

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 14-01-2008

Mødedato Mandag d. 14. januar 2008 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Komunale erfaringer med miljøkrav til byggeri.....	3
Beslutning.....	6
Meddelelser fra formanden.....	7
Beslutning.....	8
Klage til Naturklagenævnet over afslag på dispensationsansøgning på Farum Kaserne.....	9
Beslutning.....	10
Månedlig budgetopfølgning ultimo december.....	11
Beslutning.....	13
Justering af reglerne om delegering af kompetence fra Planudvalget til Forvaltningen, 2007.....	14
Beslutning.....	17
Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan.....	18
Beslutning.....	20
Forslag til Lokalplan for matr.nr. 9 gc Farum By, Akaciegaarden, Lillevangsvej 95, Farum.....	21
Beslutning.....	24
Drøftelse af den videre planlægningsproces, Kommuneplan 2009.....	25
Beslutning.....	28
Ansøgning om dispensationer og forhåndsgodkendelse af til- og ombygning af Williamsbygningen.	29
Beslutning.....	33
Indretning af ejendomsmæglerforretning i tidligere fotoforretning - matr.nr. 74 Lille Værløse By, B	34
Beslutning.....	37
Ansøgning om tilladelse til ny mobiltelefonmast, antenner og teknikkabine på Bistrup Planteskole..	38
Beslutning.....	41
Telemast for TDC - Matr.nr. 13 bn Ll. Værløse, Værløse, Stiager 8.....	42
Beslutning.....	45
Ansøgning om lovliggørelse af planteskolevirksomhed på matr.nr. 6 b Farumgård, Gl. Bregnerødve	46
Beslutning.....	49
Lukket.....	50
Lukket.....	51
Lukket.....	52
Lukket.....	53

Punkt 198: Kommunale erfaringer med miljøkrav til byggeri

Kommunale erfaringer med miljøkrav til byggeri

198. Kommunale erfaringer med miljøkrav til byggeri

Sagsnr.: 190-2007-101332 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-720

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Orienteringspunkt

Sagens indhold

Med henblik på opkvalificering af udvalg og forvaltning besluttede Planudvalget den 26. november 2007 at invitere en repræsentant fra Egedal Kommune og en repræsentant fra et større byggefirma til at fortælle om erfaringerne med miljøkrav til nybyggeri.

Centerchef Mona D. Jørgensen fra Bygge og Plancenter i Egedal Kommune er inviteret til mødet, hvor hun vil fortælle om erfaringerne fra Stenløse Syd.

Ved flere lejligheder har udvalget drøftet, hvilke muligheder kommunen har for at fremme bæredygtigt og miljørigtigt byggeri. Senest har Ole Bondo Christensen (A) og Lone Christensen (A) foreslået, at der i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning af bl.a. nye boligområder i sydlejren på Flyvestation Værløse indføres en bestemmelse om, at miljøhensyn skal indgå som en afgørende planparameter.

Efter planlovens § 15, stk. 2 kan der i en lokalplan optages bestemmelser om: bl.a. krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet. Dette er en ny bestemmelse i planloven, som i øvrigt ikke hjemler mulighed for andre ikke-lovbundne miljøkrav (fx forbud mod trykimpregneret træ og PVC, krav om genbrug af regnvand etc.).

Efter bygningsreglementet skal bygninger opføres, så unødvendigt energiforbrug til opvarmning, varmt vand, køling, ventilation og belysning undgås samtidig med, at der opnås tilfredsstillende sundhedsmæssige forhold.

For almindelige etageboliger mv. gælder, at bygningens samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m² opvarmet etageareal ikke må overstige 70 kWh/m² pr. år tillagt 2200 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal.

En bygning kan klassificeres som en lavenergibygning klasse 1, hvis bygningens samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og eventuel belysning pr. m² opvarmet etageareal ikke overstiger 35 kWh/m² pr. år tillagt 1100 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal,. For en lavenergibygning klasse 2 er rammen 50 kWh/m² pr. år tillagt 1600 kWh pr. år.

Bl.a. Stenløse Kommune har ved deres salg af areal til boligbyggeri tinglyst en række miljøkrav herunder krav om lavenergi før planloven gjorde det muligt at stille kravet i en lokalplan. De tinglyste servitutter på grundene, skal sikrer området som en energi- og miljørigtigbydel. Boligerne får et minimalt forbrug af energi og vand, forsynes med vedvarende energi og opføres med materialer som nedsætter miljøbelastningen.

Der er tinglyst servitutter som har til formål at sikre:

- At boligerne får et lavt forbrug af energi.
- At brugen af fossile brændsler som gas og olie begrænses.
- At vedvarende energi i form af sol udnyttes til produktion af varmt vand.
- At energiforbruget begrænses gennem intelligent styring af boligen.
- At byggeriet udnytter den mest effektive teknologi til opvarmning mv.
- At tæt lavt byggeri forsynes med varme fra en CO₂-neutral varmecentral.
- At regnvand udnyttes til toiletskyl og med nedsivning af overskydende tagvand.
- At der ikke anvendes byggematerialer der indeholder PVC
- At der ikke anvendes trykimprægneret træ

Byggeriet i Stenløse Syd bliver Danmarks største samlede bebyggelse af lavenergi huse. Byggeriet har givet såvel kommunen som bygherrerne en række erfaringer, herunder om økonomien.

På næste møde i Planudvalget vil en bygherrerepræsentant komme og fortæller om byggebranchens vurdering af sagen.

Lovgrundlag

Planloven, byggeloven

Økonomiske konsekvenser

-

Personalemæssige konsekvenser

-

Miljømæssige konsekvenser

-

Sociale og sundhedsmæssige konsekvenser

-

Borgerinddragelse og høring

-

Kommunikation

-

Det videre forløb

-

Indstilling

Forvaltningen indstiller:

- at orienteringen tages til efterretning.

Punkt 198: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Orienteringen til efterretning. Der afholdes borgermøde om Plan- og Agenda 21-strategien torsdag den 3. april 2008 kl. 19.30 i Kulturhuset i Farum, Teatersalen.

Punkt 199: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

199. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2007-5704 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-1280

Sagsfremstilling

Formanden og forvaltningen orienterer.

Indstilling

Punktet til efterretning.

Punkt 199: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Indstillingen til efterretning.

Punkt 200: Klage til Naturklagenævnet over afslag på dispensationsansøgning på Farum Kaserne

Klage til Naturklagenævnet over afslag på dispensationsansøgning på Farum Kaserne

200. Klage til Naturklagenævnet over afslag på dispensationsansøgning på Farum Kaserne

Sagsnr.: 190-2007-6014 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-882

Sagsfremstilling

Vilhelm Lauritzens Tegnestue har påklaget forvaltningens afslag på ansøgning om dispensation fra Lokalplan 70.1 til etablering af overdækkede parkeringspladser i Garnisonsparken, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Bilag

Afslag på ansøgning om dispensation til forskudte parkeringspladser. [190-2007-322468](#)

Klage til Naturklagenævnet [190-2007-334839](#)

Bilag

Afslag på ansøgning om dispensation til forskudte parkeringspladser.

Klage til Naturklagenævnet

Punkt 200: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Punktet til efterretning.

Punkt 201: Månedlig budgetopfølgning ultimo december

Månedlig budgetopfølgning ultimo december

201. Månedlig budgetopfølgning ultimo december

Sagsnr.: 190-2007-79964 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-342233

Sagsfremstilling

Forvaltningen forelægger den månedlige budgetopfølgning ultimo december til orientering. Der kan bogføres regninger vedrørende 2007 frem til udgangen af januar 2008, hvorfor forbruget pr. 31. december ikke er udtryk for regnskabsresultatet for 2007.

Planudvalgets bevillingsområde omfatter:

- Byudvikling, bolig- og miljøforanstaltninger
- Jordforsyning
- Faste ejendomme
- Forsyningsvirksomheder
- Spildevandsanlæg
- Fællesudgifter og administration

Driftsbudget

Planudvalgets samlede udgiftsramme, som vedrører jordforsyning, er på 5,5 mio. kr., inklusiv overførsler fra 2006, samt I og II budgetregulering. Forbrugsprocenten ultimo december er på 57,8. Den samlede indtægtsramme er på 0,3 mio. kr., hvoraf der er realiseret 67,0 pct. Indtægterne kommer fra udlejning af Soldaterhjemmet og Hjortefarmen.

Den lave forbrugsprocent skal, som orienteret om ved tidligere budgetopfølgning, primært forklares ved, at de budgetterede istandsættelsesarbejder på Soldaterhjemmet ikke er igangsat. Det skyldes, at den kommende grundejerforening endnu ikke har taget endeligt stilling til et evt. køb af Soldaterhjemmet og i så fald under hvilke vilkår.

Anlægsbudgettet

Planudvalgets samlede anlægsramme (udgifter), inklusiv overførsler fra 2006 og konsekvenser af årets første budgetregulering, udgør 63,0 mio. kr. Forbrugsprocenten ultimo december er på 37,6. På indtægtssiden er der afsat et anlægsbudget på 177,2 mio.kr., ligeledes inklusiv overførsler fra 2006 og konsekvenser af årets første budgetregulering. Der er ultimo december realiseret 100 pct. af indtægterne.

Hovedårsagerne til den lave forbrugsprocent er fortsat at:

- Arbejdet ved Pionervej først er forskudt i forhold til den oprindelige tidsplan
- Arbejdet ved Lillevang ikke er igangsat som forventet.
- Nedrivning af og reetablering efter den eksisterende varmecentral er udskudt som følge af, at Farum Fjernvarme er forsinket med anlæg af en spidslastcentral.

Det videre forløb

Sagen videresendes ikke.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- Planudvalget tager budgetopfølgningen til efterretning.

Bilag

Økonomirapport ultimo december 2007

[190-2008-582](#)

Bilag

Økonomirapport ultimo december 2007

Punkt 201: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Indstillingen til efterretning.

Punkt 202: Justering af reglerne om delegering af kompetence fra Planudvalget til Forvaltningen, 2007

Justering af reglerne om delegering af kompetence fra Planudvalget til Forvaltningen, 2007

202. Justering af reglerne om delegering af kompetence fra Planudvalget til Forvaltningen, 2007

Sagsnr.: 190-2008-525 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-2286

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Justering af delegeringsreglerne om afgørelse i beskyttelseslinie-sager, så disse regler harmoniseres med delegeringsreglerne om afgørelse i landzonesager.

Sagens indhold

Planudvalget vedtog på sit møde den 9. januar 2007 regler om delegering af kompetence fra udvalget til forvaltningen.

I henhold til disse regler skal alle ansøgninger om dispensatione fra naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier i §'erne 16, 17, 18 og 19 (beskyttelseslinie ved sø, skov, fortidsminde, kirke) forelægges udvalget til afgørelse bortset fra ansøgninger, der angår arealer i byzone. Ansøgninger, der angår arealer i landzone, skal uden undtagelse forelægges udvalget.

Ansøgninger angående arealer i landzone kræver ofte også landzonetilladelse. Imidlertid er delegeringsreglerne ikke ens for beskyttelseslinie-sager og landzonesager, idet visse ansøgninger i landzonesager er undtaget fra reglen om forelæggelse for udvalget. Det drejer sig om ansøgninger, som omfatter lokalplanlagte arealer, og som ikke kræver dispensation fra lokalplanen samt ansøgninger, der ud fra et planlægningsmæssigt synspunkt er af mindre betydning.

Forvaltningen har konstateret, at denne forskel i reglerne for beskyttelseslinie-sager og landzonesager er u hensigtsmæssig. Forvaltningen foreslår derfor, at undtagelsesreglerne for landzonesager fremover også skal gælde for beskyttelseslinie-sager.

Lovgrundlag

Den kommunale styrelseslov og Styrelsesvedtægt for Furesø Kommune

Økonomiske konsekvenser

Ressourcebesparelse som følge af forenklet sagsbehandling

Personalemæssige konsekvenser

Ressourcebesparelse som følge af forenklet sagsbehandling

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Ingen bemærkninger

Kommunikation

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at reglerne for delegering af kompetence fra Planudvalget til Forvaltningen justeres for så vidt angår ansøgninger om dispensation fra naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier, idet reglerne for disse dispensationssager tilføjes følgende undtagelsesregler, der allerede gælder for landzonesager:

”Dog forelægges følgende ikke udvalget:

1. Ansøgninger, som omfatter lokalplanlagte forhold, og som ikke kræver dispensation fra lokalplanen
2. Ansøgninger om forhold af mindre betydning”

Bilag

Regler for delegering af kompetence fra Planudvalget til Forvaltningen,
09-01-2007

[190-2008-
2725](#)

Bilag

Regler for delegering af kompetence fra Planudvalget til Forvaltningen, 09-01-2007

Punkt 202: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 203: Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan

Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan

203. Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan

Sagsnr.: 190-2007-70779 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-2726

Sagsfremstilling

-

Beslutningstema

Ajourføring og revision af planen for prioritering af Planafdelingens større opgaver/ Opgaveplanen.

Sagens indhold

I forbindelse med udvalgets beslutning om prioritering af større planopgaver den 6. februar 2007 vedtog udvalget, at opgaveplanen skal ajourføres og revurderes hver tredje måned. Opgaveplanen er senest revideret den 1. oktober 2007. Forvaltningen fremsender således ny ajourført og revideret opgaveplan til godkendelse.

Opgaveplanen er den overordnede, foreløbige plan for gennemførelsen af foreliggende større planopgaver. Forvaltningen varetager udover de her listede opgaver en lang række drifts-, forvaltnings- og myndighedsopgaver.

Opgaveplanen viser en fordeling af de kendte større planopgaver på 2008, 2009 og senere og således princippet for prioriteringen af opgaverne indbyrdes. Desuden viser planen forvaltningens skøn over tidshorizonten for de prioriterede opgaver.

Fordelingen er foretaget ud fra opgavernes nuværende stade, kommunens forpligtelser i henhold til planloven, indgåede aftaler i forbindelse med Farum og Værløse Kommunes salg af arealer, kommunens budget og projekternes betydning i en større udviklingsmæssig sammenhæng. Desuden er hensyn til det tidsmæssigt mulige for forvaltningen at gennemføre søgt afbalanceret med erfaring for, at opgaverne ofte forløber anderledes end forudsat.

Det skal understreges, at der er mange usikkerhedsmomenter knyttet til planen. Af samme grund bør planen fortsat ajourføres og revurderes med jævne mellemrum (ca. 3-4 gange om året).

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Ingen bemærkninger

Kommunikation

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Opgaveplanen ajourføres og revideres igen om ca. 3-4 måneder og forelægges Planudvalget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

at udvalget godkender den ajourførte og reviderede opgaveplan.

Bilag

OPGAVEPLAN af 14.januar 2008

[190-2008-2727](#)

Bilag

OPGAVEPLAN af 14.januar 2008

Punkt 203: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Sagen drøftet.

Punkt 204: Forslag til Lokalplan for matr.nr. 9 gc Farum By, Akaciegaarden, Lillevangsvej 95, Farum

Forslag til Lokalplan for matr.nr. 9 gc Farum By, Akaciegaarden, Lillevangsvej 95, Farum

204. Forslag til Lokalplan for matr.nr. 9 gc Farum By, Akaciegaarden, Lillevangsvej 95, Farum

Sagsnr.: 190-2007-91471 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-894

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Udarbejdelse af - og tidsplan for - lokalplan og kommuneplantillæg for 4 boliger på ejendommen matr.nr. 9 gc - 9 a, beliggende Lillevangsvej 95, Farum By, Farum.

Ejer af ovennævnte ejendom har senest i brev af den 12. september 2007 rettet henvendelse vedrørende udarbejdelse af lokalplan for ejendommen matrikel nr. 9 gc beliggende Lillevangsvej 95, Farum By, Farum. Ejeren søger om at få udarbejdet en lokalplan, der kan muliggøre et mindre boligområde med 4 kædehuse og om at få udarbejdet lokalplanen særskilt fra kommunestrategien.

Ejendommen er beliggende i landzone. Ejendommen Akaciegårdens jorder udgør i alt 192.923 m², hvoraf ejer søger om at få et kileformet areal på ca. 1.660 m² af landbrugsejendommen overført til byzone. Ejer har i 2006 fremsendt et skitseforslag til bebyggelse af arealet, der blev behandlet af Farum Byråd den 28.11.2006. Her blev det besluttet, at kommunen var velvilligt indstillet overfor at arealet overgik til boligformål, samt at materialet skulle indgå i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplanstrategi og forslag til kommuneplan.

Det ansøgte forudsætter udarbejdelse af lokalplan, overførsel af arealet til byzone samt ændring af kommuneplanen, evt. i form af tillæg til kommuneplanen.

I følge landsplandirektiv Fingerplan 2007 kan arealet ændre zonestatus og benyttes til fremtidig byudvikling. Arealet er blandt de nye byudviklingsområder, der indgår i Plan- og Agenda 21 strategi 2008 for Furesø Kommune.

Det ansøgte boligprojekt vurderes i princippet som hensigtsmæssigt. Det foreslås derfor, at der arbejdes videre med projektet og udarbejdes den fornødne lokalplan, der overfører arealet til byzone og udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse.

Beslutningen om udarbejdelse af lokalplan indebærer en prioritering af planopgaverne. Der er allerede truffet beslutninger om en række større opgaver der vil pågå i 2008 og ind i 2009, jævnfør den liste over planopgaver, som forelægges Planudvalget.

I lyset af dette er det forvaltningens vurdering, at udarbejdelse af lokalplan tidligst kan igangsættes i begyndelsen af 2009. På dette tidspunkt forventes forslaget til kommuneplanen at foreligge. Ændringen af kommuneplanen i relation til lokalplanen, kan indarbejdes i forslaget til den nye kommuneplan. Kommuneplanen forventes at være endeligt vedtaget i slutningen af 2009.

Ved en ændret prioritering af de igangværende og allerede planlagte planopgaver, kan arbejdet med lokalplanen og et tilhørende kommuneplantillæg igangsættes højst 6-8 måneder tidligere, da den fornødne ændring af kommuneplanen skal afvente den igangværende proces om Plan- og Agenda 21 strategien.

Lovgrundlag

Planlovens § 13 og 23 c

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Der skal indkaldes bemærkninger til Plan- og Agenda 21 strategien med en høringsfrist på 8 uger, ligesom der i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplanen samt lokalplan for arealet vil være en offentlighedsfase med høring.

Kommunikation

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at der under forudsætning af, at arealet fastholdes planlagt til boligformål i planstrategien, arbejdes videre med det ansøgte projekt for en tæt-lav boligbebyggelse og at det tilstræbes, at udarbejdelse af den fornødne lokalplan igangsættes i foråret 2009.

Punkt 204: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Sagen udsat til efter at planstrategiprocessen er afsluttet. Sagen genoptages herefter.

Punkt 205: Drøftelse af den videre planlægningsproces, Kommuneplan 2009

Drøftelse af den videre planlægningsproces, Kommuneplan 2009

205. Drøftelse af den videre planlægningsproces, Kommuneplan 2009

Sagsnr.: 190-2007-84418 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-2702

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Igangsættelse af arbejdet med en procesplan for realisering af Byrådets planstrategi 2007.

Sagens indhold

Arbejdet med at tilvejebringe en ny samlet kommuneplan for Furesø Kommune er indledt med udarbejdelsen af et forslag til planstrategien. Denne forventes offentliggjort i februar 2008.

Byrådets overordnede mål og ønsker er formuleret i planstrategien, der beskriver en række strategiske temaer for kommunens udvikling. På baggrund heraf skal der igangsættes en række projekter til realisering af planstrategien. Dette sker først og fremmest gennem udarbejdelsen af et forslag til Kommuneplan 2009, men også gennem selvstændige projekter, der kan realiseres inden for rammerne af den kommunale planlægning.

En forfølgelse af Byrådets mål forudsætter en procesplan, hvor de enkelte temaer beskrives detaljeret med henblik på identifikation af, hvilke delprocesser og initiativer der kan indgå i arbejdet.

Fastsættelsen af en samlet procesplan må nødvendigvis afvente Byrådets konklusion på debatten om forslaget til planstrategi og vedtagelsen af en endelig planstrategi. Det kan dog være nyttigt allerede nu at drøfte, hvilke elementer der kan indgå i processen. Det er i den forbindelse vigtigt, at arbejdet med de enkelte temaer tilrettelægges på en måde, der passer til temaets indhold og kreds af interessenter.

Planstrategiens temaerne er forskellige og har forskellige interessenter. Det er derfor væsentligt, at den måde processen tilrettelægges og realiseres på, tager hensyn til dette. Der er ikke altid tale om rene kommunale temaer, som alene skal besluttes og udføres af kommunen. Ofte vil det være samarbejdsprojekter mellem kommunen og eksterne parter eller om projekter, der alene skal gennemføres af private aktører.

Eksempelvis skal en eventuel byudvikling i Farum Nord ikke kun basere sig på en analyse af de fysiske muligheder, men tillige de planlægningsmæssige relationer til det øvrige Farum, herunder spørgsmålet om det bymæssige indhold i det nye

byområde. Det skal således vurderes hvordan forholdet mellem de forskellige byfunktioner som boliger, erhverv, institutioner mv. skal være.

Som et første bidrag til denne diskussion har forvaltningen udarbejdet vedlagte notat (rev. 18.12.2007) med en teoretisk vurdering af byudbygningsmulighederne i det nordlige Farum.

Lovgrundlag

Planloven mv.

Økonomiske konsekvenser

-

Personalemæssige konsekvenser

-

Miljømæssige konsekvenser

-

Sociale og sundhedsmæssige konsekvenser

-

Borgerinddragelse og høring

Bør medtages i procesplanen.

Kommunikation

Bør medtages i procesplanen.

Det videre forløb

-

Indstilling

Forvaltningen indstiller:

- at sagen drøftes og

- at forvaltningen anmodes om at fremkomme med et oplæg til en procesplan.

Bilag

Vurdering af byudbygningsmulighederne i den nordlige del af Farum. [190-2007-335567](#)

Bilag

Vurdering af byudbygningsmulighederne i den nordlige del af Farum.

Punkt 205: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 206: Ansøgning om dispensationer og forhåndsgodkendelse af til- og ombygning af Williamsbygningen, Jernbanevej 2 / Farum Hovedgade 9

Ansøgning om dispensationer og forhåndsgodkendelse af til- og ombygning af Williamsbygningen, Jernbanevej 2 / Farum Hovedgade 9

206. Ansøgning om dispensationer og forhåndsgodkendelse af til- og ombygning af Williamsbygningen, Jernbanevej 2 / Farum Hovedgade 9

Sagsnr.: 190-2007-96535 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-334553

Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet Mangor og Nagel har på vegne af ejer sendt ansøgning af 02.11.07 med skitseprojekt for tilbygning til Williamsbygningen, Jernbanevej 2/ Farum Hovedgade 9. Der søges om forhåndsgodkendelse og en række dispensationer/særlige tilladelser i henhold til lokalplan nr. 46.

Tilbygningen ønskes anvendt til undervisning. FOF's nuværende lokaler i Williamsbygningen er utilstrækkelige, men placeringen centralt ved S-station og motorvej er væsentlig for undervisningsaktiviteten. Tilbygningen skal give FOF Furesø Allerød Hillerød mulighed for at udvide med et antal undervisningslokaler, bl.a. et undervisningskøkken.

Skitseprojektet viser stueetagen i den eksisterende Williamsbygning indrettet til nyt bageri og café. Kommunen har den 28.9.07 givet fornøden dispensation til indretningen, og det oplyses, at denne del vil blive behandlet i særskilt byggeandragende og ikke indgår i den aktuelle ansøgning. (Særskilt byggeandragende er modtaget 17.12.07.)

Tilbygningen, i alt ca. 625 kvm, ønskes opført bag Williamsbygningen på det areal, hvor den nedbrændte biografstal lå. Tilbygningen består af en bygning i to etager samt et tilbagetrukket trappe-/elevatortårn, der skal betjene etagerne i såvel tilbygningen som den eksisterende Williamsbygning, der således også vil få niveaufri adgang for kørestolbrugere og andre bevægelseshæmmede til alle etager.

Tilbygningen ønskes opført med facader i lys gul teglsten, som farvemæssigt kan spille sammen med hovedbygningens gulmalede facader. Trappe-/elevatortårnet og mellembygningen beklædes med skifereternit. Det oplyses, at hovedbygningen ikke vil blive ændret i sammenhæng med opførelse af tilbygningen, dog ønsker bygherren inden for den nærmeste fremtid at udskifte det nuværende skifereternittag med tilsvarende tagmateriale.

Skitseprojektet indeholder en samlet plan for friarealernes disponering, således også for ændringer i forbindelse med indretning af bageri/café i stueetagen. Arealerne foran hovedbygningens facade og langs Farum Hovedgade indrettes til opholdsarealer, herunder til udeservering. Den nuværende træplantning bevares. Bageriet/cafeen får indgang i hovedbygningens østfacade mod stationspladsen og i gavlen af Williamsbygningen mod Farum Hovedgade, hvor der kan etableres niveaufri adgang. De bagvedliggende arealer er vist disponeret til 35 p-pladser og vareadgang. Da den samlede bebyggelse bliver ca. 1600 kvm etageareal bliver der ca. 2 p-pladser pr. 100 kvm etageareal. Det oplyses, at der er disponeret med 14 p-pladser til bageri/cafe og 21 til FOF.

Lokalplan nr. 46 indeholder en række bestemmelser, som det ansøgte forudsætter, der gives dispensationer /særlig tilladelse til:

Lokalplanens § 3.2 fastlægger, at ejendommen må anvendes til boligformål, detailhandel og liberale erhverv samt formål, som efter Byrådets skøn naturligt hører hjemme i området. Ansøger ønsker sikkerhed for fortsat anvendelse til undervisningsformål.

Lokalplanens § 6.1 og kommuneplanens rammer (kommuneplantillæg nr.15) fastlægger bebyggelsesprocenten til højst 40. Den eksisterende bebyggelse udgør 974 kvm. og den ønskede tilbygning bliver på 623 kvm. Det giver ca. 1600 kvm og en bebyggelsesprocent på omkring 60, hvilket der søges dispensation til. Der henvises til, at tilbygningen arkitektonisk er tilpasset den omgivende bebyggelses etageantal og skala, og ikke vil virke dominerende på stedet.

Lokalplanens § 6.2 fastlægger, at der ikke uden byrådets særlige tilladelse må indrettes erhvervsareal med et samlet bruttoareal på over 400 kvm. FOF's samlede areal til undervisning og administration vil blive ca. 1.080 kvm, hvilket der søges dispensation til.

Lokalplanens § 6.3 fastlægger en bygningshøjde på højst 8,5 m. Tilbygningen er lavere, men trappe/elevatortårnet bliver ca 11 m, hvilket der søges dispensation til. Der henvises til, at tårnet ligger tilbagetrukket og bag hovedbygningen, der har en højde på ca. 14 m.

Lokalplanens § 6.4 fastlægger, at bygninger ikke må være over én etage med udnyttet tagetage, dog kan byrådet, hvor særlige forhold taler for det, tillade et større etageantal. Der søges om tilladelse til to etager, med henvisning til samme forhold som nævnt vedr. § 6.1. Der henvises også til, at tilbygningen ikke bliver højere end tagryggen var på den nedbrændte bygning på stedet.

Lokalplanens § 6.7 fastlægger, at visse bygninger vist på kortbilag 3 ikke må nedrives eller ændres udadtil, heriblandt Williamsbygningen. (Lokalplanen er fra 1986 og kortet viser også den tidligere nu brændte bygning med biografalen.) Tilbygningen medfører, at et 3,5 m bredt trappetårn på Williamsbygningens bagside, der pt. ingen funktion har, erstattes af en 4,5 m bred påbygning. I øvrigt fjernes de brandtomte, der hidtil har skæmmet bygningens bagside.

Den særlige beliggenhed tæt ved station og busser gør efter forvaltningens vurdering en tilladelse efter § 3.2 og 6.2 til undervisnings- og administrationsformål for FOF velbegrundet. Tilladelse kan meddeles i form af dispensationer.

Vedrørende § 6.1, § 6.3, 6.4 og 6.7 om bebyggelsesprocent, højde, etageantal og bevaring finder forvaltningen, at det skitserede projekt er arkitektonisk tilpasset de særlige forhold på stedet, og at det derfor er forsvarligt at meddele de ønskede dispensationer. Tilbygningen underordner sig den gamle hovedbygning og danner en naturlig overgang til etagebygningen på naboejendommen. Den viste behandling af udearealerne sikrer de bevaringsværdige træer og giver mere indbydende udtryk mod Hovedgaden. Det er i brev af 19.12.07 oplyst, at udearealerne vil blive omlagt under et, og at det vil ske i forbindelse med det ansøgte nybyggeri og nyindretning af bageri/cafe.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger

Personalemæssige konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger

Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen særlige bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Der skal, jævnfør planloven, gennemføres orientering af omboende og andre interesserede inden der kan træffes endelige afgørelser om dispensationer/ særlige tilladelser

Kommunikation

Ingen særlige bemærkninger

Det videre forløb

Ingen særlige bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at der foretages orientering af omboende og andre interesserede om det ansøgte skitseprojekt og fornødne dispensationer/ særlige tilladelser. Hvis orienteringen giver anledning til indsigelser, der bringer nyt til beslutningsgrundlaget forelægges sagen igen for udvalget. I modsat fald er forvaltningen bemyndiget til at meddele de nødvendige dispensationer/ særlige tilladelser.

Bilag

ansøgning af 02.11.07

[190-2008-1266](#)

Projekt tilbygn til Williams rev. 13 12 07.pdf

[190-2008-1267](#)

Bilag

ansøgning af 02.11.07

Projekt tilbygn til Williams rev. 13 12 07.pdf

Punkt 206: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt med den tilføjelse, at der skal fastsættes betingelser, der sikrer, at projektet for udearealerne realiseres.

Punkt 207: Indretning af ejendomsmæglerforretning i tidligere fotoforretning - matr.nr. 74 Lille Værløse By, Bymidten 50, Værløse

Indretning af ejendomsmæglerforretning i tidligere fotoforretning - matr.nr. 74 Lille Værløse By, Bymidten 50, Værløse

207. Indretning af ejendomsmæglerforretning i tidligere fotoforretning - matr.nr. 74 Lille Værløse By, Bymidten 50, Værløse

Sagsnr.: 190-2007-100622 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-309

Beslutningstema

Det skal besluttes, om der skal meddeles dispensation til etablering af ejendomsmæglervirksomhed på Bymidten 50 B.

Sagsfremstilling

Ejendomsmægler Helle Demant søger om tilladelse til at etablere ejendomsmæglervirksomhed på Bymidten 50 B i Værløse.

Plangrundlag

Den del af ejendommen, der vender mod torvet på Den Røde Plads er omfattet af Lokalplan 33. I henhold til lokalplanens § 3.1 må ejendommens stueetage anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, så som butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv så som pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

I henhold til § 3.2 kan Byrådet i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede eller hvor særlige forhold taler herfor, tillade indretning af pengeinstitut, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Etablering af ejendomsmæglervirksomhed kræver således dispensation fra lokalplanen.

Der har hidtil været fotoforretning på Bymidten 50B. I de øvrige lejemål i stueetagen er der en bank og en restaurant. Der er givet byggetilladelse til erhvervsbygningen i 1988. Ejendommen var på det tidspunkt alene omfattet af Byplanvedtægt nr. 11. Lokalplan 33 er vedtaget i 1990. Lokalplan 33 præciserer, at stueetagerne ud mod strøgene og pladserne i Bymidten skal være publikumsorienterede.

Centerforeningen Bymidten har fremsendt udtalelse om, at de ikke billiger det ansøgte.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer ikke, at der er tale om en ejendomsmæglervirksomhed, der i særlig grad er publikumsorienteret. Og da det er lokalplanens formål at skabe et levende bymiljø, vurderer forvaltningen, at der ikke bør meddeles dispensation til det ansøgte.

Lovgrundlag

Planlovens § 19 0g § 20

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse og høring

Såfremt udvalget er sindet at dispensere til etablering af ejendomsmæglervirksomhed, skal ansøgning i naboorientering i en periode på 2 uger.

Kommunikation

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at der meddeles afslag på det ansøgte.

Bilag

Kortbilag - bymidten50B

[190-2008-2728](#)

Bilag

Kortbilag - bymidten50B

Punkt 207: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 208: Ansøgning om tilladelse til ny mobiltelefonmast, antenner og teknikkabine på Bistrup Planteskole

Ansøgning om tilladelse til ny mobiltelefonmast, antenner og teknikkabine på Bistrup Planteskole

208. Ansøgning om tilladelse til ny mobiltelefonmast, antenner og teknikkabine på Bistrup Planteskole

Sagsnr.: 190-2007-7333 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2007-338418

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Behandling af ansøgning om landzonetilladelse til opstilling af ny mobilmast med mobiltelefonantennener og tilhørende teknikkabine på Bistrup Planteskole, Bistrupvej 198, Birkerød.

Sagsindhold

Rambøll A/S har på vegne af mobiltelefoni-operatør Hi3g Denmark Aps søgt om tilladelse til opstilling af mobiltelefonmast, -antennener og teknikkabine på Bistrup Planteskole, matr.nr. 11 ab Stavnholt.

Masten, der søges tilladelse til, er mere end 24 m høj og ca. 55 cm i diameter ved basis. Masten kan leveres i forskellige farver, så den kan falde ind i omgivelserne. På masten vil der blive monteret et antal ca. 0,15 m brede og 1,5 m lange panelantennener fra to mobiltelefonoperatører, Hi3g og Sonofon. Dertil kommer en ca. 2,7 m x 3,25 m og 2,85 m høj teknikkabine, som placeres op ad masten. Mast og antenner opsættes som led i udbygningen af 3g netværket og skal sikre mobiltelefondekning i den vestlige del af Bistrup og området vestpå mod Farum.

Bistrup Planteskole er, trods områdets bebyggede karakter, beliggende i landzone og i et biologisk beskyttelsesområde i Regionplan 2005. Endvidere er området en del af en indre, grøn kile og omfattet af det rejste fredningsforslag for Stavnholt kilen.

Rambøll A/S er blevet bedt om at undersøge alternative muligheder for opsætning af masten i byzonen øst for planteskolen. Imidlertid fastholder ansøger sit ønske om placering nær eller på planteskolen af hensyn til masternes dækningsområde. Rambøll A/S har flere gange forgæves været rundt i området for at finde på høje strukturer, som kunne benyttes til opsætning af mobilantennerne.

Den del af planteskolen, hvor mast, antenner og teknikkabine ønskes placeret, er bag en større lagerhal inderst på ejendommen. De umiddelbare omgivelser er her præget af forskellige erhvervsbygninger til planteskolen, containere, kolinihavehuse, campingvogne og enkelte villaer og indeholder således ingen natur- og landskabsværdier.

Ifølge retningslinie 1.2.4 i Regionplan 2005 kan nødvendige trafik- og forsyningsanlæg o.lign., der kan begrundes i et væsentligt samfundsmæssigt behov, placeres i landzone efter en afvejning med andre regionplanmæssige interesser.

Lovgrundlag

Planloven, § 35, stk. 1

Naturbeskyttelsesloven, § 50, stk. 1

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljømæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse og høring

Da ejendommen er beliggende inden for det rejste fredningsforslag for Stavnsholtkilen, kræver opstilling af mobilmast og antenne tilladelse fra Fredningsnævnet for København.

En evt. landzonetilladelse skal sendes i nabohøring.

Kommunikation

En evt. landzonetilladelse skal offentliggøres.

Det videre forløb

Kopi af sagen og Planudvalgets indstilling sendes til Fredningsnævnet for København til nævnets evt. godkendelse i forhold til bestemmelserne i det rejste fredningsforslag for Stavnsholtkilen.

En landzonetilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter den er meddelt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Planudvalget meddeler landzonetilladelse til det ansøgte, da der er tale om et nødvendigt antenneanlæg og fordi mast og antenner med sin størrelse og placering bag en større lagerhal på planteskolen ikke vil påvirke landskabsoplevelsen væsentligt hverken fra det åbne land eller fra de umiddelbare, bylignende omgivelser
- at tilladelsen gives med vikår om at mobilmast og antenner tages ned, senest 1 år efter den ikke længere er i brug

Bilag

Ortofoto over mulig placering af mobiltelefonmast mv.

[190-2008-3513](#)

Bilag

Ortofoto over mulig placering af mobiltelefonmast mv.

Punkt 208: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt på betingelse af, at naboorienteringen ikke giver anledning til væsentlige indsigelser.

Punkt 209: Telemast for TDC - Matr.nr. 13 bn Ll. Værløse, Værløse, Stiager 8

Telemast for TDC - Matr.nr. 13 bn Ll. Værløse, Værløse, Stiager 8

209. Telemast for TDC - Matr.nr. 13 bn Ll. Værløse, Værløse, Stiager 8

Sagsnr.: 190-2007-78692 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-619

Sagsfremstilling

Ved brev modtaget 18. september 2007 søger LE34 TELE A/S om tilladelse til at opstille en 30 m høj rørmast med diverse antenner og udstyr samt en radiohytte på 14 m² på ovennævnte ejendom.

Ejendommen er omfattet af bestemmelsen i Byplanvedtægt nr. 10, § 2 hvorefter området forbeholdes til offentlige formål.

Det ansøgte er i strid med bestemmelsen i Bygningsreglement 1995, kap. 2.4, stk. 6, hvorefter ingen del af en bygnings ydervægge eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

De ansøgte mobilantener er omfattet af masteloven, der blandt andet slår fast, at hvis en påtænkt mast eller et antennesystem ikke strider mod kommune- og lokalplanlægning eller anden lovgivning, kan kommunen som hovedregel ikke afvise det ansøgte. Dog kan kommunen nedlægge forbud mod det ansøgte, f.eks. hvis det findes uforeneligt med særlige arkitektoniske hensyn. Et sådant forbud bortfalder efter senest et år, hvis det ikke afløses af en lokalplan.

Den ansøgte mobilantennemast er placeret i overensstemmelse med politikken for opsætning af mobilantener og etablering af sendeanlæg for mobiltelefoni i Furesø Kommune. Masteplanen indgår i Kommuneplan 2005.

Det er Kommunens mastepolitik at sikre, at antennerne på den mest skånsomme måde indpasses i forhold til omgivelserne under størst mulig hensyntagen til bebyggelser, bymiljøer, landskaber og de omkringboende og samtidig kan indgå i et landsdækkende netværk.

Udgangspunktet for den overordnede planlægning af Værløses mastepolitik af 9. maj 2005 vedrørende selve placeringen af fremtidige mobilantener er Værløses topografi (terrænhøjder, beplantninger, bebyggelser m.v.) og de eksisterende mobilantenners dækningsgrad. Det betyder, at Værløses mastepolitik minimerer belastningen fra mobilantener i kommunen og samtidig sikrer borgernes krav om optimal mobildækning.

Ovennævnte masteplacering er vurderet ud fra de tilbagemeldinger, som er fremkommet af forespørgsler til teleoperatører samt fra IT- og Telestyrelsen.

En forudsætning for tilladelse til at opsætte master til antenner vil være, at antennen/masten skal kunne betjene flere teleoperatører, samt at rørmast og antenner udføres med overflader, der er galvaniseret eller i grålige farver (som antrasitgrå).

Ansøger har oprindeligt ønsket en mobilmast midt i boligområdet Højeloft Vænge eller i boligområdet omkring Lille Værløsevej, men af hensyn til boligområderne og som et resultat i forbindelse med udarbejdelsen af masteplanen er ovennævnte placering valgt, som samlet set den bedste.

Furesø Kommune skønner, at ovennævnte placering er mere skånsom end en placering midt i de tilstødende boligområder, hvor den egentlige efterspørgsel efter mobiltelefoni er.

Det er forvaltningens opfattelse, at placeringen af den ansøgte mobilantenne på sportsarealet, blandt belysningsmaster og høje trådhegn, delvis isoleret fra den tilstødende bebyggelse medfører begrænsede gener for de omkringboende.

Forvaltningen kan derfor anbefale en dispensation til ovennævnte rørmast med mobilantener.

I overensstemmelse med bestemmelserne i byggelovens § 22, stk. 2, har ansøgningen været sendt i naboorientering hos berørte naboer og grundejerforeninger.

Omkring 200 beboere i lokalområdet og i kommunen er kommet med indsigelser i form af fællesbreve og individuelle breve mod det ansøgte projekt. Alle indsigelser vil være medbragt til mødet.

Det altdominerende emne er sundhedsrisici ved en konstant strålingspåvirkning for de omkringboende, herunder faren ved at placere mobilantennen tæt på skole og børneinstitution.

Til spørgsmålet om sundhedsfaren ved mobiltelefoni kan henvises til sundhedsstyrelsen. Sundhedsstyrelsen overvåger løbende den videnskabelige udvikling på området, men har ikke fundet anledning til at skærpe de gældende grænseværdier for udsættelse for elektromagnetiske felter, som anbefales af en international standardiseringskommission (ICNIRP).

Såfremt ny viden giver Sundhedsstyrelsen anledning til ud fra en sundhedsfaglig vurdering at anbefale indførelsen af yderligere danske krav, udsteder IT- og Telestyrelsen en bekendtgørelse i overensstemmelse hermed.

Der er via IT- og Telestyrelsens hjemmeside (www.itst.dk) adgang til relevant materiale vedrørende master, antenner og stråling.

Enkelte indsigelser oplyser, at ingen i Værløse har været afskåret fra at bruge mobiltelefoni indtil i dag med de eksisterende sendeforhold.

Som svar skal oplyses, at det netop er det stigende forbrug af mobiltelefoni mm. fra lokalområderne, der medfører behov for yderligere sendekapacitet, idet kapaciteten ædes op af tilsluttede telefoner og trådløse internettilslutninger fra PC'er.

Et andet gennemgående tema i indsigelserne er synspunktet om, at en sendemast i et beboelseskvarter er yderst skæmmende og ude af trit med moderne byplanlægning og anstændig hensyntagen til beboerne.

Naboerne mener, at masten bliver alt for dominerende i forhold til omgivelserne og således på ingen måde skånsomt indpasset i forhold til omgivelserne. Naboerne oplyser, at mobilmasten ligeså godt kunne etableres et sted, hvor det kunne ske med betydelig mindre gener for omgivelserne.

Det er kommunens politik at begrænse antallet af mobilmaster mest muligt og at sikre den mindst mulige påvirkning af omgivelserne. Da masterne imidlertid skal placeres tæt på brugerne og på placeringer, hvor signalet kan nå brugerne, er man nødt til at acceptere masteplaceringer i eller tæt på byområderne. Hvis kommunen ikke kan anvise en passende placering, indeholder masteloven retlige foranstaltninger, der kan sikre mobilselskaberne de nødvendige master til at dække behovet.

Det kan endvidere oplyses, at der ikke er mere plads på fjernvarmeskorstenen.

Foranlediget af de mange protester har forvaltningen overvejet andre placeringer i området. Forvaltningen kan i den anledning pege på et ubenyttet trekantareal ved fodboldklubben hus ca. 170 m længere mod vest. Her vil masten kunne stå uden væsentlig gene for klubben og uden direkte tæt visuel kontakt med omkringboende. Placeringen vil være en delvis imødekomme af synspunktet om nærheden til daginstitutioner.

En ændret placering vil medføre en ny høringsrunde og herved en forsinkelse af sagen.

Lovgrundlag

Byggeloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Personalemæssige konsekvenser

Ingen

Miljømæssige konsekvenser

Ingen

Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen

Borgerinddragelse og høring

Kommunikation

Det videre forløb

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at der meddeles dispensation til at opstille den ansøgte rørmast på 37 m med toprør på 1 m og tilhørende "radiohytte" på følgende vilkår:
- at masten og teknikkabinen ved placering udformning og beplantning gøres så diskret som muligt

Alternativt

- at forvaltningen anmodes om at undersøge den nævnte placering ved klubhuset

Bilag

Ansøgning og tegning - bilag til 14.01.2008

[190-2008-3655](#)

Masteplaceringer Værløse Stadion

[190-2008-3666](#)

Bilag

Ansøgning og tegning - bilag til 14.01.2008

Masteplaceringer Værløse Stadion

Punkt 209: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Udvalget bemyndigede forvaltningen til at kontakte et konsulentfirma med henblik på en teknisk analyse af de aktuelle strålepåvirkninger på forskellige positioner i området.

Punkt 210: Ansøgning om lovliggørelse af planteskolevirksomhed på matr.nr. 6 b Farumgård, Gl. Bregnerødvej 13

Ansøgning om lovliggørelse af planteskolevirksomhed på matr.nr. 6 b Farumgård, Gl. Bregnerødvej 13

210. Ansøgning om lovliggørelse af planteskolevirksomhed på matr.nr. 6 b Farumgård, Gl. Bregnerødvej 13

Sagsnr.: 190-2007-48181 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-725

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Behandling af ansøgning om lovliggørelse af planteskolevirksomhed på ejendommen, matr.nr. 6b, Farumgård, Gl. Bregnerødvej 13 i Bregnerød landsby.

Sagsindhold

Sagen var på Planudvalgets møde den 29. oktober 2007, pkt. 168 men blev udskudt.

Ejerne har efterfølgende d. 23. november 2007 sendt mail om dagsordenpunktet fra oktober. Til dette punkt ønsker de at anføre følgende:

- at de tog kontakt til Farum Kommune i 1999 om etablering af planteskolen og dengang fik at vide, at der intet var til hinder for dette
- at de har trukket deres ansøgning om endnu et drivhus tilbage
- at kun ca. 600 m² af det areal, som blev overført til ejendommen i 2006, er inddraget til planter og lager
- at ca. 16 m² af deres udhus/garage bruges som butik med betaling og med salg af japanske havebøger
- at 9 ud af 13 naboer og omkringboende er kommet til efter planteskolens åbning i 2006.

Der er i foråret 2007 etableret en mindre parkeringsplads til ca. 4 biler i den yderste del af haven ud mod Gl. Bregnerødvej. Parkeringspladsen er adskilt fra resten af haven ved et hegn.

Ejendommen ligger i landzone og er uden landbrugspligt. Etablering af planteskolevirksomhed, som her har betydet ændret anvendelse af ejendommens areal og udhus/garage, kræver landzonetilladelse. En sådan foreligger ikke.

Ifølge lokalplan 54.1 for Bregnerød Landsby – syd, fra maj 2003 må der ikke i delområde B1, hvor ejendommen ligger, drives erhvervsvirksomhed. Endvidere skal ubebyggede arealer i delområde B1 udlægges som gårdsplads eller have. Den nuværende planteskole er således ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Evt. landzonetilladelse

Det er forvaltningens vurdering, at en mindre planteskolevirksomhed naturligt kan høre hjemme i landsbymiljøet. Det er derfor muligt, at der ville have været meddelt landzonetilladelse, hvis der havde været søgt herom i forud for etableringen af planteskolen.

Naturklagenævnet har i de senere år afgjort en række sager om etablering af mindre detailhandelsbutikker mv. i landzone. Der er sket en vis liberalisering af praksis, idet der kan meddeles landzonetilladelse til etablering af mindre butikker, hvis der ikke foreligger væsentlige modhensyn, f.eks. i forhold til trafik. Vurderingen af om der ”er tale om en mindre butik, afhænger af om varesortimentet er enkelt/ensidigt samt, om forretningen i øvrigt har en begrænset karakter, navnlig med hensyn til åbningstid, omsætning og forventet kundetilstrømning.” NKO, nr. 217, oktober 2000.

Der kan derfor være tale om at meddele en lovliggørende landzonetilladelse til planteskolevirksomheden med et omfang svarende til det forud for lokalplanens vedtagelse. Det vil sige med en mindre butik indrettet i den tidligere garagebygning og produktion af planter alene på ejendommens oprindelige haveareal og ikke på det areal, der blev overført i 2006.

En eventuel landzonetilladelse bør desuden indeholde vilkår om åbningstider, maksimumsgrænse for salgsareal under tag, begrænsning af varesortiment, mv.

Evt. dispensation for lokalplanbestemmelser

Det vil ikke være muligt at give dispensation til planteskolevirksomheden, da ændringerne vil være i strid med formålsbestemmelserne i den gældende lokalplan 54.1.

Plantskolevirksomhed i det omfang, som ejer har etableret inden vedtagelsen af lokalplan 54.1, vil derfor kræve en ny lokalplan. En sådan vil imidlertid ikke kunne udarbejdes på baggrund af nuværende plangrundlag (Regionplan 2005, Fingerplan 2007 og kommuneplantillæg nr. 11 til Farum Kommuneplan 2001-2011 om detailhandel). Hvorvidt det senere vil være muligt, vil afhænge af en ny samlet detailhandelsstruktur for Furesø Kommune.

Lovgrundlag

Planloven, § 35.

Planloven, § 19.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljømæssige konsekvenser

Med en lovliggørelse af planteskolevirksomheden vil der fortsat være en del trafik på Gl. Bregnerødvej i planteskolens åbningstid.

Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse og høring

En evt. landzonetilladelse skal sendes i nabohøring.

Kommunikation

En eventuel landzonetilladelse skal offentliggøres.

Det videre forløb

Helt eller delvis afslag om lovliggørende landzonetilladelse skal følges op med påbud om fysisk lovliggørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

- at der meddeles landzonetilladelse til den oprindeligt etablerede planteskolevirksomhed med de ovenfor nævnte vilkår, som forvaltningen bemyndiges til at specificere

- at der for det overførte haveareal meddeles afslag på landzonetilladelse til ændret arealanvendelse og afslag på dispensation for bestemmelserne i lokalplan 54.1 om områdets anvendelse og om ubebyggede arealer.

Bilag

Ortofoto over planteskole på Gl. Bregnerødvej 13

[190-2008-3410](#)

Bilag

Ortofoto over planteskole på Gl. Bregnerødvej 13

Punkt 210: Beslutning

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

Beslutning truffet af Planudvalg, den 14. januar 2008:

Ikke til stede: Ole Bondo Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 211: Lukket

Punkt 211: Lukket

Punkt 212: Lukket

Punkt 212: Lukket