

# **REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 04-06-2013**

**Mødedato** Tirsdag d. 04. juni 2013 kl. 00:00

**Mødested**

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Udmøntning af anlægsbudget "Smukke bysamfund og attraktive byrum".....	5
Beslutning.....	9
Skema A - Farum Midtpunkt - PCB-renovering blok 41-45.....	10
Beslutning.....	13
Fagudvalgshøring om Fritidspolitik 2013-2017.....	14
Beslutning.....	17
Høringssvar til "Forslag til Fingerplan 2013".....	18
Beslutning.....	21
Udtalelse til Statsforvaltningen om udlejning af Farum Arena.....	22
Beslutning.....	24
Grundlag for lokalplan for tæt-lav boligbebyggelse i Hareskovby.....	25
Beslutning.....	28
Forslag til første initiativer i visionsplanen for Bymidten i Værløse.....	29
Beslutning.....	32
Høringssvar vedrørende påbud om lovliggørelse af Sejlgården.....	33
Beslutning.....	36

## **Punkt 32: Meddelelser fra formanden**

### **Meddelelser fra formanden**

### **32. Meddelelser fra formanden**

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-69542

#### **Beslutningstema**

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

#### **Sagsfremstilling**

-

#### **Lovgrundlag**

-

#### **Økonomiske konsekvenser**

-

#### **Borgerinddragelse**

-

#### **Det videre forløb**

-

#### **Indstilling**

-

## **Punkt 32: Beslutning**

### **Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Formanden og forvaltningen orienterede om:

- årets Byplanmøde den 26. - 27. september på Frederiksberg
- status vedrørende dagligvarebutikprojektet i Hareskovby og på Læssevej
- revideret fredningsforslag for Allerød Lergrav fra DN
- Energistyrelsens seneste opgørelse over kommunernes sagsbehandlingstider for byggesager, der placerer Furesø Kommune på en 16. plads generelt og på en 9. plads for erhvervsager.

## **Punkt 33: Udmøntning af anlægsbudget "Smukke bysamfund og attraktive byrum"**

### **Udmøntning af anlægsbudget "Smukke bysamfund og attraktive byrum"**

### **33. Udmøntning af anlægsbudget "Smukke bysamfund og attraktive byrum"**

Sagsnr.: 190-2013-16247 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-73766

#### **Beslutningstema**

Planudvalget skal tage stilling til udmøntningen af udvalgets anlægsbudget "Smukke bysamfund og attraktive byrum" 2013-2016. Forvaltningen foreslår, at følgende tre projekter gennemføres i 2013-2014: A) "Gennemførelse af konkrete forskønnelsesprojekter", B) "Udarbejdelse af en arkitektur- og byrumsstrategi" og C) "Kortlægning af Furesø Kommunes kulturelle bygningsarv". Forvaltningen foreslår samtidig, at der frigives i alt 800.000 kr. i 2013 til iværksættelsen af projekterne.

#### **Sagsfremstilling**

Byrådet har på Budget 2013 afsat midler i 2013-2016 til en flersidet indsats for at styrke udviklingen af smukke bysamfund og attraktive byrum. Ifølge budgettet skal indsatsen blandt andet bestå i eksternt, professionel bistand til at gennemføre en ensartet kortlægning af bevaringsværdier og at gennemføre debatter om bevaring, arkitektur og byrum i lokalsamfund som grundlag for udarbejdelse af en arkitektur- og byrumspolitik.

Byrådet følger hermed kommuneplanlægningen op. I Kommuneplan 2009 er det en af Byrådets visioner, at byerne skal være oplevelsesrige, levende, attraktive mødesteder. Byrådet ønsker at rette fokus på større kreativitet og højere kvalitet i byen, hvor holdbarhed, brugbarhed og skønhed, ligesom gammelt og nyt, skal gå hånd i hånd. Udviklingen skal tage udgangspunkt i byernes forskellighed. I Plan- og Agenda 21-strategiens afsnit om byer og lokalområder er det anført, at den lokale kulturarv skal bevares, og at byarkitektur skal fremmes. Disse tilkendegivelser og Budget 2013 understøttes af forslaget til Kommuneplan 2013, hvoraf det fremgår, at kommunen vil kortlægge den lokale kulturarv efter SAVE-metoden og udarbejde en arkitektur- og byrumspolitik.

På baggrund heraf foreslår forvaltningen følgende projekter prioriteret og igangsat:

#### *A) Gennemførelse af konkrete forskønnelsesprojekter*

*Forvaltningen foreslår, at der i 2013 afsættes 600.000 kr. til at gennemføre konkrete anlægsprojekter, der medvirker til at forskønne byrum, forbedre byrums funktion og styrke brugen af byrum. Inden for den økonomiske ramme foreslår forvaltningen, at projekt nr. 1, 2 og 5 af følgende fem opstillede projekter gennemføres:*

1. Opstilling af nyt og anderledes byinventar til at sidde eller ligge på i parker og naturområder 2-3 steder i kommunen. Projektet foreslås indledt med indkaldelse af forslag fra borgerne til, hvor byinventaret kunne opstilles.

2. Etablering af ny beplantning og af byinventar med skulpturel siddemulighed, der kan benyttes af alle, på det lille torv foran aktivitetshuset i Jonstrup.
3. Opgradering af bålplads, etablering af svævebane ned ad skråning og af girafgyngende ved bålpladsen ved Farum Sø.
4. Forskønnelse af hjørnebede og etablering af skulpturelt suttetræ i Farum Hovedgade ved bank.
5. Illuminering af kommunale arealer ved Farum Kulturhus og Farum Bytorv.

I vedhæftede bilag findes en samlet oversigt over foreliggende forslønnelsesforslag. Ovenstående udvælgelse og prioritering skal ses i lyset af blandt andet forskønnelsesprojekterne, der foreslås gennemført i Værløse Bymidte jf. det selvstændige punkt herom på dagsordenen.

### *B) Udarbejdelse af en arkitektur- og byrumsstrategi*

Forvaltningen foreslår, at der i 2013 og 2014 udarbejdes en arkitektur- og byrumsstrategi, der omfatter to dele. Indholdet af den første del vil bestå i opstilling af generelle og lokale kriterier for identitet, kvalitet og funktion i de forskellige bysamfund og byområder, mens indholdet af strategiens anden del vil bestå i formulering af principper for udviklingen i de forskellige bysamfund og byområder. Disse to dele følges herefter op af en tredje med konkretisering af strategien i konkrete rammer for bevaring, byggeri og anlæg i de enkelte bysamfund og byområder. Bevaringsværdier udgør et betydningsfuldt grundlag for og element i strategien, der derfor skal koordineres med en kortlægning af bevaringsværdierne i kommunen.

Strategiens to første dele vil samtidig være at betragte som en forberedelse af indhold til Plan- og Agenda 21-strategi 2015, mens den tredje del leverer indhold til lokalplanrammerne i Kommuneplan 2017.

Forvaltningen foreslår konsulentbistand i 2013 og 2014 til hjælp til opgaven, herunder tilrettelæggelse og gennemførelse af borgerinddragelse og kommunikation til samtidig opbygning af et bredt ejerskab til strategien. Forvaltningen skønner, at udgiften hertil beløber sig til ca. 180.000 kr. i 2013. Overordnet princip for processen er vedhæftet som bilag.

### *C) Kortlægning af Furesø Kommunes kulturelle bygningsarv ved SAVE metoden*

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes hen imod en ensartet kortlægning af Furesø Kommunes kulturelle bygningsarv i 2014 efter SAVE metodens første del (kortlægning af bebyggede strukturer i tre kategorier, dominerende træk, bebyggelsesmønstre og elementer i bebyggelsen). Kortlægningen skal understøtte konkretiseringen af arkitektur- og byrumsstrategien og vise, hvilke områder og bebyggede strukturer, der rummer kulturværdier og arkitektoniske kvaliteter, som bør bevares og understøttes.

Registrering af enkeltbygninger efter SAVE metodens anden del er en omfattende opgave. Med udgangspunkt i kortlægningen af de bebyggede strukturer efter SAVE metodens første del, kan der efterfølgende ske en prioritering af hvor, der skal gennemføres en registrering og bevaringsvurdering af enkeltbygninger. Undersøgelsen af byområder og sammenhængende bebyggelser vil give et ensartet grundlag for forvaltning af de bevaringsværdige bymiljøer og vil sammen med registrering af enkeltbygninger indgå ved udarbejdelsen af eventuelle nye lokalplaner.

Jf. Planudvalgets beslutning på mødet i marts 2013, er der allerede taget hul på arbejdet med at understøtte og sikre miljøet i de to byområder Kirke Værløse og Hareskovby, hvor SAVE undersøgelse for tiden pågår, og senere vil blive fulgt op af lokalplanlægning.

SAVE-registreringen forudsætter fagspecifikke kompetencer, indsigt i og erfaring med metoden. Forvaltningen foreslår derfor, at opgaven sættes i udbud i efteråret med henblik på at indgå en konsulentaftale inden årsskiftet, og at arbejdet påbegyndes i januar 2014. Forvaltningen skønner, at der kan blive tale om en mindre udgift i forbindelse med udbudsprocessen. Princip for processen er vedhæftet som bilag.

## **Lovgrundlag**

Planloven. Bygningsfredningsloven

## **Økonomiske konsekvenser**

I anlægsbudget 2013 – 2016 er der afsat følgende midler til ”Smukke bysamfund og attraktive byrum”: 1,3 mio. kr. i 2013, 2,0 mio. kr. i 2014 og 2015, og 1,0 mio. kr. i 2016.

Udgifterne til gennemførelse af de igangværende SAVE undersøgelser i Hareskovby og Kirke Værløse skønnes at beløbe sig til 400.000 kr., og Furesø Bevaring, der er en nyetablering af den tidligere Furesø Bevaringsfond, har fået tilsagn om en årlig støtte på 100.000 kr. til og med 2016. Disse beløb er i marts 2013 frigivet fra anlægsbudgettet for 2013. Der er herefter 800.000 kr. tilbage på anlægsbudgettet i år. De resterende 800.000 kr. ønskes frigivet jf. indstillingen.

## **Borgerinddragelse**

I forbindelse med den nærmere tilrettelæggelse af udarbejdelsen af arkitektur- og byrumsstrategien vil forvaltningen i samarbejde med konsulenten vurdere, hvordan forskellige interessenter kan inddrages, det lokale engagement kan øges, og strategien kan formidles. Desuden forudsættes borgerinddragelsen at blive tilpasset løbende i takt med udarbejdelsen af arkitektur- og byrumsstrategien for de konkrete bysamfund og byområder i kommunen. Forvaltningen foreslår dog konkret, at der tidligt i processen indhentes synspunkter og forslag fra borgerne til grundlagsmaterialet.

I tråd hermed forudsætter forvaltningen, at der også finder en borgerinddragelse sted i forbindelse med nye, konkrete forskønnelsesprojekter de kommende år.

Med hensyn til kortlægningen af bevaringsværdier indgår borgerinddragelse som en integreret del af SAVE-metoden.

## **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- Planudvalget godkender de foreslåede projekter som udmøntning af anlægsbudgettet ”Smukke bysamfund og attraktive byrum”.
- Planudvalget godkender det foreslåede overordnede princip for processerne.

- Planudvalget indstiller til Økonomiudvalget, at der i 2013 frigives 600.000 til de beskrevne konkrete forskønnelsesprojekter (A) og 200.000 kr. til de beskrevne strategi- og kortlægningsprojekter (B og C).

## **Bilag**

Smukke bysamfund - princip for proces

[190-2013-74350](#)

Forskønnelsesforslag - samlet oversigt

[190-2013-79157](#)

## **Bilag**

Smukke bysamfund - princip for proces

Forskønnelsesforslag - samlet oversigt

## **Punkt 33: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

# Punkt 34: Skema A - Farum Midtpunkt - PCB-renovering blok 41-45

## Skema A - Farum Midtpunkt - PCB-renovering blok 41-45

### 34. Skema A - Farum Midtpunkt - PCB-renovering blok 41-45

Sagsnr.: 190-2013-16973 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-68168

#### Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at indstille over for Landsbyggefonden, at skema A for PCB-renovering af blok 41-45 godkendes.

#### Sagsfremstilling

PCB-renoveringen af blok 46 i Farum Midtpunkt har vist meget positive resultater. Det er lykket at finde en metode til at gennemføre PCB-renoveringer, hvor det nu kan dokumenteres, at PCB-niveauet som følge af saneringen ligger betydeligt under 300 ng pcb/m<sup>3</sup> og dermed opfylder sundhedsmyndighedernes krav.

Furesø Boligselskab ved KAB har på denne baggrund fremsendt Skema A ansøgning for PCB-renovering af de resterende 5 PCB-forurenede blokke i Birkhøjterrasserne. Ansøgningen er vedlagt som bilag 1.

PCB-renoveringen udføres på baggrund af erfaringerne fra renovering af blok 46. Som led i renoveringsarbejderne udskiftes alle køkkener i blok 41-45.

#### Økonomi

På baggrund af erfaringerne fra renovering af blok 46 er det samlede anslåede anlægsbudget 378 mio. kr. for renovering af blok 41-45 inklusive huslejetab og genhusningsudgifter. Fordeling af anlægsudgifterne fremgår af bilag 2.

Finansieringen er sammensat af:

Støttede arbejder	367 mio. kr.
Ustøttede arbejder	<u>11 mio. kr.</u>
I alt	<u>378 mio. kr.</u>

Støttede og ustøttede arbejder finansieres med 30-årige kreditforeningslån. Kommunen skal påtage sig en garantiforpligtelse på 100 % af 378 mio. kr. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af lånet til de støttede arbejder (183,5 mio. kr.). Kommunens "netto garanti" udgør herefter 194,5 mio. kr.

De renoverede blokke vil omfatte godt 260 lejligheder. Anlægsudgifterne svarer til godt 1,4 mio. kr. pr. lejlighed.

KAB oplyser, at finansieringen sker med driftsstøtte. Når PCB-renoveringen er afsluttet, foretager Landsbyggefonden en endelig fastsættelse af driftsstøtten. Huslejen forventes alene påvirket af den øgede brugsværdi, som lejlighederne får, set i forhold til bebyggelsens øvrige lejligheder.

Huslejen på de renoverede lejligheder forventes reguleret med 0,8 % i forhold til lejen pr. 1. juli 2013 på gennemsnitligt 807 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, svarende til ca. 7 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

#### Sammenhæng med andre projekter

Sideløbende med PCB-saneringen gennemføres en helhedsorienteret renoveringsindsats i hele Farum Midtpunkt som skal være med til at skabe et samlet løft til området. Landsbyggefonden støtter således 3 andre delprojekter foruden PCB renoveringen: Miljøprojekt, Sammenlægning af 1-rums boliger og Renovering af lavtage.

#### Tidsplan

PCB-renovering af blok 41-45 ønskes igangsat til september 2013 og forventes at vare til april 2016. Blokkene vil blive færdiggjort én ad gangen, så genindflytning og -udlejningen kan ske successivt. Den foreløbige tidsplan er:

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| - Skema A-godkendelse   | Juni 2013                   |
| - Skema B-godkendelse   | September 2013              |
| - Arbejdernes udførelse | September 2013 – April 2016 |
| - Skema C-godkendelse   | Oktober 2016                |

PCB-renoveringen indebærer, at beboerne må genhuses. Alle beboere i blok 41-45 er genhuset.

#### **Lovgrundlag**

Almenboligloven.

Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden.

Driftsstøttebekendtgørelsen.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Det samlede anlægsbudget udgør 378 mio. kr.

Kommunen skal påtage sig en garantiforpligtelse på 100 % af 378 mio. kr. Heraf stiller Landsbyggefonden en garanti for halvdelen af lånet til de støttede arbejder på 183,5 mio. kr. Kommunens ”nettogaranti” udgør herefter 194,5 mio. kr.

## **Borgerinddragelse**

Beboerne i Farum Midtpunkt inddrages løbende. Følgegruppen for PCB-renoveringen har godkendt ansøgningen den 2. maj. Blokrådets forventes at godkende ansøgningen på møde den 6. juni. Boligorganisations bestyrelse har indsendt medlemmernes skriftlige godkendelse, der vil blive bekræftet på bestyrelsesmøde den 24. juni 2013.

## **Det videre forløb**

Kommunen skal udstede byggetilladelser, inden arbejdet påbegyndes.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at

- Furesø Kommune indstiller over for Landsbyggefonden, at Skema A godkendes.
- kommunen godkender låneoptagelsen på i alt 378 mio. kr.
- kommunen stiller garanti for lån på 378 mio. kr. med en regaranti fra Landsbyggefonden på 183,5 mio. kr.
- kommunen godkender en huslejestigning på årligt på ca. 7 kr. pr. m<sup>2</sup> i blok 41-45.

## **Bilag**

Bilag 1 - Ansøgningsbrev [190-2013-72169](#)

Bilag 2 - Finanseringsbudget [190-2013-72170](#)

## **Bilag**

Bilag 1 - Ansøgningsbrev

Bilag 2 - Finanseringsbudget

## **Punkt 34: Beslutning**

### **Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod. Da man savner officiel dokumentation for, at boligerne er egnede til beboelse efter renovering og i lyset af, at kun 20 % af beboerne ønsker at flytte tilbage, ønsker Ole F. Holleufer (V) fornyet beregning for nedrivning af blokkene med udgangspunkt i værdiansættelse som anvendt ved blok 12 og blok 13 til salg til plejecenter m.v.

# Punkt 35: Fagudvalgshøring om Fritidspolitik 2013-2017

## Fagudvalgshøring om Fritidspolitik 2013-2017

### 35. Fagudvalgshøring om Fritidspolitik 2013-2017

Sagsnr.: 190-2012-9093 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-71598

#### Beslutningstema

Fagudvalgene høres om Kultur-, Fritids- og Idrætsudvalgets oplæg til Fritidspolitik 2013-2017.

#### Sagsfremstilling

På Kultur-, Fritids- og Idrætsudvalgets møde den 6.5.2013 blev det besluttet at sende vedlagte oplæg til Fritidspolitik 2013-2017 i høring i fagudvalgene i juni. Oplægget er blevet tilrettet på baggrund af bemærkninger på udvalgets møde. Bemærkningerne var med afsæt i høringssvar efter høring af borgere og interessenter den 27.2. – 2.4.2013 samt borgermøde den 12.3.2013. Folkeoplysningsudvalgets forslag til en Folkeoplysningspolitik i Furesø Kommune danner også udgangspunkt for Fritidspolitikken, især med hensyn til vægtningen af det frivillige arbejde og brugerinddragelse.

Fritidspolitikken tager afsæt i visionen for Furesø Kommune – ”Vi skaber løsninger sammen”. Gennem visionen sætter Byrådet et pejlemærke, som vil afspejle sig i udformningen af de forskellige sektorpolitikker og strategier for kommunens udvikling. Visionens 7 tværgående temaer angiver retningen for arbejdet med politikker i Furesø Kommune, se [www.furesoe.dk](http://www.furesoe.dk), Vision i Furesø. Fritidspolitikken tager afsæt i disse to visionstemaer:

- En kommune med stærke fællesskaber, hvor borgerne tager ansvar og involverer sig.
- En kommune, hvor vi værner om vores smukke natur og har et rigt udbud af kultur og idræt.

Fritidspolitikken beskriver områdets vision, værdigrundlag, fokusområder og målsætninger, målepunkter og ønsket effekt, opfølgning samt Folkeoplysningsudvalgets funktion. Fritidspolitikken skal i perioden 2013-2017 sigte mod disse 5 politiske hovedspor:

1. Synlighed for borgerne
2. Værdsættelse af det frivillige foreningsliv
3. Børne- og ungekultur – for flertallet og for de udsatte børn og unge
4. Fyrtårne, der kan sætte kommunen på landkortet
5. Muligheder for den selvorganiserede idræt og kultur

Når Fritidspolitikken er endeligt godkendt i Byrådet, udarbejdes forslag til handleplan.

### **Lovgrundlag**

Koncept for politikker i Furesø Kommune.

Folkeoplysningsloven.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse**

- Høring i Folkeoplysningsudvalget 12.3.2013.
- Høring den 27.2. – 2.4.2013 hos interesseparterne (Furesø Idrætsråd, Spejdernes Samråd, Kulturelt Samråd, foreningerne, kultur- og driftslederne på kommunens kultur- og idrætsinstitutioner samt andre interessenter, herunder Ældrerådet og Handicaprådet).
- Borgermøde den 12.3.2013, hvor 12 personer deltog, repræsenterende en bred vifte af foreninger.

### **Det videre forløb**

Det endelige udkast til Fritidspolitik 2013-2017 bliver forelagt til politisk beslutning i august (KFI 22.8., ØU 28.8., BR 4.9.2013). Det endelige udkast vil være i en eksternt layoutet udgave.

Den endeligt godkendte Fritidspolitik distribueres herefter til kultur- og fritidsinstitutionerne og –foreningerne og markedsføres over for borgerne digitalt og i lokalaviserne.

Proces for handlingsplan iværksættes.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at de politiske fagudvalg drøfter og eventuelt kommer med forslag til vedlagte 2. udkast til Fritidspolitik 2013-2017.

### **Bilag**

Fritidspolitik 2013-2017, 3. udkast til fagudvalgshøring

[190-2013-72756](#)

**Beslutning truffet af Social- og Sundhedsudvalget, den 3. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Ingen

Social- og Sundhedsudvalget har modtaget Fritidspolitikken i høring.

Politikken anbefales, idet der tages afsæt i eksisterende tilbud og herunder tilgængelighed for handicappede, socialt ansvar og deltagelse.

**Beslutning truffet af Børne- og Skoleudvalget, den 3. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Ingen

Anbefalet.

## **Bilag**

Fritidspolitik 2013-2017, 3. udkast til fagudvalgshøring

## **Punkt 35: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Udvalget tiltrådte udkastet til Fritidspolitik 2013-2017.

## **Punkt 36: Høringssvar til "Forslag til Fingerplan 2013"**

### **Høringssvar til "Forslag til Fingerplan 2013"**

#### **36. Høringssvar til "Forslag til Fingerplan 2013"**

Sagsnr.: 190-2011-13700 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-70047

#### **Beslutningstema**

Forvaltningen forelægger forslag til Furesø Kommunes høringssvar vedrørende "Forslag til Fingerplan 2013" til Miljøministeriet til godkendelse.

#### **Sagsfremstilling**

Miljøministeriet har den 19. april 2013 offentliggjort Landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning, "Forslag til Fingerplan 2013" med høringsfrist frem til 14. juni 2013.

Landsplandirektivets formål er at fremtidssikre fingerplanen ved at give et fælles grundlag for hovedstadskommunernes planlægning. Fingerplan 2013 bygger videre på Fingerplan 2007 og er en revision af Fingerplan 2007.

"Forslag til Fingerplan 2013" indeholder følgende hovedprincipper for udvikling af hovedstadsområdet: En plan med grønne fingre, et grønnere hovedstadsområde med plads til klimatilpasning, byomdannelse og byudvikling samt en erhvervsudvikling og lokalisering, der skal bidrage til at sikre rette virksomhed på rette sted.

Furesø Kommuneplan 2013 skal videreføre fingerplanens hovedprincipper og må ikke være i strid med regler og beslutninger i Fingerplanen. Forslag til Furesø Kommuneplan 2013 vurderes til overordnet at være i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Furesø Kommune har tidligere indsendt forslag til justeringer af afgrænsningen af de grønne kiler til Naturstyrelsen. I forslag til Fingerplan 2013 er de fleste af kommunens ændringsforslag fulgt. Det gælder fortrinsvis småjusteringer, der går på, at afgrænsningen af de grønne kiler bør følge byzonegrænsen eller naturlige grænser i landskabet.

Byrådet i Furesø Kommune vedtog den 25. maj 2011 et høringssvar til Miljøministeriet på baggrund af ministeriets oplæg til revision af fingerplanen. Høringssvaret indeholdt ti bemærkninger til revision af Fingerplan 2007.

Forvaltningen har udarbejdet et udkast til høringssvar, der omfatter emner, hvor der er mindre uoverensstemmelser mellem Forslag til Fingerplanen 2013 og Forslag til Furesø Kommunplan 2013 og emner, der indgik i tidligere høringssvar, og som vurderes stadig at være relevante at fremføre i forhold til overordnet planlægning af hovedstadsområdet.

## Udkast til hørings svar

### Furesø kommune

- kan tilslutte sig de grundlæggende hovedprincipper bag Forslag til Fingerplan 2013.
- er tilfreds med, at de indsendte bemærkninger om klimatilpasning, kvalitet i de grønne kiler og grøn mobilitet er imødekommet i Fingerplanen.
- beder Naturstyrelsen tilrette Fingerplanens grønne kile, så et areal på ca. 1 ha ved Lillevang plejecenter bliver taget ud af den ydre grønne kile i Farum Vest, og muliggør en udvidelse af plejehjemmet Lillevang. Naturstyrelsen har tidligere i mail til Furesø Kommune af den 9. oktober 2009 tilkendegivet at arealet ville blive taget ud af kilen.
- foreslår at princippet om arealreservationerne til virksomheder med særlige beliggenhedskrav fastholdes og at disse arealreservationer ikke kan konverteres til andre virksomhedstyper. Arealerne skal fastholdes til virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller udgå af planen. Lokalisering af erhverv bør understøtte koordinering mellem byudvikling og kollektiv trafikbetjening.
- opfordrer miljøministeriet til at revurdere princippet om stationsnær lokalisering i det ydre storbyområde. Furesø Kommunes muligheder for at erhvervsudvikle i de eksisterende erhvervsområder, er idag begrænset af stationsnærhedsprincippet. Furesø Kommune foreslår, at der skal være mulighed for at placere større arbejdspladsintensive virksomheder på trafikalt velbeliggende arealer med nærhed til motorvej og overordnet vejnet med de samme anvendelses- og byggemuligheder som inden for det stationsnære kerneområde. I Forslag til Fingerplan 2013 er den hidtidige udformning af stationsnærhedsprincippet fastholdt.
- bemærker, at der er behov for en bæredygtig transportstrategi og for at se med mere nutidige øjne på, hvilke transportformer man ønsker fremmet både af klimamæssige, naturmæssige og miljømæssige årsager. I Forslag til Fingerplan 2013 er transportkorridoren i Nordsjælland til ring 5 fastholdt. Det fremgår ikke om korridoren skal anvendes til vejanlæg.
- gør opmærksom på, at mulighederne for at forlænge S-togsnettet fra Farum mod nord bør afklares og indgå i den overordnede planlægning for hovedstadsområdet. Når der er truffet politisk beslutning om forlængelse af S-tognet fra Farum mod nord vil en flytning af knudepunktsstationen Farum give nye muligheder for afgrænsning af de stationsnære områder.
- vil fastholde, at Landsplandirektivet for flyvestationen indarbejdes i Fingerplan 2013. Dette skyldes bl.a. et ønske om, at der gælder de samme regler for den grønne kile på flyvestationens som for de øvrige grønne kiler, samt at skabe entydige bestemmelser for den grønne kile på flyvestationen. I det foreliggende planudkast er det ikke klart om fx bestemmelserne om klimatilpasningsanlæg og vedvarende energianlæg i de grønne kiler også gælder for Flyvestationen Værløse.

De væsentligeste ændringer i Forslag til Fingerplan 2013 i forhold til Fingerplan 2007

fremgår af vedlagt bilag.

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

## **Borgerinddragelse og høring**

Forslag til Fingerplan 2013 er i offentlig høring frem til 14. juni 2013. Forvaltningen foreslår, at høringssvaret sendes til Miljøministeriet efter behandling i Planudvalget den 6. juni med forbehold for Byrådets endelige vedtagelse.

## **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at godkende udkast til Furesø Kommunes høringssvar.

## **Bilag**

Høringssvar til Forslag til Fingerplan 2013 [190-2013-70571](#)

Notat om grønne kiler i forslag til Fingerplan 2013 [190-2013-71123](#)

Forslag til Fingerplan 2013 Landsplandirektiv [190-2013-73342](#)

Notat væsentlige ændringer i Fingerplan 2013 [190-2013-78811](#)

## **Bilag**

Høringssvar til Forslag til Fingerplan 2013

Notat om grønne kiler i forslag til Fingerplan 2013

Forslag til Fingerplan 2013 Landsplandirektiv

Notat væsentlige ændringer i Fingerplan 2013

## **Punkt 36: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen med den tilføjelse, at tidligere udtalelse vedrørende Ring 5 indarbejdes.

# Punkt 37: Udtalelse til Statsforvaltningen om udlejning af Farum Arena

## Udtalelse til Statsforvaltningen om udlejning af Farum Arena

### 37. Udtalelse til Statsforvaltningen om udlejning af Farum Arena

Sagsnr.: 190-2013-14607 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-68593

#### Beslutningstema

Planudvalget og Kultur-, Fritids- og Idrætsudvalget skal tage stilling til, om udvalgene kan anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende svarudkast til Statsforvaltningen Hovedstaden, Tilsynet, om udlejning af Farum Arena.

#### Sagsfremstilling

Statsforvaltningen Hovedstaden, Tilsynet, har ved brev af 2. april 2013 anmodet Furesø Byråd om en udtalelse i sagen i anledning af en klage af 14. februar 2013 fra Svend Spanget. Klagen drejer sig om Furesø Kommunes udlejning af Farum Arena til et privat firma, som har afholdt en bolig- og livsstilsmesse. Svend Spanget har bl.a henvist til, at sådanne aktiviteter er i strid med lokalplanen for området.

Statsforvaltningen har anmodet Furesø Byråd om at udtale sig om to forhold. For det første om det er en kommunal opgave at leje Farum Arena ud til en bolig- og livsstilsmesse, og for det andet om en sådan udlejning er i strid med lokalplanen for området.

Det fremgår af vedlagte svarudkast til Statsforvaltningen Hovedstaden,

- at det er kommunens vurdering, at udlejning af Farum Arena til en bolig- og livsstilsmesse lovligt kan ske inden for rammerne af kommunalfuldmagten, og
- at det er kommunens vurdering, at tilladelse til lejlighedsvis udlejning af Farum Arena til arrangementer som for eksempel en bolig- og livsstilsmesse ikke vil stride mod principperne i lokalplanen.

#### Lovgrundlag

Kommunalfuldmagten. Planloven.

#### Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

#### Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

### **Det videre forløb**

Svarudkast sendes til Statsforvaltningen Hovedstaden, Tilsynet, efter Byrådets møde den 26. juni 2013.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- Planudvalget og Kultur-, Fritids- og Idrætsudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Byrådet, at vedlagte svarudkast til Statsforvaltningen Hovedstaden godkendes.

### **Bilag**

Udtalelse til Statsforvaltningen Hovedstaden, Tilsynet, om udlejning af Farum Arena [190-2013-68649](#)

### **Bilag**

Udtalelse til Statsforvaltningen Hovedstaden, Tilsynet, om udlejning af Farum Arena

## **Punkt 37: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

# Punkt 38: Grundlag for lokalplan for tæt-lav boligbebyggelse i Hareskovby

## Grundlag for lokalplan for tæt-lav boligbebyggelse i Hareskovby

### 38. Grundlag for lokalplan for tæt-lav boligbebyggelse i Hareskovby

Sagsnr.: 190-2013-3466 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-64720

#### Beslutningstema

Planudvalget skal godkende projektmateriale som grundlag for udarbejdelse af et forslag til lokalplan for en tæt-lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Hareskovby. Udvalget skal samtidig godkende procesplan for lokalplanens udarbejdelse.

#### Sagsfremstilling

Lokalplan 111 - Butik og boliger i Hareskovby - blev vedtaget endeligt af Byrådet i december 2012. Lokalplanen er inddelt i tre delområder. Delområde I for en dagligvarebutik, delområde II for to selvstændige boliger i eksisterende længer af Ågården og delområde III, hvor der skal udarbejdes supplerende lokalplan for en tæt-lav, ældrevenlig boligbebyggelse. Forvaltningen vurderer, at projektmateriale for sidstnævnte delområde nu foreligger i en tilstrækkelig gennearbejdet form til, at det kan danne grundlag for udarbejdelse af forslag til ny lokalplan for en tæt-lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Hareskovby.

Opland Landskabsarkitekter har for Reitan Ejendomsudvikling A/S udarbejdet bebyggelsesplan for en samlet boligbebyggelse bestående af 10 boliger fordelt i 5 dobbelthuse. Samtlige boliger er i ét plan og dermed ældrevenlige. To boliger er på 88 m<sup>2</sup> mens resten er på 125 m<sup>2</sup>. Tre af boligerne har vejadgang fra Rolighedsvej, mens de øvrige syv har vejadgang via ny privat fællesvej inde i området. Til samtlige boliger hører 2 p-pladser, og på fællesarealet etableres yderligere 2 p-pladser ekstra. Der vil kunne etableres overdækning (carport) over de p-pladser, der ligger inde i området, men ikke over de p-pladser, der ligger inden for en afstand af 5 m fra Rolighedsvej. Det betyder, at tre boliger ikke vil kunne etablere overdækkede p-pladser.

Doppelthusene ligger parallelt med Gammel Hareskovvej – næsten vinkelret på Rolighedsvej – og boligerne er orienteret med adgangsparti mod nord og udgang til privat haveareal af varierende størrelse mod syd. Til hver bolig hører et udhus på ca. 5 m<sup>2</sup>, der er placeret tæt ved indgangen. Husene fremstår i blank mur i gulbrune tegl med mindre partier af hvidmalet træ. Døre og vinduer udføres i hvidmalet træ. På sadeltaget ligger sorte betontagsten. På baggrund af en undersøgelse af tilstanden af den eksisterende træbeplantning, foreslås en række træer langs områdets afgrænsning mod øst, vest og syd bevaret. Hegn inde i området er levende hegn, evt. suppleret med mindre afskærmninger i mur som husfacaden. Mod Rolighedsvej må der inden for en afstand af 5 m fra vejskel udelukkende opsættes levende hegn.

Området har som Hareskovby i øvrigt et kuperet terræn, der overvejende skråner mod syd mod den åbne grøft, som indgår i Hareskovbys Regnvandssystem. De fem dobbelthuse har derfor som udgangspunkt hver sin sokkelkote, der samlet varierer med lidt over 1 m. Til håndtering af terrænforskelle kan det blive nødvendigt at etablere enkelte støttemure – eksempelvis i nordskellet mod de to boliger i Ågårdens længer, som ligger i et væsentligt højere niveau end det nye boligområde.

Projekt materialet er udarbejdet i dialog med forvaltningen. Det vurderes nu at opfylde de krav til en tæt-lav, ældrevenlig lavenergibebyggelse, som udvalget forudsatte på mødet den 16. august 2011 – herunder krav om arkitektonisk kvalitet og indpasning i det lokale bymiljø – og dermed ligge til grund for udarbejdelse af et detaljeret forslag til lokalplan for det nye boligområde ved Rolighedsvej i Hareskovby.

### **Lovgrundlag**

Planloven.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Borgerinddragelse**

Efter anmodning er Hareskovby Medborgerforening gjort bekendt med den forelagte bebyggelsesplan ved et orienteringsmøde afholdt i forvaltningen den 25. april 2013, hvor Reitan Ejendomsudvikling A/S redegjorde for projektets indhold.

Forslag til lokalplan vil blive offentliggjort i 8 uger i overensstemmelse med procesplanen.

### **Det videre forløb**

Forslag til lokalplan forelægges Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet i august/september.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- Planudvalget godkender bebyggelsesplan af 2. maj 2013 som grundlag for udarbejdelse af forslag til lokalplan for en tæt-lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Hareskovby.
- Planudvalget godkender forvaltningens forslag til procesplan.

### **Bilag**

Procesplan - Tæt-lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Hareskovby [190-2013-67542](#)

Bebyggelsesplan af 2. maj 2013 [190-2013-69512](#)

Fotoeksempler på boligbebyggelsen [190-2013-69519](#)

### **Bilag**

Procesplan - Tæt-lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Hareskovby

Bebyggelsesplan af 2. maj 2013

Fotoeksempler på boligbebyggelsen

## **Punkt 38: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

# **Punkt 39: Forslag til første initiativer i visionsplanen for Bymidten i Værløse**

## **Forslag til første initiativer i visionsplanen for Bymidten i Værløse**

### **39. Forslag til første initiativer i visionsplanen for Bymidten i Værløse**

Sagsnr.: 190-2012-1675 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-69357

#### **Beslutningstema**

Planudvalget skal godkende et forslag til nyt byrumsinventar, beplantning mv. til Scenetorvet - første step i virkeliggørelsen af visionsplanen for Bymidten.

#### **Sagsfremstilling**

Ved Planudvalgets behandling af "Visionsplan for Værløse Bymidte" den 17. januar 2013 blev det besluttet, at der allerede i indeværende år skal ske en opgradering af det centrale torv, Scenetorvet. Forskønnelsen skal omfatte en øget kvalitet i beplantningen og byrumsudstyret. Legepladsen, flisebelægningen og beplantningen med bøgehække og majtræer har set bedre dage og skal gøres til genstand for nytænkning.

En større omlægning af Scenetorvet med henblik på en bedre nord-syd sammenhæng har tidligere indgået i Værløse Kommunes planer for Bymidten. Dette er også i fokus i de aktuelle forslag, der ikke foregriber en eventuel fremtidig bebyggelse på Den Røde Plads eller ændret anvendelse af posthusejendommen.

Forvaltningen har i dialog med Centerforeningen drøftet forskellige muligheder for en hurtig forskønnelse af torvet, der ikke blokerer for en eventuel større omlægning i fremtiden. Forslagene tager sigte på en hurtig og enkel forskønnelse af området uden dyre anlægsarbejder som fx ændringer i torvets belægning, flytning af scenen eller omlægning af cykelstien.

Forslagene fokuserer på en klarere markering af legepladsen med markante nye bænke/plinter i solsiden af legepladsen. Den store betontrappe mod scenen opløses med et nyt blomsterbed og dele af den sydlige hækbeplantning fjernes med henblik på bedre kontakt til området ved posthusbygningen og S-stationen. Fodgængerforbindelsen til stationen tydeliggøres og krydsningen med vejen foran Torvegården sikres.

Det foreslås tillige, at man med henblik på en bedre kontakt mellem stationen og Bymidten fjerner dele af betonmuren for enden af fortovet mod stationen. Muren foreslås erstattet af et trappe-anlæg som det kendes fra Den Røde Plads. Der ændres ikke på eksisterende niveaufri adgang til arealet ved stationen.

På Kulturtorvet ved Værløse Bio, Steakhouse og Galaksen etableres mulighed for opsætning af parasoller i lighed med løsningen fra gågaden. I dialog med stedets restauratører planlægges et enklere og mere fleksibelt system til afgrænsning

af arealerne for udeservering. Majtræerne, der afgrænser Scenetorvet mod vest og syd vurderes et kunne overleve et par år endnu, men en løbende udskiftning igangsættes allerede nu.

I en årrække har træerne på Den Røde Plads været forsynet med lyskæder, der lyste i de mørke vintermåneder. Dette lysanlæg fungerer ikke længere og Centerforeningen foreslår, at kommunen medtager en fornyelse af lyssætningen i sin plan for forskønnelse af Bymidten. Der er tale om en lyssætning med små led-lys med beskedent strømforbrug. Med en anlægsinvestering på ca. 100.000 kr. vil træerne på Den Røde Plads kunne lyse i 5-7 vintre.

På vedlagte oversigtsfoto er vist de foreslåede indsatspunkter, der forventes at kunne gennemføres i indeværende år og budget. I 2014 vil der kunne fortsættes med fx udvidelse af den røde klinke-belægning på strækningen mellem Scenetorvet og S-stationen, hvis posthusejendommens fremtidige anvendelse er afklaret.

Forvaltningen arbejder med to forskellige designlinjer i byrumsudstyret til Scenetorvet, en farverig plastløsning og en mere afdæmpet og traditionel løsning med beton og træ. henholdsvis forslag A og B. I begge løsninger er der en række muligheder for farvevalg. Forslagene er vist på vedlagte to principskitser.

Forslag A er en løsning med produkter fra firmaet Out-sider A/S. Der er tale om standardprodukter, med stor fleksibilitet, der vil kunne ommøbleres eller på et senere tidspunkt genbruges andre steder. Den foreslåede design-linje rummer en række supplerende produkter som fx blomsterkummer og klatremøbler. Out-siders plastprodukter er meget robuste og vil også kunne benyttes som hævede ståpladser ved sceneoptræden.

Forslag B er en løsning, der bygges til stedet i form af en stor amøbeformet betonplint med et rygstøtte i træ-lameller. Selve plinten udføres i en glat indfarvet beton (materialet kan sammenlignes med betonskildpadderne ved pølsepavillonen på Den Røde Plads). Som det er vist på illustrationen vil "sædedybden" på bænken variere meget, hvorfor løsningen også byder på liggepladser samt hævede ståpladser til brug for tilskuere til optræden på scenen.

I Planudvalgets beslutning fra januar 2013 indgik tillige en principiel imødekommelse af Centerforeningens ønske om bedre skiltning af Bymidten fra de omkringliggende veje. Vejafdelingen arbejder aktuelt på en løsning for tydeligere skiltning af både Bymidten og Farum Bytorv.

## **Lovgrundlag**

Ingen bemærkninger.

## **Økonomiske konsekvenser**

Økonomiudvalget frigav i januar 2013 1 mio. kr. til forskønnelse af Scenetorvet og udbudsforberedende undersøgelser af byggemulighederne ved stationen og på Den Røde Plads. Heraf forventes ca. 700.000 brugt på de nævnte anlæg på Scenetorvet mv. idet arbejderne på selve Scenetorvet prioriteres først. Der er ikke indhentet priser på anlæggene, hvorfor dele eventuelt vil udskudt og medtaget i planlægningen for 2014.

## **Borgerinddragelse**

De aktuelle forslag til forskønnelse af Scenetorvet er lavet i dialog med Centerforeningen. Der er tale om en opfølgning på "Visionsplan for Værløse Bymidte". Visionsplanen blev præsenteret på et borgermøde og var i offentlig høring med i tre uger. De foreslåede ændringer er ikke så omfattende, at de forudsætter en ny offentlig høring.

## **Det videre forløb**

Arbejdet forventes at kunne igangsættes i løbet af sommeren 2013.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget godkender, at forvaltningen arbejder videre med realisering af forslag de nævnte forslag med udgangspunkt i forslag B til forskønnelse af Scenetorvet.

## **Bilag**

Forslag til Indsatsplan 2013 [190-2013-78935](#)

Principforslag A [190-2013-79023](#)

Principforslag B [190-2013-79024](#)

## **Bilag**

Forslag til Indsatsplan 2013

Principforslag A

Principforslag B

## **Punkt 39: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

# Punkt 40: Høringssvar vedrørende påbud om lovliggørelse af Sejlgården

## Høringssvar vedrørende påbud om lovliggørelse af Sejlgården

### 40. Høringssvar vedrørende påbud om lovliggørelse af Sejlgården

Sagsnr.: 190-2012-97387 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-69532

#### Beslutningstema

Furesø Kommune har modtaget to udtalelser i påbudssagen om en række lokalplanstridige byggearbejder på Sejlgården ved Farum Hovedgade (Akacietorvet 23-37). Udvalget skal tage stilling til om dette giver grundlag for ændringer i udvalgets afgørelse fra januar 2013. Forvaltningen vurderer ikke, at der er fremkommet nye oplysninger, der kan danne grundlag for en ændring af den trufne afgørelse.

#### Sagsfremstilling

Ombygningen af Sejlgården ved Farum Hovedgade afviger på en række punkter fra Lokalplan 103 og byggetilladelse. Bygherrens (C.U. A/S af 1.9.85) ansøgning om at bevare de udførte byggearbejder blev afslået af Planudvalget i januar 2013. Forvaltningen har derfor varslet et påbud om fysisk lovliggørelse af forholdene.

Som svar på kommunens varsling af påbud har bygherren nu fremsendt en fornyet dispensationsansøgning. Tilsvarende har den nye ejer af den østlige bolig i stuehuset anmodet om at kommunen genovervejer afslaget på nogle af forholdene.

Som udgangspunkt er Planudvalgets beslutninger endelige. Kun i særlige tilfælde, hvor der kan være tvivl om, hvorvidt beslutningen er truffet på et fuldt oplyst eller retligt korrekt grundlag, kan det komme på tale at træffe en ændret beslutning.

Det er forvaltningens opfattelse, at Planudvalgets beslutning i januar ikke lider af retlige mangler, og at den blev truffet på et særdeles velbelyst grundlag, da de ansøgte byggearbejder allerede er udført. De aktuelle henvendelser fra bygherren og ejer indeholder nogle nye synspunkter og argumenter, men ingen reelle ændringer i det ansøgte. Forvaltningen vurderer ikke, at der er grundlag for en fornyet dispensationsbehandling.

Sagen drejer sig om nedennævnte seks forhold der er etableret i strid med Lokalplan 103 og byggetilladelsen. Vedlagte foto belyser forholdene.

- Disponering af friarealet mod vest og syd ved Lillevangsvej og Farum Hovedgade med flisebelagte terrassearealer, der er hegnet med bøgehække.
- Portens udformning som smedejernslåger i stedet for revleport, herunder også belægningen i porten med betonfliser i stedet for pigsten.

- Ekstra dør (ikke udført) og ekstra tagvindue i vest facaden mod vejen.
- Ændring af stuehusets trapper mod gårdspladsen.
- Hegning af gårdspladsen med smedjærnshegn.
- Parkeringspladsens belægninger, der er udført med granitskærver.

I den fornyede ansøgning og udtalelse argumenteres for en opretholdelse af de udførte byggearbejder. De primære argumenter er, at man finder, at de valgte løsninger er mere hensigtsmæssige i forhold til anvendelsen af Sejlgården som bolig. Endvidere anføres det, at de valgte løsninger er æstetiske og tilpasset bygningsanlægget.

Ved Planudvalgets behandling af sagen i den 17. januar 2013 redegjorde forvaltningen for, hvordan de enkelte byggearbejder var i strid med Lokalplan 103. Udvalget valgte at meddele afslag på det ansøgte, men tilkendegav, at man vil kunne tillade, at der på friarealet mod syd og vest etableres enkelte fritstående buske, samt, at portgennemgangen udføres med en belægning af brosten, chaussesten eller tilsvarende natursten. Sidstnævnte sikrer tilgængelighedshensynet.

De udførte indhegninger af flisebelagte terrassearealer vest og syd for gårdanlægget er det ikke muligt at dispensere til, da det er i direkte modstrid med formålsparagraffen i Lokalplan 103.

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at hegningen af gårdspladsen, trappeanlæggene, smedjærnskonstruktionerne samt gitterporten er kulturhistoriske fremmedelementer, der ikke hører hjemme på en bevaringsværdig bondegård, men snarere på et herregårdsanlæg eller en patricervilla. Den valgte udførelse øger ikke boligkvaliteten i et omfang, der ikke ville kunne opnås gennem en overholdelse af lokalplanen. Fx ville en fornyelse af stuehusets trapper mod gårdspladsen kunne udføres som vist på lokalplanens illustrationer af de eksisterende forhold: En enkel trappe med trin parallelt med facaden. Lokalplanen vil ikke være til hinder for, at trapperne forsynes med håndlister.

Sejlgården blev i sin tid udbudt til salg med en række betingelser for dens ombygning til boliger. Disse betingelser er i lidt lempet form efterfølgende fastlagt i Lokalplan 103, der har til formål at sikre gårdens kulturhistoriske kvaliteter, herunder at sikre, at friarealerne mod vest og syd holdes åbne.

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

## **Borgerinddragelse**

Forud for Planudvalgets afgørelse i januar 2013 havde sagen været i nabohearing, som resulterede i fire svar: En nabo til sejlgården roste ombygningsprojektet og havde ingen bemærkninger til dispensationerne. En anden nabo kritiserede de anlagte terrasser, og undrede sig over bygherrens fremgangsmåde. Foreningen Furesø By og Land anbefalede, at der ikke blev meddelt dispensation og påpegede, at bygherren var nøje bekendt med lokalplanens forhistorie og de detaljerede bevaringsbestemmelser. Beboerforeningen Farum Landsby tilsluttede sig fuldt ud høringssvaret fra Foreningen Furesø By og Land.

## **Det videre forløb**

Furesø Kommune har overfor bygherre og ejere varslet, at man vil udstede et påbud om fysisk lovliggørelse. Efterkommes påbuddet ikke inden for en nærmere angivet frist, vil sagen overgå til politiet.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget bekræfter, at de to høringssvar ikke giver anledning til ændring af afgørelsen fra den 17. januar 2013.

## **Bilag**

Revideret ansøgning om ny dispensation [190-2013-63925](#)

Udtalelse fra ejer af bolig i stuehus [190-2013-70890](#)

Sejlgården foto ulovlige forhold [190-2013-71410](#)

## **Bilag**

Revideret ansøgning om ny dispensation

Udtalelse fra ejer af bolig i stuehus

Sejlgården foto ulovlige forhold

## **Punkt 40: Beslutning**

**Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. juni 2013:**

**Ikke til stede:** Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen, idet udvalget ikke ønsker at dispensere ud over de tidligere meddelte tilladelser.

Berit Torm (C) og Ole F. Holleufer (V) undlod at stemme.