.marts 2007, se bilag.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Ingen bemærkninger

Kommunikation

Kommunens svarbrev er sendt til Lokalkomiteen ved Anna Bodil Hald og til DN Furesø

Det videre forløb

Naturklagenævnet træffer afgørelse

Indstilling

Plan og Byg indstiller

at orienteringen tages til efterretning

Bilag

Henvendelse fra Naturklagenævnet vedr. klage fra Danmarks
Naturfredningsforening

[190-2007-
4360](#)

Klage fra DNLK vedr. regnvandsteknisk anlæg

[190-2007-
4359](#)

svarbrev til Naturklagenævn.doc

[190-2007-
4392](#)

Vedlegg

Henvendelse fra Naturklagenævnet vedr. klage fra Danmarks Naturfredningsforening

Klage fra DNLK vedr. regnvandsteknisk anlæg

svarbrev til Naturklagenævn.doc

Sak 24: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning4.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Punktet til efterretning.

Sak 25: Klage over dispensation fra Lokalplan 70.1

Klage over dispensation fra Lokalplan 70.1

25. Klage over dispensation fra Lokalplan 70.1

Sagsnr.: 190-2007-56848 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-238532

Punkt til orientering

Grundejerforeningen Ingeniørvænget har klaget til Naturklagenævnet over dispensation fra Lokalplan 70.1 til at opføre en spidslastcentral for Farum Fjernvarme på et areal på Farum Kaserne.

Der klages over tre forhold,

- der er ikke afholdt naboorientering
- dispensationen er meddelt af forvaltningen og ikke af kommunalbestyrelsen
- man finder at dispensationen er i strid med principperne i lokalplanen

Naturklagenævnet har telefonisk meddelt forvaltningen, at kommunen vil blive hørt inden Naturklagenævnet træffer afgørelse i sagen. Forvaltningen har endnu ikke mødtagen sagen i høring.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Ingen bemærkninger

Kommunikation

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Det indstilles, at punktet tages til efterretning

Sak 25: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning5.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Punktet til efterretning.

Sak 26: Orientering om justeret boligprognose 2007

Orientering om justeret boligprognose 2007

26. Orientering om justeret boligprognose 2007

Sagsnr.: *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-132353

Byrådet godkendte den 28.02.2007, pkt. 20udkast af 1. februar 2007 til boligprognose som grundlag for årets befolkningsprognose, og bemyndigede forvaltningen til efterfølgende at justere prognosen på baggrund af efterfølgende planlægningsmæssige beslutninger mv.

Forvaltningen har den 23. marts 2006 justeret boligprognosen på baggrund af aktuelle oplysninger fra bygherrer. Byggeriet på Laaanshøj (Nordlejren) og Farum kaserne er revideret (forøget).

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Personalemæssige konsekvenser

-

Miljømæssige konsekvenser

-

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

-

Borgerinddragelse og høring

-

Kommunikation

-

Det videre forløb

-

Indstilling

Forvaltningen indstiller

- at orienteringen tages til efterretning.

Bilag

Boligprogram 2007 rev. 23. marts 2007

[190-2007-132352](#)

Vedlegg

Boligprogram 2007 rev. 23. marts 2007

Sak 26: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning6.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Punktet til efterretning.

Sak 27: Kommuneplantillæg, Flyvestation Værløse

Kommuneplantillæg, Flyvestation Værløse

27. Kommuneplantillæg, Flyvestation Værløse

Sagsnr.: 190-2007-56897 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-238690

Beslutningstema

Indkaldelse af idéer og forslag til kommuneplantillæg for Flyvestation Værløse.

Sagens indhold

Forsvaret rømmer Flyvestation Værløse den 1. oktober 2008, og kommuneplanlægningen for arealerne skal nu i gang. I henhold til Lov om planlægning § 23 c skal der forud for tilvejebringelse af ændringer af kommuneplanen indkaldes idéer og forslag.

Forvaltningen indstiller, at Furesø Kommune indkalder idéer og forslag til planlægningen i perioden: Tirsdag den 8. maj til onsdag den 11. juli 2007, og at der henvises til masterplanskitsen som byrådets oplæg til debat af de hovedspørgsmål, den kommende planlægning skal afklare:

- Hvad skal de store ubebyggede arealer bruges til?
- Hvordan skal balancen være mellem natur og friluftsliv?
- I hvilket omfang skal den bestående bygningsmasse bevares, og hvad skal bygningerne bruges til?
- Skal der gives mulighed for nybyggeri til boliger og/eller erhverv?
- Hvordan skal området trafikbetjenes?

Masterplanskitsen beskriver tillige de overordnede bindinger for den kommunale planlægning.

Regionplan 2005 og Fingerplan 2007 (forslag) fastlægger, at store dele af Flyvestation Værløse skal udlægges som grøn kile. Det indebærer, at arealerne skal friholdes for ny bebyggelse og bymæssige aktiviteter.

De indkomne høringssvar vil, efter debatperiodens udløb, blive sammenfattet og kommenteret af forvaltningen. Hele processen danner baggrund for kommunens forslag til kommuneplantillæg, der ligeledes skal i høring i mindst 8 uger, inden tillægget kan vedtages.

Ovenstående tager ikke højde for den nye situation, der er opstået, efter at Fredningsnævnet har offentliggjort sin beslutning om at gennemføre en fredning af området.

Furesø Kommune overvejer pt. konsekvenserne af den nye situation.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Personalemæssige konsekvenser

Miljømæssige konsekvenser

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Borgerinddragelse og høring

Plan for supplerende borgervendte aktiviteter (borgermøde, åbent hus på Flyvestationen el. lign.) fastlægges efterfølgende af Planlægningsudvalget.

Kommunikation

Indkaldelse af idéer og forslag annonceres i lokalpressen.

Annoncen udsendes til relevante myndigheder, organisationer, samarbejdspartnere mv.

Det videre forløb

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalg og Byråd,

- at der indkaldes idéer og forslag til planlægning af Flyvestation Værløses arealer i perioden: Tirsdag den 8. maj – onsdag den 11. juli 2007.

Bilag

Forslag til annoncetekst.

Bilag

Annonce til lokalaviserne den 8.doc

[190-2007-238697](#)

Vedlegg

Annonce til lokalaviserne den 8.doc

Sak 27: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning7.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Indstillingen tiltrådt med bemærkninger. Revideret annoncetekst sendes til ØU.

Sak 28: Endelig vedtagelse af tillæg nr. 16 til Farum Kommuneplan 2001-12 og lokalplan 43.5 for et mindre boligområde i Stavnsholt

Endelig vedtagelse af tillæg nr. 16 til Farum Kommuneplan 2001-12 og lokalplan 43.5 for et mindre boligområde i Stavnsholt

28. Endelig vedtagelse af tillæg nr. 16 til Farum Kommuneplan 2001-12 og lokalplan 43.5 for et mindre boligområde i Stavnsholt

Sagsnr.: 190-2007-5708 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-4226

Tillæg nr. 16 til Farum Kommuneplan 2001-12 samt forslag til lokalplan 43.5 har været i offentlig høring i perioden fra den 7.11.2006 – 9.1.2007. Området omfatter de tre boligejendomme Stavnsholtvej 161-165 i Stavnsholt Landsby.

Det er lokalplanens formål at give mulighed for:

- At området kan anvendes til boligformål i form af enkelt og dobbelthuse,
- At parkeringsbehovet opfyldes på egen grund,
- At fastholde områdets nuværende bebyggelseskarakter, i overensstemmelse med karakteristika for Stavnsholt landsby.

Der er i høringsperioden modtaget 6 bemærkninger til planforslagene.

- HUR har ingen indsigelser eller bemærkninger til planforslagene.
- Hørsholm Egn Museum bemærker, at de ikke vurderer at der er risiko for at der påtræffes hidtil uregistrerede fortidsminder i forbindelse med kommende jordarbejder.
- Ejerne af ejendommen Stavnsholtvej 161 (omfattet af lokalplanforslaget) gør indsigelse mod lokalplanforslagets § 6 stk. 2, hvori det fastlægges, at de enkelte boliger ikke må opføres med et større etageareal end 200 m².

Lokalplanen åbner mulighed for dobbelthuse på nr. 163 og 165 og dermed for ca. 380 m² store huse. Indsiger fremfører:

- At husene i landsbyen alle er mindre, og at lokalplanen kommer til at bryde med intentionerne i den overordnede lokalplan 43 for Stavnsholt Landsby. Det er uheldigt ikke mindst beliggenheden, ved rundkørslen ved den eneste større udefrakommende tilkørselsvej til landsbyområdet, taget i betragtning.

- At et dobbelthus på Stavnsholtvej 163 vil afstedkomme, at indsigernes bevaringsværdige ejendom i nr. 161 vil komme til at stå løsrevet fra den øvrige landsby.

Indsiger har desuden telefonisk den 10.1.2007 fremført, at flere borgere i Stavnsholt Landsby burde have været hørt, fordi lokalplanen giver mulighed for et markant byggeri i landsbyen.

- Ejerne af ejendommen Stavnsholtvej 163 finder, at det nuværende miljø i Stavnsholt Landsby er så enestående, at man ikke bør spolere det ved at opføre så store huse i området.

Som uddykning nævnes det, at lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med karakteristika for Stavnsholt Landsby, der består af enfamiliehuse samt gårde. Muligheden for dobbelthuse har aldrig eksisteret i den hidtidige bevaringsplan, ligesom der ikke findes dobbelthuse i dag i landsbyen. Desuden nævnes, at lokalplanens mulighed for at etablere carporte/garager på op til ca. 60 m² virker meget fremmede for miljøet.

- Ejerne af ejendommen Stavnsholtvej 165 bemærker, at de fortsat ønsker muligheden bibeholdt for at kunne opføre frontkviste på bebyggelsen. Dette mener indsigerne vil falde fint i tråd med det øvrige udtryk i Stavnsholt Landsby, hvor de nærmeste ejendomme ligeledes har frontkviste. Disse har tidligere været stuehuse til bondegårde.

Ejer har desuden oplyst, at matr. nr. 4 iu Stavnsholt, som er en del af planområdet, ikke er 612 m² som opgivet i lokalplanforslaget men 838 m².

- Furesø By og Land gør indsigelse mod såvel lokalplan som kommuneplantillæg ud fra den betragtning, at mulighederne for dobbelthuse strider imod den eksisterende lokalplan 43 og bevaringsvejledning. Der er tale om et meget følsomt sted ved indgangen til landsbyen, hvor der må tages helt særlige hensyn til husenes størrelse, karakter og beplantning. Ikke mindst i forhold til det bevaringsværdige hus Stavnsholtvej 161, som vil komme til at stå løsrevet fra den øvrige landsbys helhed.

Forvaltningen har følgende bemærkninger til indsigelserne:

Det bliver fremført af indsiger 3 og 4, at dobbelthuse er for store og for fremmede for landsbyen. Husenes udformning er i overensstemmelse med den gældende lokalplan 43 for landsbyen. Husene skal således udformes som længehuse, med en maksimal husdybde på 8 meter, med symmetriske saddeltage og på et afgrænset byggefelt i en længde på max 25 meter. Grundstørrelsen på Stavnsholtvej 163 og 165 er ligeledes vurderet at være tilstrækkelig til at give plads til dobbelthuse.

Muligheden for også at opføre et dobbelthus på Stavnsholtvej 163 er givet for ikke at stille de to ejendomme forskelligt. Den nuværende ejer føler ikke denne mulighed kan udnyttes. Dette er dog ikke uforeneligt med, at det på et tidspunkt kan blive relevant at nedrive den nuværende ejendom og opføre et dobbelthus.

Det er forvaltningens vurdering, at de fastlagte bestemmelser for udformning af carporte/garager er med til at sikre, at disse ikke vil virke fremmede for miljøet. Bestemmelserne om udformning af carporte/garager er fastlagte, for at bygningerne skal referere til tidligere tiders driftsbygninger og ikke til nutidige carporte.

Indsiger 3 mener, at høringen burde omfatte flere eller alle beboere i Stavnholt Landsby. Forvaltningen har, udover de obligatoriske myndigheder, foreninger og øvrige interesserede, sendt planforslagene til alle ejere indenfor lokalplanområdet samt naboer og genboer til dette. Det er forvaltningens vurdering, at høringen til fulde opfylder planlovens krav.

Muligheden for frontkviste er fejlagtigt medtaget i lokalplanforslaget. I høringsperioden er det i mail såvel som telefonisk meddelt indsiger/ejer af Stavnholtvej 165, at det er forvaltningens opfattelse, at 1) der ikke bør være mulighed for at opføre frontkviste på bebyggelsen, og 2) at det er en fejl i lokalplanforslaget, at dette er nævnt som en mulighed i § 7 stk. 7.

Indsiger argumenterer for en tilladelse til frontkviste ud fra en konstatering af, at en del af de omkringliggende bygninger har frontkviste. Muligheden for frontkviste bør dog udgå af hensyn til bevaringen af det oprindelige kulturmiljø, hvor det kun er de gamle stuehuse fra landbrugsejendomme i landsbyen, der har frontkviste. En symmetrisk anbragt frontkvist over sandsynligvis 3 fag (så begge dele af dobbelthuset kunne få gavn af en sådan) og på begge sider af huset, som indsiger har ytret ønske om, vil i øvrigt være for dominerende i forhold til grundens størrelse, beliggenhed og intentionen om et længehus i én etage med udnyttelig tagetage.

Fjernes muligheden for frontkviste i bebyggelsen kan husstørrelsen blive maksimalt 175 m², det vil sige i alt 350 m² for et dobbelthus.

Det er korrekt at størrelsen af matr. nr. 4 iu Stavnholt i den betingede købsaftale med Farum Kommune er opgjort til 838 m², som den kommende ejer anfører, og ikke 612 m² som det fremgår af lokalplanen. Dette konsekvensrettes.

Forvaltningen har den 29.3.2007 afholdt møde med Furesø By og Land om deres indsigelse. Forvaltningen fremførte, at der ikke i den endelige lokalplan ville blive mulighed for frontkviste, men kun til rytterkviste. Furesø By og Land udtrykte tilfredshed med dette. Furesø By og Land ønskede, at der tilføjes flere detailtegninger af døre, vinduer og rytterkviste. Dette skal sikre den rette dimensionering. Desuden ønskede Furesø By og Land at muligheden for at anvende skenskrød udgår.

Da svenskrød indgår i den oprindelige lokalplan 43 for Stavnholt Landsby anbefaler administrationen, at denne mulighed bibeholdes.

Der vil blive foretaget enkelte redaktionelle ændringer i den endelige lokalplan som en konsekvens af ovenstående, væsentligst indsættes manglende kortbilag af rytterkvist som bilag 5.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning samt § 23c om mindre tillæg til kommuneplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Personalemæssige konsekvenser

Ingen

Miljømæssige konsekvenser

Ingen

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen

Borgerinddragelse og høring

Ingen

Kommunikation

Offentlig bekendtgørelse inden 8 uger efter endelig vedtagelse i Farum Avis.

Det videre forløb

Ingen

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at kommuneplantillæg 16 og lokalplan 43.5 godkendes endeligt med følgende ændring:

- Muligheden for frontkviste i lokalplanens § 7 stk. 7 fjernes
- Detailtegninger og beskrivelser medtages i den endelige lokalplan af døre, vinduer og rytterkviste ligesom der foretages enkelte redaktionelle ændringer.

Bilag

Er udsendt tidligere i forbindelse med ekstraordinært PLU den 28.2.07

Beslutning

Sak 28: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning8.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Indstillingen tilrådt. Lone Christensen og Ole Bondo Christensen tager forbehold m.h.t. pind 2 i Indstilling.

Sak 29: Farum Bytorv , matr. nr. 18 bv, Farum - forberedelse af udbud

Farum Bytorv , matr. nr. 18 bv, Farum - forberedelse af udbud

29. Farum Bytorv , matr. nr. 18 bv, Farum - forberedelse af udbud

Sagsnr.: 190-2007-5710 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-132307

Beslutningstema

Proces- og tidsplan for det videre arbejde i forbindelse med udvidelse af Farum Bytorv, herunder beslutning om afklarende forstudier.

Sagens indhold

Planudvalget besluttede den 06.03.2007, pkt. 16 at der anvendes konsulentbistand til gennemførelsen af et afklarende forstudie. Udvalget udsatte beslutningen om proces- og tidsplanen og om der skal gennemføres et afklarende forstudie af området.

I november 2006 vedtog Farum Byråd Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2001-2012, der åbner mulighed for at udvide Farum Bytorv med i alt 10.500 m² bruttoetageareal – maks. 5.000 m² bruttoetageareal til udvalgsvarebutikker, maks. 3.000 m² til dagligvarebutikker og min. 2.500 m² bruttoetageareal til fælles gangarealer.

Tillægget fastlægger blandt andet,

- at der foruden butikker må etableres liberale erhverv, restaurationsvirksomhed, kulturelle formål og offentlige kontorer i området.
- at bebyggelsen skal opføres som ét samlet centerbyggeri.
- at bebyggelsen kun må opføres i én etage – eventuelt med kælder og (åben) tagparkering. Dog må parkeringshus opføres i tre etager.
- at ”det skal sikres, at bebyggelsen udformes, så området mod alle sider fremtræder med facader, der udtrykker et primært bycenter samt arkitektonisk og bygningsmæssig kvalitet. Bebyggelsen skal desuden skabe byrumsmæssig sammenhæng med omgivelserne og ved sit arkitektoniske udtryk skabe sammenhæng med bebyggelsen mod øst (Pensam og Stavnsholtkirken) og mod vest (Kulturhuset, biblioteket, Rådhuset og den øvrige bebyggelse på Rådhuset)”.
- at de ubebyggede arealer skal sikres en naturlig sammenhæng med Kulturhuset etc. med god adgang for gående.
- at området skal udformes med beplantning, så området fremtræder med et grønt præg.

Udvidelsen forudsætter inddragelse af områdets ubebyggede arealer, der tilhører Furesø Kommune og anvendes som parkeringsplads for bytorvet. Salg af disse arealer kan kun ske efter offentligt udbud jf. udbudsbekendtgørelsen. Nybyggeriet forudsætter ny lokalplan for området.

Dades, som ejer bebyggelsen Farum Bytorv, har på eget initiativ tidligere i processen afgivet tilbud om køb af arealet. I forbindelse hermed har Dades fremsendt skitseforslag til bebyggelsen. Kommunen har ikke gennemgået og taget stilling til skitseforslaget.

Som led i forberedelse af udbudsmateriale har Forvaltningen drøftet, hvor detaljeret dette bør være, og hvilke nærmere kriterier, der skal lægges til grund ved bedømmelsen af skitseforslag og tilbud for at sikre både de nærmere kommercielle krav til butikscenteret og kommuneplanens krav især om arkitektoniske og funktionsmæssige sammenhænge. I forbindelse hermed har forvaltningen bedt KHR arkitekter AS (samme firma som har bistået Værløse Kommune i forbindelse med udbud af Stiagergrunden) om at belyse hvordan et forstudie kan gennemføres.

KHR arkitekter A/S vil på mødet præsentere deres overvejelser.

Det er forvaltningens opfattelse, at der er tale om byggeri af stor betydning for bysamfundet Farum og for Furesø Kommune, og at udbudsmaterialets karakter har indflydelse på kvaliteten af det eller de tilbud og projektforslag, som kommunen vil modtage.

Forvaltningen finder derfor, at et grundigt forarbejde er nødvendigt, herunder uddybning af kommuneplanens krav om arkitektur, funktion og sammenhæng samt afklaring af spørgsmål som f.eks. spørgsmålet om parkeringshus, kælderparkering og tagparkering og spørgsmålet om samspillet med den eksisterende Statoil-tankstation i området.

Forvaltningen præsenterede på marts-mødet et forslag til proces- og tidsplan for det videre arbejde. Denne tidsplan er blevet kritiseret af ejeren af Farum Bytorv jf. mail af 6. marts 2007 fra Dades' Gitte Rindbøl til Hans Jørgen Mortensen. Tidsplanen har efterfølgende den 19. marts 2007 været drøftet med Dades jf. vedlagte mail af 23. marts 2007 fra Hans Jørgen Mortensen til Dades' Gitte Rindbøl.

Forvaltningen har udarbejdet to nye tidsplaner for udbud og lokalplanlægning mv. A: en stram og B: en komprimeret. Tidsplanerne viser, at der tidligst vil kunne indgås en købsaftale med en bygherre i begyndelsen af 2008.

Før arealerne kan udbydes, skal der udarbejdes udbudsmateriale med byplanmæssige, tekniske og juridiske vilkår for tilbudsafgivelse og kontraktsindgåelse. Der skal bl.a. gennemføres geotekniske undersøgelser af jordbundens bæreevne og eventuelle forurening. Der skal redegøres for forsyningsledninger i arealet og fremtidige tilslutningsmuligheder. Kommunens forpligtelser overfor de nuværende brugere af p-pladserne skal afdækkes. Vilkårene for offentlighedens adgang til P-anlægget og arealerne i øvrigt skal fastlægges. Trafikafviklingen i byggeperioden samt byggepladstrafik skal afklares. Kravene til udformningen af den nye bebyggelse skal fastlægges og det skal afklares om der skal arbejdes for at området skal rumme andet end butikker: Fx kontorer, boliger, biograf eller andet. Såfremt der skal bygges andet end til detailhandelsformål kan det være hensigtsmæssigt at udbyde arealet i flere delområder.

Erfaringsmæssigt er det en tidskrævende proces at udarbejde udbudsmateriale for salg af byggegrunde. Det forhold, at nybyggeriet i den aktuelle sag skal fungerer sammen med et eksisterende centerbyggeri gør ikke sagen enklere. Det forudsættes derfor at udbudsmaterialet udarbejdes i samarbejde med advokat.

Antallet af potentielle købere til arealet vil formentlig være meget begrænset. Ejeren af Farum Bytorv vil have en særlig interesse for arealet, hvorfor udbudsvilkårene skal sikre, at arealet sælges på tilfredsstillende vilkår og til markedsprisen, selv om der reelt kun vil være én tilbudsgiver.

Lovgrundlag

Bek. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Salget af arealerne indgår i budget 2007

Personalemæssige konsekvenser

-

Miljømæssige konsekvenser

Vurderes i forbindelse med lokalplanlægningen mv.

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

-

Borgerinddragelse og høring

Indkomne tilbud skal behandles fortroligt.

Lokalplanforslag skal i offentlig høring

Kommunikation

-

Det videre forløb

Det endelige udbudsmateriale skal godkendes af Byrådet

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- 1) at udvalget tiltræder udkast A til proces- og tidsplan.
- 2) at der gennemføres forstudie af området.

Bilag

Mail af 23. marts 2007: Referat af møde d. 19.3.2007	190-2007-238612
Mail af 6. marts 2007 fra Dades: Farum Bytorv - proces- og tidsplan	190-2007-238609
Tidsplan-A-marts07.xls	190-2007-238607
Tidsplan-B-marts07.xls	190-2007-238608

Vedlegg

Mail af 23. marts 2007: Referat af møde d. 19.3.2007
Mail af 6. marts 2007 fra Dades: Farum Bytorv - proces- og tidsplan
Tidsplan-A-marts07.xls
Tidsplan-B-marts07.xls

Sak 29: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning9.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Tidsplan taget til efterretning, idet udvalget opfordrer forvaltningen til at stramme processen op. Pkt. 2 tiltrådt, idet Dades konsulteres i forbindelse med forstudiet. Ole Bondo Christensen og Lone Christensen anbefaler udkast A til proces- og tidsplan.

Sak 30: Konsulentmidler til udbud ved Farum Bytorv

Konsulentmidler til udbud ved Farum Bytorv

30. Konsulentmidler til udbud ved Farum Bytorv

Sagsnr.: 190-2007-5710 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-264304

Planudvalget behandler 10.04.2007 en proces- og tidsplan for udbud af arealerne omkring Farum Bytorv. Salget af realerne indgår i budget 2007 med en netto-indtægt på 27 mio. kr.

Gennemførelse af udbud og salg er forbundet med en rækkeomkostninger: Landinspektør til opmåling og servitut-erklæring; geoteknikker til undersøgelse af jordbundens bæreevne og forureningstilstand; advokat til sikring af udbudsreglernes overholdelse; ejendomsrådgiver til vurdering af markedsprisen; samt eventuelt arkitekter til fastlæggelse af de arkitektoniske og bybygningsmæssige vilkår.

Omkostningerne er foreløbig vurderet til 700.000 kr.

Lovgrundlag

Bek. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Planloven

Økonomiske konsekvenser

700.000 kr. til udbuds- og salgsomkostninger af holdes af projekt 003900 (funktion 002203) udvidelse af Farum Bytorv og ændring af erhvervsområde, hvor der i budget 2007 regnes med en indtægt på 27 mio. kr.

Personalemæssige konsekvenser

-

Miljømæssige konsekvenser

-

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

-

Borgerinddragelse og høring

-

Kommunikation

-

Det videre forløb

-

Indstilling

Forvaltningen indstiller:

- at det anbefales overfor økonomiudvalget og Byrådet, at der frigives 700.000 kr. af projekt 003900.

Sak 30: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning10.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Indstilling tiltrådt.

Sak 31: Seminar og studietur om by- og erhvervsarkitektur

Seminar og studietur om by- og erhvervsarkitektur

31. Seminar og studietur om by- og erhvervsarkitektur

Sagsnr.: 190-2007-5712 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-264222

Beslutningstema

Seminar og studietur om by- og erhvervsarkitektur.

Sagens indhold

Furesø Kommune står over for flere større byprojekter: Udvidelse af Farum Bytorv, opførelse af kontorbebyggelse på Evers-grunden, etablering af butikker til store varegrupper på rosti-grunden, omdannelse af erhvervsarealerne langs Frederiksborgvej, eventuel overdækning af motorvejen ved Farum Bytorv og revision af planlægningen for Farum Hovedgade.

Byen skal ikke alene opfylde en række øjeblikkelige funktionskrav. Den skal også gerne udgøre en tiltalende ramme for både nuværende beboere, besøgende og erhverv og tiltrække kommende. Tillige handler byudvikling og byplanlægning om eksisterende og fremtidig kulturarv. Det stiller krav til nybyggerier, anlæg, omdannelser, ombygninger og istandsættelser, og det er kommunens ansvar at sikre, at disse krav varetages.

Det er derfor vigtigt, at beslutninger træffes på grundlag af bevidste byarkitektoniske mål, valg og prioriteringer. Hverken Værløse Kommune eller Farum Kommune bringer en arkitekturpolitik eller formuleret tradition ind i Furesø Kommune.

For at iværksætte en byarkitektoniske debat og kvalificere både forvaltningens og udvalgets stillingtagen i de forestående projekter foreslår forvaltningen, at vi snarest afholder et seminar med tilknyttet studietur om by- og erhvervsarkitektur.

Planudvalget bad den 06.03.2007, pkt. 15 forvaltningen om at iværksætte tilrettelæggelse af seminar og studietur om by- og erhvervsarkitektur med bistand fra Dansk Byplanlaboratorium og byplankonsulentfirma.

Dansk byplanlaboratoriums oplæg til seminar/studietur vil foreligge til mødet. Der sigtes på et én- eller todages arrangement i hovedstadsområdet eller evt. Østjylland.

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

Udgiften afholdes over Planudvalgets budget.

Personalemæssige konsekvenser

Udvalgte planmedarbejdere forventes at deltage i arrangementet.

Miljømæssige konsekvenser

-

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

-

Borgerinddragelse og høring

-

Kommunikation

-

Det videre forløb

-

Indstilling

Forvaltningen indstiller:

- at sagen drøftes og evt. beslattes.

Beslutning truffet af Planudvalg, den 17. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Oplægget tiltrådt. Udvalget bemyndigede forvaltningen til at arbejde videre med en supplerende tur, samt et 2 timers orienterende formøde med Byrådet.

Sak 31: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning11.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Sagen udsat.

Sak 32: Dispensation til at holde Lagersalg på Lejrvej 1, Kirke Værløse

Dispensation til at holde Lagersalg på Lejrvej 1, Kirke Værløse

32. Dispensation til at holde Lagersalg på Lejrvej 1, Kirke Værløse

Sagsnr.: 190-2007-5799 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-132328

Ejeren af ejendommen Lejrvej 1 i Kirke Værløse, Chris Andersen, har søgt om dispensation fra bestemmelserne i lokalplan nr. 12, § 3.1.1 som fastlægger at området kun må anvendes "til erhvervsformål såsom håndværk, lettere industri, handel, excl. detailhandel, lager og distribution, liberale erhverv. der kan endvidere indpasses offentlige formål."

Chris Andersen ønsker tilladelse til at der fra hans ejendom kan holdes 3 – 4 lagersalg til private, og at hvert salg har en varighed af 2 × 4 dage (torsdag, fredag, lørdag, søndag i 2 uger). Salget omhandler sportstøj og sportsartikler.

Chris Andersen begrundet sin ansøgning med, at ejendommen har ligget tom i over et år, og at en bekendt af ham har brug for pladsen til et lagersalg. Han fremhæver desuden, at der tidligere har været afholdt lagersalg fra andre virksomheder i området, og han mener i øvrigt, at den øgede trafik fra 3 – 4 lagersalg måske vil kunne betyde øget omsætning for den lokale købmand.

Plan og Byg kender ikke til, at der tidligere er givet tilladelse til lagersalg på Lejrvej, og vi er ikke før gjort bekendt med, at det har været afholdt.

Det er Plan og Bygs opfattelse, at formålet med et lagersalg typisk er at give den pågældende virksomhed mulighed for at skille sig af med et overskud af usolgte varer inden det kommende sæsonskift. Et lagersalg har således karakter af en enkeltstående begivenhed, som eventuelt kan gentages umiddelbart før næste sæsonskift. Hvis flere lagersalg foregår med korte mellemrum eller med mange dages varighed, får det efter Plan og Bygs opfattelse karakter af detailhandel.

En begrænset tilladelse til at afholde højst 3 lagersalg med mindst 4 måneders mellemrum, og hvor hvert lagersalg højst må vare i 3 dage, vil ikke have karakter af detailhandel og det vil således ikke være i strid med intensioenerne i lokalplan 12.

Ejendommen Lejrvej 1 er i kommuneplan 2005 udpeget som lokaliseringsmulighed for en større dagligvarebutik. I perioden fra juni til august 2006 var lokalplanforslag nr. 80 om opførelse af en dagligvarebutik i offentlig høring. Sagen skabte megen debat, som bl.a. handlede om de mulige trafikale konsekvenser af detailhandel på Lejrvej. Den 27. september 2006 blev planforslaget nedstemt på kommunalbestyrelsesmødet, og Plan og Byg er derfor i gang med at udarbejde et kommuneplantillæg, der ophæver lokaliseringsmuligheden i kommuneplan 2005.

Lovgrundlag

Planloven, § 19

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Personalemæssige konsekvenser

Ingen

Miljømæssige konsekvenser

Der er ikke foretaget beregninger af den forventede trafikforøgelse i forbindelse med lagersalget.

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen

Borgerinddragelse og høring

Før der kan gives dispensation fra lokalplanen, skal naboer mv. og andre med interesse i sagen orienteres og have mulighed for at udtale sig. Høringsfrist mindst 14 dage.

Kommunikation

Se ovenfor

Det videre forløb

Ingen

Indstilling

Plan og Byg anbefaler, at kommunen giver tilladelse til at afholde højst 3 lagersalg med mindst 4 måneders mellemrum, og hvor hvert lagersalg højst må vare i 3 dage.

Bilag

ansøgning om dispensation fra lokalplan 12 til at afholde lagersalg på Lerjrvej 1 [190-2007-2009](#)

Kort Lejrvej 1 [190-2007-238536](#)

Svar fra Chris Andersen [190-2007-4113](#)

Telefonnotat [190-2007-4115](#)

Vedlegg

ansøgning om dispensation fra lokalplan 12 til at afholde lagersalg på Lerjrvej 1

Kort Lejrvej 1

Svar fra Chris Andersen

Telefonnotat

Sak 32: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning12.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Et flertal af udvalget anbefaler at afholde naboorientering med henblik på dispensation. Ole Bondo Christensen, Lone Christensen og Henrik Nord stemte imod.

Sak 33: Plansag - Ansøgning om forlængelse af dispensation fra byplanvedtægt 4 for hørmarken 1, 3520 farum

Plansag - Ansøgning om forlængelse af dispensation fra byplanvedtægt 4 for hørmarken 1, 3520 farum

33. Plansag - Ansøgning om forlængelse af dispensation fra byplanvedtægt 4 for hørmarken 1, 3520 farum

Sagsnr.: 190-2007-4075 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-264322

Furesø Kommune har i brev dateret den 13.3.2007 modtaget ansøgning fra Team Danmark om forlængelse af dispensation til et træningscenter på Hørmarken 1, matr. nr. 14 df Farum by, Farum. Dispensationen ønskes forlænget fra den nuværende udløbsdato 1.8.2008 og frem til 31.10.2012.

Plan og Ejendomsudvalget i Farum Kommune har den 23.2.2006 besluttet at meddele tidsbegrænset dispensation fra byplanvedtægt 4, § 2 til at anvende ejendommen til kampsportcenter mv. for elitesportsudøvere fra den 1.4.2006 og frem til den 1.8.2008.

I forbindelse med dispensationen blev det oplyst over for ansøger, at der var lagt vægt på den forholdsvis korte tidsbegrænsning og endvidere, at dispensationen ikke vil kunne påregnes forlænget udover den 1.8.2008.

I forlængelse af beslutningen i Plan og Ejendomsudvalget blev ansøgningen forinden dispensationen blev meddelt sendt i naboorientering. Der indkom ingen bemærkninger i forbindelse hermed.

Den nuværende ansøgning om forlængelse frem til 2012 sker med argument i 1) at omkostningerne ved at have etableret sig i de nuværende bygninger har været store, og 2) et ønske om at blive på adressen frem til tiden efter de olympiske lege i 2012. Desuden nævnes, at det er fornemmelsen, at Team Danmarks tilstedeværelse på adressen er blevet godt modtaget i lokalområdet, hvor tilstedeværelsen af stedets brugere kan have en præventiv effekt.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 4, der udlægger området til erhvervsformål i form af ”industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engrosvirksomhed samt sådan kontor- og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens mening finder plads i området”.

Anvendelsen til et træningscenter falder uden for byplanvedtægtens bestemmelser og forudsætter dispensation eller udarbejdelse af ny lokalplan.

Ejendommen grænser mod nord op til et område omfattet af lokalplan 31.9 der er udlagt til: "...erhvervsformål (klasse 1 og 2 virksomheder), såsom småbutikker med butik, liberale erhverv, offentlig/privat service og lignende. Desuden uddannelsesinstitutioner, anlæg til kulturelle formål og lignende". Både dette område og arealer omfattet af Lokalplan 31.8, længere mod vest, er omfattet af det nye tillæg 14 til kommuneplanen, der blev vedtaget i december 2006. Her gives der mulighed for nye lokalplaner at tillade kontorvirksomheder hhv. særligt pladskrævende butikker til pladskrævende varegrupper. Af det nye kommuneplantillæg 14 fremgår det også, at det er hensigten at arbejde videre med en planlægning af området ned langs Frederiksborgvej, hvilket kan betyde en omdannelse af området sydøst for Hørmarken 1 til kontorområde, der kan skabe en overgang til og sammenhæng med Farum Bytorv.

De tilgrænsende områder er således planlagt "nedklassificeret" i forhold til byplanvedtægt 4 til anvendelser der bl.a. vil medføre en intensificering af den private færdsel, og som kan være støjfølsomme.

Det kan begrunde en forlængelse, at der i forhold til den fortsatte planproces er tale om en relativ kort forlængelse fra 2008 frem til 2012, og til en aktivitet som det ikke kan udelukkes at der kan gives plads til ud fra de langsigtede intentioner for området.

Udvalget skal tage stilling til, om dispensationen skal forlænges frem til 31.10.2012.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Dispensation forudsætter naboorientering efter planloven

Kommunikation

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at dispensationen forlænges til 31.10.2012.

Bilag

Sak 33: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning13.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Indstilling tiltrådt.

Sak 34: Landzonetilladelse til etablering af stutteri på ejendommen Gedevassegård, matr. nr. 1 e m.fl. Farum

Landzonetilladelse til etablering af stutteri på ejendommen Gedevassegård, matr. nr. 1 e m.fl. Farum

34. Landzonetilladelse til etablering af stutteri på ejendommen Gedevassegård, matr. nr. 1 e m.fl. Farum

Sagsnr.: 190-2007-34518 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-264323

Sagen eftersendes.

Lovgrundlag

Økonomiske konsekvenser

Personalemæssige konsekvenser

Miljømæssige konsekvenser

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Borgerinddragelse og høring

Kommunikation

Det videre forløb

Indstilling

Sak 34: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning14.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Se pkt. 42.

Sak 35: Løsning af parkeringsforhold. Marie Kruses Skole

Løsning af parkeringsforhold. Marie Kruses Skole

35. Løsning af parkeringsforhold. Marie Kruses Skole

Sagsnr.: 190-2007-34454 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-132313

Beslutningstema

Principiel godkendelse af projektgrundlag for parkeringsarealer til Marie Kruses Skole ved Stavsholtkirken

Sagens indhold

Forvaltningen har fra Marie Kruses skole modtaget forslag til projektgrundlag, ved landskabsarkitekt Lasse Brun Pedersen. Projektgrundlaget refererer til arkitekt von Spreckelsen ønske om en træbevoksning af spredte egetræer i cirkelbuer omkring kirken. I det medfølgende planforslag er vist p-arealer i cirkelslag på det af skolen erhvervede areal ved kirken. Forslaget viser i alt 105 p-pladser fordelt med 50 pladser nord for tilkørselsvejen op til kirkepladsen og 55 syd for. Arealerne er vist med spredt beplantning af træer, men det fremgår ikke, hvorledes der er taget hensyn til de eksisterende træer på arealerne. Som befæstelse er foreslået græsarmering i beton. I projektgrundlaget er vist forskellige fotoeksempler.

I henholdsvis byggetilladelserne og dispensationsafgørelsen for udbygningerne ved Marie Kruses Skole blev det betinget, at der etableres i alt 61 p-pladser på arealerne ved kirken efter plan godkendt af forvaltningen og i overensstemmelse med den oprindelige plan for arealerne ved kirken, herunder med hensyn til befæstelse og beplantning.

Fra Marie Kruses skoles side er det oplyst at man så vidt muligt ønsker at begrænse anlæg af p-arealerne til at ske på arealerne nord for tilkørselsvejen til kirkepladsen, for at imødekomme ønske fra menighedsrådet om at friholde arealerne syd for tilkørselsvejen.

Den oprindelige plan er udarbejdet af arkitekterne Edith og Ole Nørgård i 1979. Den viser p-arealer på begge sider af tilkørselsvejen til kirkepladsen tæt til tilplantet med træer således at trækronerne vil danne tag. Den tætte træplantning betyder, at planen kun har i alt 77 p-pladser, fordelt med 42 nord for vejen og 35 syd for. Som befæstelse er angivet græsarmet chausse i granit, som på kirkepladsen.

Forvaltningen har holdt møde med repræsentanter for Marie Kruses skole, hvor forholdet vedrørende antal p-pladser, udformning af p-arealerne under hensyn til eksisterende træer samt udførelsen af arealernes befæstelse blev drøftet.

Vedr. antal p-pladser var der enighed om, at det er ønskeligt at begrænse anlæg af p-arealer på arealerne syd for tilkørselsvejen så meget som muligt, evt helt undgå det. Fra Marie Kruses Skoles side mente man, at de af kommunen

beregnete antal p-pladser på 61 snarere er 57, og at en lille del evt. kan opfyldes på arealerne ved SFO- bygningen øst for indkørselsvejen fra Stavnsholtvej. Her har der hidtil været regnet med anlæg af 10 pladser, og man mener at der kan være 4 mere. Det blev aftalt, at de to forhold belyses nærmere fra skolens side.

Vedr. udformning af p-arealerne under hensyn til eksisterende træer blev det aftalt, at skolens landskabsarkitekt udarbejder nærmere belysning af p-arealernes udformning i forhold til de eksisterende træer med hensyn til nyplantning og fældning og antal p-pladser.

Vedr. udførelsen af befæstelsen blev det aftalt, at skolens landskabsarkitekt udarbejder mere konkret forslag til udførelse i græsarmet beton, således at der kan foretages en nærmere bedømmelse i forhold til den oprindelige plan med udførelse i chaussesten i granit som på kirkepladsen.

Det blev aftalt, at de ovennævnte forhold foreligger belyst til møde med forvaltningen den 2.april, hvorefter forvaltningen udarbejder indstilling.

Lovgrundlag

Planloven (dispensationsafgørelse i henhold til lokalplan 25.2), byggelov og bygningsreglement

Økonomiske konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger

Personalemæssige konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Kommunikation

Marie Kruses Skole og Menighedsrådet orienteres om afgørelsen

Det videre forløb

Indstilling

Bilag

Forslag til projektgrundlag for Marie Kruses Skoles parkeringsarealer ved Stavnsholtkirken [190-2007-238583](#)

Oprindelig plan for parkering ved Stavnsholtkirken [190-2007-238582](#)

Beslutning truffet af Planudvalg, den 17. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Forelagte projekt tiltrådt. Spørgsmålet om belægningen på den nordlige del afklares efterfølgende. Problemet med handicapparkering sikres ved pladsen ved SFO.

Vedlegg

Forslag til projektgrundlag for Marie Kruses Skoles parkeringsarealer ved Stavnsholtkirken

Oprindelig plan for parkering ved Stavnsholtkirken

Sak 35: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning15.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Sagen udsat.

Sak 36: Projektgrundlag Lokalplan 70.3

Projektgrundlag Lokalplan 70.3

36. Projektgrundlag Lokalplan 70.3

Sagsnr.: 190-2007-56853 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-238535

Farum Byråd besluttede i efteråret 2005 at sælge bl.a. delområde 3 og 4 på Farum Kaserne til NCC. Som grundlag for aftalen forelå et skitseprojekt for en etageboligbebyggelse fra Kim Utzon Arkitekter. Det foreliggende skitseprojekt fremstod ikke fuldt ud dokumenteret og rummede desuden elementer, der ikke var i overensstemmelse med de overordnede rammer for området, herunder landskabsplan og designmanual. Det fremgår således bl.a. af aftalen med NCC, at *projektforslaget i øvrigt skal bearbejdes i samarbejde med kommunen, herunder med hensyn til bebyggelsens nærmere udformning og beliggenhed, parkeringsforhold, vejstruktur, Kompagnivejs afslutning og udformning og udformningen af de øvrige ubebyggede arealer.*

Projektet er efterfølgende bearbejdet og foreligger nu så afklaret, at der kan udarbejdes lokalplan. I forbindelse med bearbejdningen er projektet tilrettet og ændret på flere områder. De væsentligste ændringer er beskrevet herunder.

Bebyggelsesplanen

De terrænmæssige forhold i området betyder, at det har været meget vanskeligt at placere 12 Z-formede boligblokke på grunden. Projektet er derfor ændret, så der fortsat ligger 6 bygninger nord for Kompagnivej og men kun 5 bygninger syd for Kompagnivej. Bebyggelsesplanen er tillige ændret, så tilkørsel til de tre sydligste boligblokke sker fra Pionervej. Disse ændringer har betydet, at det er muligt, at friholde et større grønt friareal/spredningskorridor i forlængelse af friarealet mellem bebyggelserne på delområde 2C og 2D, og at friarealet ikke gennemskæres af en boligvej. Disse ændringer er i overensstemmelse med intentionerne i landskabsplanen.

Terrænreguleringer

Boligblokkene er designet således, at ankomst til boligerne sker gennem et let forsænket gårdareal, hvor en del af parkeringen sker i bygningens underste etage og en del sker i det forsænkede areal. Det betyder, at bygningerne på adgangssiden fremstår i 5 etager, mens bygningerne mod landskabet fremstår i 4 etager. Denne løsning medfører, at terrænet bearbejdes, og at der skal afvikles relativt store terrænforskelle mellem boligblokkene. Det har vist sig, at afviklingen af terrænet var problematisk i forhold til bygningernes form. På visse steder opstod der så stejle skrånninger mellem bygningerne, at det var problematisk at bevæge sig frit rundt i landskabet. Bygningernes fodaftryk er derfor reduceret i den ene ende af Z'et. Ændringerne har betydet, at terrænforskellene afvikles på en mere harmonisk og hensigtsmæssig måde.

Boligblokkene

Reduktionen af antallet af boligblokke fra 12 til 11 har betydet, at der er kommet en ekstra lejlighed i hver blok. Den ekstra lejlighed er placeret på den øverste etage, så denne nu fremstår med et større areal. Der er dog fortsat store tagterrasser til begge de øverste lejligheder. Ændringen af bygningernes fodaftryk har samtidig betydet, at den laveste del af boligblokkene er blevet forhøjet og nu fremstår i 3 etager på bygningens adgangsside og i 2 etager mod landskabet i modsætning til tidligere, hvor denne del af bygningen fremstod i 1 etage. Altanerne var oprindeligt skitseret udført i hvid

beton ligesom facaderne. Dette er nu ændret, så altaner udføres som en galvaniseret stålkonstruktion, men med en base af beton mod terræn.

Parkeringsoverdækning

I det oprindelige projekt var en parkeringsplads pr. bolig placeret i bebyggelsens underste etage, mens de resterende parkeringspladser var placeret på det åbne forsænkede areal foran bygningerne. Denne disponering af parkeringen gav nogle uheldige adgangsforhold, idet gående trafik var blandet med kørende og der ikke var sikret ordentlig handicapadgang. Projektet er derfor ændret, så 6 parkeringspladser, svarende til ½ plads pr. bolig, er placeret i bygningens underetage, mens 6 parkeringspladser er placeret i det forsænkede gårdareal. De resterende pladser er placeret i samlede anlæg udenfor byggefelterne. De 6 parkeringspladser i det forsænkede areal overdækkes med et fladt tag på en konstruktion i galvaniserede stålprofiler. Taget på parkeringsoverdækningen fremstår grønt med sedum beplantning.

Arealoverførsel

I landskabslokalplanen og i udbuddet var det fastlagt, at delområde 3 og 4 kunne bebygges med i alt 17.500 m². Projektet omfatter 18.150 m². NCC ønsker derfor at øverføre 650 m² byggemulighed fra delområde 5 til delområde 3 og 4. Den foreliggende bebyggelsesplan for delområde 5 viser, at området vil blive relativt tæt bebygget. En reduktion af byggemuligheden her vil give mulighed for at udarbejde en mere åben bebyggelsesplan og for at placere parkeringspladser mere hensigtsmæssigt i forhold til boliger

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Ingen bemærkninger

Kommunikation

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Det indstilles at Planudvalget godkender det foreliggende projekt som grundlag for udarbejdelse af lokalplan, herunder at der overføres en byggemulighed på 650 m² fra delområde 5 til delområde 3 og 4.

Bilag

Bilag A, 3D fremstilling af projektet, som det forelå ved handelens indgåelse	190-2007-264292
Bilag B, Bebyggelsesplan, som den forelå ved handelens indgåelse	190-2007-264293
Bilag C, 3D fremstilling af projektet efter bearbejdning og ændringer	190-2007-264295
Bilag D, Bebyggelsesplan efter bearbejdning og ændringer	190-2007-264298
Bilag E, 3D fremstilling efter bearbejdning og ændringer med parkeringsoverdækningen vist	190-2007-264301

Beslutning truffet af Planudvalg, den 17. april 2007:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Forvaltningens redegørelse taget til efterretning. Udvalget bemyndigede forvaltningen til at arbejde videre med det fremlagte projekt. Udvalget ønsker at fastholde bygningernes oprindelige kvalitet.

Vedlegg

Bilag A, 3D fremstilling af projektet, som det forelå ved handelens indgåelse

Bilag B, Bebyggelsesplan, som den forelå ved handelens indgåelse

Bilag C, 3D fremstilling af projektet efter bearbejdning og ændringer

Bilag D, Bebyggelsesplan efter bearbejdning og ændringer

Bilag E, 3D fremstilling efter bearbejdning og ændringer med parkeringsoverdækningen vist

Sak 36: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning16.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Sagen udsat.

Sak 37: Æblehaven 2, Ryetskovby - påbud om lovliggørelse

Æblehaven 2, Ryetskovby - påbud om lovliggørelse

37. Æblehaven 2, Ryetskovby - påbud om lovliggørelse

Sagsnr.: 190-2007-22983 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-132332

Bülow og Nielsen er ved brev af 21. juli 2005 meddelt byggetilladelse til, at opføre et enfamiliehus på Æblehaven 2, med fuldmagt fra ejendommens ejere.

Byggetilladelsen er givet på nærmere vilkår. Vilkårene er, at der fremsendes supplerende oplysninger, anmeldelseskort som dokumentation for at kloakmesteren er autoriseret og færdigmelding af byggeriet.

Ved afsluttende syn af ejendommen den 27. marts 2006 manglede en del af materialet fortsat. Bülow og Nielsen blev ved brev af 27. marts 2006 anmodet om at fremsende det supplerende materiale. Kopi af brevet blev sendt til ejer.

Ved brev af 8. januar 2007 pålægges ejer af ejendommen at foranledige at manglende materiale fremsendes snarest og senest 1. marts 2007.

Samtidig gøres ejer bekendt med, at det er vores hensigt – hvis pålægget ikke efterkommes – at forelægge sagen for udvalget med henblik på et egentligt påbud om lovliggørelse. Kopi af brevet er sendt til ansøger.

Lovgrundlag

Byggeloven

Økonomiske konsekvenser

-

Personalemæssige konsekvenser

-

Miljømæssige konsekvenser

-

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

-

Borgerinddragelse og høring

-

Kommunikation

Brev til ejer om beslutning

Det videre forløb

Påbud til ejer om at foranledige at manglende oplysninger og dokumentationer fremsendes

Indstilling

Påbud om lovliggørelse inden 15. maj 2007

Bilag

16 mangler før afslut matr.nr. 15 ib KV Æblehaven 2 Ejendomsnr. 7003-9. [190-2007-14555](#)

28 varsel matr.nr. 15 ib KV Æblehaven 2 Ejendomsnr. 7003-9. ikke modtaget mangler før afslut [190-2007-14556](#)

Vedlegg

28 varsel matr.nr. 15 ib KV Æblehaven 2 Ejendomsnr. 7003-9. ikke modtaget mangler før afslut

16 mangler før afslut matr.nr. 15 ib KV Æblehaven 2 Ejendomsnr. 7003-9.

Sak 37: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning17.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Indstilling tiltrådt.

Sak 38: Økonomirapporter til fagudvalgene

Økonomirapporter til fagudvalgene

38. Økonomirapporter til fagudvalgene

Sagsnr.: 190-2007-56873 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-238673

Der har været forskellige traditioner i de tidligere kommuner med hensyn til økonomisk afrapportering til de politiske udvalg. I Furesø Kommune forelægges der en økonomirapport for udvalgene med regelmæssige intervaller. I første omgang sker det hver måned med start på aprilmøderne. Da udvalgenes dagsordener sendes ud før udgangen af marts afrapporteres der på forbruget ultimo februar.

Detaljeringsgraden i rapporterne er valgt ud fra ud fra hensynet til at rapporten skal give et passende overblik, men det skal samtidig være muligt at dykke dybere ned i årsagerne til en given forbrugsudvikling.

Forvaltningens bemærkninger til økonomirapporten på udvalgets område

Der sker løbende justeringer af kommunens kontoplan ligesom det kan forekomme, at der flyttes om på budgettet på udvalgets område for at skabe bedre overensstemmelse mellem budget og regnskab. Omflytninger sker efter reglerne i økonomiregulativet.

Ideelt set bør forbrugsprocenten ligge på knap 17 procent ved udgangen af februar. Ofte er der imidlertid betalingsforskydninger, som gør at forbrugsprocenten er større eller mindre. Forbrugsprocenten bør der kun betragtes som vejledende.

Udvalgets samlede udgiftsramme på driften er på 7 mio. kr. Ultimo februar var forbrugsprocenten vedrørende udgifterne på 4. Den samlede indtægtsramme på driften er på 0,3 mio. kr. hvoraf der var indgået 15 procent.

Den lave forbrugsprocent på udgiftssiden skyldes, at der ligger en pukkel af ubetalte regninger i kommunen. På grund af IT-situationen i januar og februar har det ikke været muligt, at betale regninger i den takt de er indkommet. Konsekvensen er, at kommunen samlet set er bagud med betalingerne. Det gælder således også på Planudvalgets område. Administrationen arbejder på at bringe betalingerne og bogføringen up to date, så hurtigt som muligt.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at det endnu er for tidligt på året at vurdere den økonomiske udvikling på udvalgets området og at økonomirapporten ikke giver anledning til bemærkninger.

Hovedkonto 0 – byudvikling, bolig og miljøforanstaltninger

Udgiftsbudgettet på 7 mio. kr. er afsat til at afholde energi- vedligeholdelsesudgifter på Hjortefarmen og Soldaterhjemmet. Desuden er der afsat midler til planlægning og klargøring til salg af Farum Nordby.

Anlæg

Vedrørende anlæg er der et samlet udgiftsbudget på 49,7 mio. kr. hvoraf der er brugt 3 procent. Indtægtsbudgettet er på 197 mio. kr. Der er ikke indgået nogen anlægsindtægter ultimo februar.

Lovgrundlag

Der er intet lovgrundlag.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Personalemæssige konsekvenser

Der er ingen personalemæssige konsekvenser.

Miljømæssige konsekvenser

Der er ingen miljømæssige konsekvenser.

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Der er ingen social- og sundhedsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse og høring

Der er ingen borgerinddragelse eller høring.

Kommunikation

Ingen.

Det videre forløb

Sagen videresendes ikke

Indstilling

Forvaltningen indstiller at

- Udvalget tager økonomirapporten til efterretning.

Bilag

Økonomirapport ultimo februar 2007 på Planudvalgets område.

Bilag

Plan.xls - Månedlig økonomirapport

[190-2007-264316](#)

Vedlegg

Plan.xls - Månedlig økonomirapport

Sak 38: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning18.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Indstilling tiltrådt.

Sak 39: Planudvalget - Budgetoverførsler fra 2006 til 2007

Planudvalget - Budgetoverførsler fra 2006 til 2007

39. Planudvalget - Budgetoverførsler fra 2006 til 2007

Sagsnr.: 190-2007-7193 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-132248

På mødet den 24. april 2006 besluttede Sammenlægningsudvalget, at budgetoverførslerne fra Værløses institutioner m.v. skal ske efter Værløse kommunes regler, og budgetoverførslerne fra Farums institutioner m.v. skal ske efter Farum kommunes regler. Endelig besluttede udvalget, at overførslerne genbevilles af Byrådet i marts/april 2007.

Økonomiafdelingen har beregnet over-/underskud på de enheder og områder, hvor der er overførselsadgang jf. de tidligere kommuners overførselsregler. Jf. budget 2007 overtager Planudvalget kun drift og anlæg fra Farum kommune. Nedenfor opridses Farum kommunes overførselsregler.

Farums overførselsregler

Farums institutioner m.v. har lov til at overføre et underskud på 3% og et overskud på 10% af den enkelte institutions budget for 2006. Der er kun overførselsadgang på selvforvaltningsrammerne.

Procenterne gøres op ud fra det korrigerede budget, og overførslerne er uden pris- og lønfremskrivning.

I forbindelse med den endelige godkendelse af overførslerne kan Byrådet vælge at foretage reguleringer i budgettet, såfremt det ønskes det. Endvidere kan Byrådet vælge at anvende et overskud på ét område til at dække et underskud på et andet område.

Overførsler på anlæg

På Farums institutioners anlæg er der et overskud på selvforvaltningsrammerne på ca. 9,56 mio. kr., hvoraf et underskud på ca. 0,2 mio. kr. ikke ønskes overført til 2007. Samlet ønskes der overført ca. 9,75 mio. kr.

Fra Værløses Udvalg for Byplan- og Byggesager ønskes der overført tre anlæg på ialt 0,75 mio. kr.

Overførsler på driften

Det samlede underskud på driften af Farums institutionernes selvforvaltningsrammer er på ca. -4,18 mio. kr., hvilket søges overført til 2007. Underskuddet fremkommer primært som følge af underskud på to institutioner.

I forbindelse med 1. budgetopfølgning vil Økonomiafdelingen i samarbejde med Planforvaltningen tage en drøftelse om økonomistyringen på de enkelte områder.

Forklaringerne på de enkelte institutioners og områders over-/underskud fremgår af de enkelte overførselsskemaer på henholdsvis anlæg (jf. bilag 2) og drift (jf. bilag 3).

Lovgrundlag

Over-/underskud skal genbevilles som positive eller negative tillægsbevillinger i henhold til Indenrigs- og Sundhedsministeriets autoriserede budget, og regnskabsregler.

Økonomiske konsekvenser

Over-/underskud tillægges eller fratrækkes i budgetterne for 2007 på de enheder, hvor der er overførselsadgang.

Personalemæssige konsekvenser

Der er ingen personalemæssige konsekvenser.

Miljømæssige konsekvenser

Der er ingen miljømæssige konsekvenser.

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Der er ingen social- og sundhedsmæssige konsekvenser.

Borgerinddragelse og høring

Der er ingen borgerinddragelse eller høring.

Kommunikation

Byrådets beslutning meddeles de budgetansvarlige.

Det videre forløb

Efter godkendelse i Skoleudvalget videresendes overførslerne til Økonomiudvalget og Byrådet, der har den endelige bevillingskompetence.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at:

1. Planudvalget anbefaler overførslerne overfor Økonomiudvalget.

Bilag

2. Oversigt over overførsler på anlæg og drift i Farum (i hele kr.).
3. Oversigt over overførsler af anlæg fra Værløse (i hele kr.).
4. Overførselsskemaer på anlæg i Farum (i 1.000 kr.).
5. Overførselsskemaer på drift i Farum (i 1.000 kr.).

Beslutning

Bilag

Overførselsskemaer på anlæg i Farum	190-2007-132325
Overførselsskemaer på drift i Farum	190-2007-132326
Oversigt over anlæg fra Værløse - Planudvalget fra 2006 til 2007.xls	190-2007-264305
Oversigt over overførsler fra Farum fra 2006 til 2007.xls	190-2007-132319

Beslutning truffet af Planudvalg, den 17. april 2007:

Ikke til stede: John Ingemann Allentoft (C), Ole Bondo Christensen (A)

Sagen udsat idet udvalget har bedt forvaltningen om supplerende oplysninger.

Vedlegg

Overførselsskemaer på anlæg i Farum
Overførselsskemaer på drift i Farum
Oversigt over anlæg fra Værløse - Planudvalget fra 2006 til 2007.xls
Oversigt over overførsler fra Farum fra 2006 til 2007.xls

Sak 39: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning19.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Sagen udsat.

Sak 40: Miljøråd, etablering

Miljøråd, etablering

40. Miljøråd, etablering

Sagsnr.: 190-2007-20127 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-264219

Sagen fremlægges til beslutning.

Sammenlægningsudvalget besluttede på møde den 27. november 2006, at der skal etableres et Miljøråd i Furesø Kommune. Miljørådet skal fungere som forum for dialog mellem borgere og interessegrupper og kommunens politikere og administration om spørgsmål på natur-, miljø- og planområdet.

Furesø Kommune indkalder i april 2007 til stiftende møde i Miljørådet.

Mødeindkaldelsen annonceres i de tre eksisterende lokalblade. I annoncen anføres dagsorden for mødet og Miljørådets Forretningsorden, der udfylder de rammer, som er afstukket for Miljørådet, jf. Dagsorden punkt 31 på møde i Sammenlægningsudvalget den 27. november 2006.

Forretningsorden er under udarbejdelse i Teknisk Forvaltning og Plan og Byg. Den omfatter bl.a. afstemnings- og tegningsbestemmelser for Miljørådet. Det fastsættes i Forretningsordenen, at den kan ændres af Byrådet, hvis Byrådet finder behov for det.

Forvaltningerne vil efter et år give Miljø-, Teknik- og Flyvestationsudvalget og Planudvalget en overordnet orientering om Miljørådets virke.

Enslydende dagsordenspunkt fremlægges for Miljø-, Teknik- og Flyvestationsudvalget og Planudvalget.

Lovgrundlag

Intet

Økonomiske konsekvenser

Budget til indkaldelse og afholdelse af det stiftende møde i Miljørådet anslås til ca. 2.000 kr. ekskl. moms, som afholdes af konto 80-040-026.

Personalemæssige konsekvenser

Medarbejdere fra forvaltningerne vil medvirke i forbindelse med mødeaktiviteter.

Miljømæssige konsekvenser

Miljørådets arbejde kan bidrage til miljømæssige forbedringer.

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen.

Borgerinddragelse og høring

Miljørådet skal fungere som forum for dialog mellem borgere og interessegrupper og kommunens politikere og administration om spørgsmål på natur-, miljø- og planområdet.

Kommunikation

Miljørådets aktiviteter og indkaldelse til Miljørådsmøder vil løbende blive annonceret i den lokale presse.

Det videre forløb

Når der er valgt formand for Miljørådet, indkalder denne til efterfølgende møder. Mindst én gang om året holder Miljørådet møde med Byrådet/repræsentanter for Byrådet.

Indstilling

Teknisk Forvaltning og Planforvaltningen indstiller, at de respektive udvalg

- tager til efterretning, at forvaltningerne annoncerer indkaldelse til stiftende møde den 2. maj 2007 til oprettelse af Miljørådet.
- bemyndiger udvalgsformændene og forvaltningerne til at færdiggøre Forretningsordenen for Miljørådet i overensstemmelse med de rammer, Sammenlægningsudvalget besluttede den 27. november 2006.

Natur- og miljøopgaver i Furesø Kommune

[190-2007-264310](#)

SLU 27.11.2006

[190-2007-264309](#)

Beslutning truffet af Miljø-, Teknik- og Flyvestationsudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: Jane Isdal (F), Peter Brixtofte (U)

Indstilling godkendt. Annoncetekst og forretningsorden udleveret.

Vedlegg

Natur- og miljøopgaver i Furesø Kommune

SLU 27.11.2006

Sak 40: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning20.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Indstilling tiltrådt.

Sak 41: Lukket

Sak 41: Lukket

Sak 42: Ansøgning om etablering af stutteri på ejendommen Gedevaségård, matr. nr. 1 e m.fl. Farum

Ansøgning om etablering af stutteri på ejendommen Gedevaségård, matr. nr. 1 e m.fl. Farum

42. Ansøgning om etablering af stutteri på ejendommen Gedevaségård, matr. nr. 1 e m.fl. Farum

Sagsnr.: 190-2007-34518 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-132342

Beslutningstema

Stillingtagen til byggeri i landzone

Sagens Indhold

Ejerne af ejendommen Gedevaségård, beliggende Kong Volmers vej 2 i Farum ønsker at drive stutteri fra ejendommen. Ansøgers rådgiver har den 7.12.2006 fremsendt ansøgning til Farum Kommune om at realitetsbehandle en anmeldelse dateret den 13.11.2006 om opførelse af et nyt bygningskompleks til et stutteri med staldanlæg, træningshal og rotunde, i alt 2.500 m².

Der er tale om en landbrugsejendom i landzone på i alt 14 ha med landbrugspligt. Ejendommen består i dag af et hovedhus, 4 sammenbyggede landbrugslænger og en mindre fritstående bygning. I alt et bebygget areal på 1016 m² fordelt på 176 m² bolig og 945 m² erhverv.

Størstedelen ca. 2/3 af ejendommens jorder skråner ned mod Mølleåen og skal henligge som overdrev og er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 som betyder, at man ikke må lave indgreb der ændrer området.

Ejendommen er desuden placeret i et område med særlige beskyttelsesinteresser, herunder meget værdifuldt landskab med geologiske, kulturhistoriske, landskabelige interesser samt fortidsminder som det også fremgår af Regionplan 2005. Desuden er hele ejendommen omfattet af Farum Vest fredningen der jf. § 1 har til formål, at bevare de landskabelige værdier, der er knyttet til området, herunder at sikre det frie udsyn ud over den åbne moræneflade og tunneldalen. Desuden fremgår det af § 2, at der ikke må opføres ny bebyggelse. Undtaget herfra er ny bebyggelse, som er erhvervsmæssig nødvendig for den pågældende ejendoms drift som landbrug, når de placeres i umiddelbar nærhed af eksisterende driftsbygninger.

Ejendommens jorder bliver i dag udelukkende anvendt til afgræsning, og hele ejendommen er indhegnet med folde. På ejendommen har den tidligere ejer i 1996 fået tilladelse af Frederiksborg Amt til hestepension med op til 20 heste. Hestepension er ikke at betragte som landbrugsmæssig drift. De nuværende ejere oplyser, at de siden 2003 har drevet stutteri i de eksisterende driftsbygninger. En nærmere gennemgang af sagen viser, at der ikke foreligger hverken ansøgning om eller tilladelse til stutteri hos kommunen. Der er og kan således ikke i dag gives tilladelse til

erhvervsmæssig stutteridrift på ejendommen, da de eksisterende bygninger ligger mindre end 50 m fra naboer og byzone jf. § 3 i bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold m.v. Et forhold ejerens rådgiver også selv nævner i brev til Jordbrugskommissionen den 4.12.2006. Den påståede stutteridrift er derfor i givet fald etableret ulovligt, og formelt set er der med det ansøgte derfor tale om nyetablering af et stutteri på den ansøgte placering.

Ejendommen har landbrugspligt, og stutteri kan være landbrugsmæssig drift som ikke kræver landzonetilladelse. Det er her væsentligt, om etablering af et stutteri på den ansøgte placering er et erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for ejendommens drift som landbrugsejendom. Med i denne vurdering indgår, om ejeren kan redegøre tilstrækkeligt for, at der i dag er stutteridrift på ejendommen.

Det er kommunen, der har hjemmel til at tage stilling til, 1) om der kan etableres stutteridrift på den ansøgte placering ved anmeldelse uden landzonetilladelse, eller 2) om det ansøgte kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens landzonebestemmelser, samt 3) om kommunen i givet fald kan give en sådan tilladelse.

Til brug for sin vurdering af om det ansøgte kan etableres uden landzonetilladelse, kan kommunen indhente en udtalelse fra Jordbrugskommissionen som alene kan afgive en vejledende udtalelse. Det er kommunen, der træffer afgørelsen. Forud for anmeldelsen til kommunen den 13.11.2006 har ansøgningen i to omgange været til behandling. Herfra bliver sagen overdraget tilbage til kommunen med brev dateret 4.12.2006. Forløbet er kort gengivet herunder.

Sagens vurdering i Jordbrugskommissionen

I det oprindelig indsendte projekt ønskes der opført 2.500 m², bestående af en ridehal på 60x20 m, 33 hestebokse, rytterstue og diverse opbevaringsfaciliteter. I svar til Farum Kommune den 4.7.2006 svarer Jordbrugskommissionen, at den på møde den 3.7.2006 besluttede på det foreliggende grundlag, at det fremlagte byggeprojekt ikke vurderes at være erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens landbrugsmæssige drift.

Ved brev af 14.10.2006 har ejerne fremsendt et revideret projekt for opførelse af ridehal og stalde. Der er ikke ændret på de ydre rammer, idet der stadig ønskes opført 2.500 m². Bygningerne er dog disponeret anderledes, idet ridehallen nu er på 40x20 m, mens der er indrettet en rhotonde på 20x20 m. Antallet af hestebokse er færre, idet den enkelte boks er større. Endvidere er der fremsendt oplysninger om antallet af avlshopper. Størrelsen af ridehallen og antallet af avlshopper svarer, til hvad Naturklagenævnet (NKN) har truffet en principiel afgørelse om kan betragtes som erhvervsmæssigt stutteri.

Jordbrugskommissionen bemærker, at da der er tale om et stutteri under opbygning, er det nødvendigt med en uddybende beskrivelse af forretningsplanen for stutteridrift på ejendommen, for at kunne vurdere, om det ønskede byggeri kan anses for at være nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom. Efter henvendelse fra ejer besigtiges ejendommen, og der modtages supplerende materiale bl.a. oplysninger om antal og typer af heste og budget for 2008-12. Desuden modtages kommentarer til ansøgers projekt den 11.11.2006 fra Foreningen Naturparkens Venner som ansøgers rådgiver har bemærkninger til den 13.11.2006. Begge er blot vedlagt sagen til orientering ved Jordbrugskommissionens møde den 22.11.2006. Det fremgår af sagsfremstillingen, at der er heste af forskellig karakter og race, at der p.t. er 8 avlshopper og at det ikke er muligt at vurdere driften over en længere tidshorison, da stutteriet kun har eksisteret i 2 år. Sagen må derfor vurderes ift. det eksisterende hestehold, besigtigelsen og ansøgers redegørelser i sagen.

Jordbrugskommissionen kommer ikke med en udtalelse på sit møde, men bemærker i sin oversendelse af sagen til Farum Kommune den 4.12.2006, at såfremt kommunen finder, at det nye projekt adskiller sig væsentligt fra det tidligere, er kommunen velkommen til at rette henvendelse til Jordbrugskommissionen herom.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er tale om et projekt der væsentligt adskiller sig fra det forrige, og at det kræver landzonetilladelse ud fra følgende vurdering

Hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse

- Områdets natur og landskabelige kvaliteter samt udsynet vil blive forringet kva byggeriets placering. Byggeriet vil være meget synligt og dominerende i området, og gå direkte imod § 1 i fredningsbestemmelsen og den gældende Regionplan 2005.

- Et stigende antal dyreenheder/heste vil belaste et følsomt naturområde med næringsstoffer, bl.a. på grund af ammoniakemission fra anlægget.
- Der er tale om et byggeri som fortsat har den samme beliggenhed og størrelse. Ifølge Planlovens § 35, stk. 1 kræver opførelse af ny bebyggelse i landzone tilladelse fra Furesø Kommune som er landzonemyndighed. Byggeri, der er erhvervmæssig nødvendig for ejendommens drift som landbrug kræver dog, jf. § 36, stk. 3 kun tilladelse, hvis bygningerne opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Alene afstanden på 40 m til de eksisterende bygninger gør, at det ansøgte må vurderes at kræve landzonetilladelse. En så stor afstand kan kun normalt fraviges i særlige tilfælde for at opnå en tilfredsstillende samlet løsning. Der er her ikke tale om en samlet løsning.
- Byggeriets størrelse på 2.500 m² vurderes at gå ud over, hvad der kan anses som værende nødvendig for den konkrete ejendoms landbrugsmæssige drift. Det indgår her i vurderingen, at ejendommens reelt dyrkbare areal kun er på ca. 5 ha, mens resten henligger som overdrev. Et stutteri kan ikke vurderes at være nødvendigt for overholdelsen af landbrugspligten på ejendommen.
- Det må som førnævnt gøres gældende, at der er tale om nyetablering af et stutteri. Muligheden for, at byggeriet senere må anvendes til anden aktivitet, såfremt stuttedriften ikke er rentabel må derfor indgå i vurderingen.
- Den pågældende ejendom er relativt lille, når de begrænsede anvendelsesmuligheder af overdrevet tages i betragtning. Det er således kommunens vurdering, at der med det ansøgte ikke efterfølgende vil være tale om et passende forhold mellem ejendommens driftbygninger og dens jordtilliggende. En opførelse af selv en mindre ridehal vil forringe ejendommens erhvervmæssige udnyttelsesmuligheder til jordbrug, og kan hindre at ejendommen senere kan sælges til en landmand til erhvervmæssig jordbrugsdrift.

Forvaltningen vurderer på dette grundlag, at det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Vurdering af landzonesag

Den konkrete afgørelse skal træffes på grundlag af de planlægningsmæssige og jordbrugsmæssige hensyn, der ifølge lovens formål skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. Forhold som ifølge Vejledning om Landzoneadministration bør indgå er:

- om byggeriet indgår som et led i ejendommens jordbrugsmæssige udnyttelse
- om der findes en passende driftsmæssig sammenhæng mellem den produktion, der er knyttet til ejendommens driftsbygninger og den produktion der er knyttet til ejendommens jorde (fx med hensyn til at frembringe foder m.v., udsprede gødning og sikre helårsbeskæftigelse i virksomheden).

Ad. 1. Kva ejendommens nuværende anvendelse til afgræsning for heste vil et stutteri ikke indgå som et led i ejendommens landbrugsmæssige udnyttelse. Den eksisterende lovlige anvendelse som hestepension er ikke landbrugsmæssig drift i planlovens forstand.

Ad. 2. Der kan således ikke redegøres for en driftsmæssig sammenhæng, da der på ejendommen ikke frembringes foder, og i givet fald kan kun ca. 5 ha opdyrkes. HUR bemærker i deres "Vejledning i brug af regionplanens retningslinier ved landzoneadministration" s. 24, at stuttedrift i mange tilfælde ikke vil være at betragte som et led i en almindelig landbrugsdrift, da hele ejendommen ofte vil blive udlagt i folde. I det konkrete tilfælde er hele ejendommen allerede i dag udlagt til folde.

Sammenholdt med Jordbrugskommissionens vurderinger, kan det ansøgte herefter ikke vurderes at være erhvervmæssig nødvendigt for driften som en landbrugsejendom. Tværtimod kan en tilladelse til det ansøgte forringe ejendommens erhvervmæssige udnyttelsesmuligheder til jordbrug. Idet det ansøgte kan forhindre, at ejendommen senere kan sælges til en anden landmand til anden erhvervmæssig jordbrugsmæssig drift, som HUR også bemærker i førnævnte vejledning om stuttedrift.

Desuden fremgår det af Bekendtgørelse af lov om landbrugsejendomme § 11, at: "En landbrugsejendom skal drives på forsvarlig måde under hensyn til de erhvervmæssige jordbrugsmæssige udnyttelsesmuligheder, til natur og miljø og til bevarelse af de landskabelige værdier. Anvendelse til naturformål betragtes også som forsvarlig drift". Hensynet til den erhvervmæssige udnyttelse er her sidestillet med natur, miljø og landskabelige hensyn, og her er det forvaltningens vurdering, at de natur, miljø og landskabelige hensyn vejer tungest.

Placeringen er som nævnt i et fredet område med særlige beskyttelsesinteresser. På denne baggrund finder forvaltningen ikke at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte stutteri, da dette vil gå imod selve hovedformålet med fredningen. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke i fredningsnævnet kan dispenseres fra hovedformålet i Farum Vest fredningen jf. Naturbeskyttelseslovens § 50. Desuden strider det ansøgte imod bestemmelserne i Regionplan 2005 hvor ejendommen er beliggende i et område med særlige beskyttelsesinteresser. Samlet set er det vurderingen, at det ansøgte ikke kan tillades uden at selve fredningen delvis ophæves, og det overordnede plangrundlag ændres.

Uddybende kan det nævnes, at hensynet til det frie udsyn tidligere er lagt til grund for end ikke at tillade hegning rundt om den eksisterende ridebane, som ligger omtrent hvor det nye byggeri ønskes opført jf. brev til tidligere ejer fra Frederiksborg Amt den 15.11.1996.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte kræver landzonetilladelse, og at der ikke kan gives landzonetilladelse til det ansøgte stutteri på ejendommen.

Lovgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser, kapitel 7.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

På ejendommen findes værdifulde naturområder, som er følsomme overfor næringstoffer og dermed følsom overfor en forøgelse af antallet af dyreenheder. Dele af naturområdet er tillige udpeget som internationalt fuglebeskyttelses- og habitatområde (Natura 2000).

Social- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Ingen bemærkninger

Kommunikation

Afslag til ansøger med klagevejledning.

Det meddeles Fredningsnævnet, at det er kommunens vurdering at det ansøgte falder udenfor den i fredningen nævnte bestemmelse om "...bygningens nødvendighed af hensyn til stutteridriften" primært ud fra den vurdering, at der ikke i forvejen på ejendommen er etableret et lovligt erhvervmæssigt stutteri.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at:

- det ansøgte kræver landzonetilladelse, og
- at der ikke meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Sak 42: Beslutning

P:\Windows\System\polweb\beslutning1.htm

Beslutning truffet af Planudvalg, den 10. april 2007:

Ikke til stede: «PUNKT_DELTAGERE_EJTILSTEDE_NAVN»

Indstilling tiltrådt.