

REFERAT Miljø-, Plan- og Teknikudvalget d. 08-10-2015

Mødedato Torsdag d. 08. oktober 2015 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Etablering af familiebofællesskaber - beslutning.....	3
Beslutning.....	5
Forslag til Lokalplan 124 for Bybækgrunden med Tillæg 6 til kommuneplan 2013 beslutning.....	6
Beslutning.....	9
Omrokering af byggeret mellem Lokalplan 70.3, Lokalplan 70.6 og Lokalplan 70.7 på Farum Kase	10
Beslutning.....	13
Landzone - Hestestald, hestepension og ridebane - Matr.nr. 6 c Kirke Værløse By - Lejrvej 4B.....	14
Beslutning.....	17
Landzonetilladelse til beboelse - Matr.nr. 4 b Farum gård - Gammel bregnerødvej 10.....	18
Beslutning.....	21
Bregnerød Byvej 2, 3520 Farum, matr.nr. 5 i Bregnerød By, Farum - Ansøgning om ændret anvendelse	22
Beslutning.....	24
Aktivering af Hangar 2 på Flyvestationen til kultur- og fritidsformål - beslutning.....	25
Beslutning.....	28
Anmodning om optagelse af punkt på dagsordnen fra Socialdemokratiet.....	29
Beslutning.....	30
Orientering om hørings svar om Stavnsholtkilefredning.....	31
Beslutning.....	34
Udvalgssager de kommende tre måneder - orientering.....	35
Beslutning.....	37
Meddelelser fra formanden og forvaltningen.....	38
Beslutning.....	39
Beslutning om landzonetilladelse til tilbygning til B & B på Ryethøj, Værløse.....	40
Beslutning.....	43

Punkt 111: Etablering af familiebofællesskaber - beslutning

Etablering af familiebofællesskaber - beslutning

111. Etablering af familiebofællesskaber - beslutning

Sagsnr.: 190-2015-25431 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-159892

Beslutningstema

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget skal beslutte om der skal sættes en proces i gang for at få flere familiebofællesskaber til Furesø Kommune.

Sagsfremstilling

Furesø Kommune har en vision om stærke fællesskaber. Fællesskab kan komme til udtryk på mange forskellige måder bl.a. gennem bofællesskaber. Kommunen har siden 2013 arbejdet for at få etableret seniorbofællesskaber. Interessen har været stor og der er allerede etableret 2 seniorbofællesskaber og 4 andre seniorbofællesskaber er godt på vej.

Frejas forslag til helhedsplanen for Sydlejren lægger op til stærke fællesskaber i boligområderne og derfor er området velegnet til bofællesskaber – ikke kun seniorbofællesskaber, men også aldersintegrerede familiebofællesskaber.

Ligesom det er svært for seniorer at starte et seniorbofællesskab op fra grunden er det også svært for familier at starte et familiebofælleskab op fra grunden.

Forvaltningen foreslår derfor, at der afholdes et borgermøde om etablering af familiebofællesskaber. På mødet vil der blive fortalt om byggemuligheder i Furesø Kommune og om hvordan man kommer i gang med at etablere et bofællesskab. Borgermødet vil blive fuldt op af en workshop, hvor interesserede vil kunne finde sammen i mindre grupper. Hvis der er interesse for det vil der kunne afholde yderligere 2 workshops for bofællesskaber under etablering i januar og februar.

Borgermødet vil blive holdt i november og den efterfølgende workshop ca. 4 uger senere. Begge møder arrangeres i samarbejde med Det Grønne Hus, som har været involveret i etableringen af flere bofællesskaber bl.a. i Trekroner i Roskilde.

Borgermødet vil blive annonceret på hjemmesiden, på facebook, i lokalavisen, på hjemmesiden bofællesskab.dk og i Dagbladet Information. Desuden vil der blive sendt et brev til de eksisterende bofællesskaber i kommunen med opfordring om at give besked om borgermødet til alle på deres vente/interesselister.

Økonomiske konsekvenser

Udgifterne til borgermødet, herunder annoncering samt et efterfølgende møde med interesserede beløber sig til 80.000 kr.. Afholdelsen af de 2 workshops koster 20.000 kr.

Beløbet finansieres af bevillingen til seniorbofællesskaber, da nogle seniorer ønsker at bo i familiebofællesskaber fremfor seniorbofællesskaber.

Borgerinddragelse

Der vil blive afholdt borgermøde og et opfølgende møde samt evt. yderligere 2 workshops.

Lovgrundlag

Visionen for Furesø Kommune om etablering af stærke fællesskaber

Det videre forløb

Ingen

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget godkender,

1. at der afholdes et borgermøde samt et opfølgende møde om etablering af familiebofællesskaber
2. at der afholdes to workshops for bofællesskaber under etablering.

Punkt 111: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Tilrådt, idet mødet skal dække bofællesskaber generelt.

Punkt 112: Forslag til Lokalplan 124 for Bybækgrunden med Tillæg 6 til kommuneplan 2013 beslutning

Forslag til Lokalplan 124 for Bybækgrunden med Tillæg 6 til kommuneplan 2013 beslutning

112. Forslag til Lokalplan 124 for Bybækgrunden med Tillæg 6 til kommuneplan 2013 beslutning

Sagsnr.: 190-2015-11944 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-130621

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til om indeværende retningsgivende bebyggelsesplan for Bybækgrunden skal ligge til grund for Forslag til Lokalplan 124, som omfatter boligbyggeri på den syd vestlige del af Bybækgrunden.

Udvalget skal endvidere tage stilling til om forslag til Lokalplan 124 for boligbyggeri på Bybækgrunden og forslag til tillæg 6 til kommuneplan 2013 skal indstilles til Økonomiudvalg og Byråd med henblik på at forslagene offentliggøres.

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger et forslag til en ny retningsgivende bebyggelsesplan for Bybækgrunden. Bebyggelsesplanen muliggør en etapevis udbygning af grunden, hvor den eksisterende skolebygning helt eller delvist fortsat skal kunne benyttes til kommunale formål. Bebyggelsesplanen muliggør rum for fællesskaber for beboere i seniorbofællesskaber. Endelig skal bebyggelsesplanen muliggøre støjfølsom anvendelse som boliger mod de omgivende veje.

Udvalget besluttede på møde den 12. marts 2015, at igangsætte lokalplan for at muliggøre en boligbebyggelse på Bybækgrunden til et senior bofællesskab. Etableringen af bofællesskaber er et led i kommunens ældrestrategi.

Nærværende lokalplan er et foreløbigt resultat af OK-fondens samarbejde med en af de nedsatte bofællesskabsgrupper om at opføre et seniorbofællesskab på Bybækgrunden.

Bebyggelsesplan for Bybækgrunden

Den retningsgivende bebyggelsesplan jf. bilag for hele Bybækgrunden omfatter boligbebyggelse i 5 mini karreer, to erhvervsstokke og et byggefelt til offentlige formål. Adgangsvej til området sker fra én overkørsel fra Paltholmvej. Trafikken i området fordeles via en øst-vestgående fordelingsvej og lukkede korte boligveje. Mod øst danner to stokke udlagt til kontorerhverv overgangen til det fremtidige stationsområde og overløbsbassin. Bebyggelsesplanen overskrider

Etablering af boligbebyggelse på Bybækgrunden med kant til Paltholmvej aktualisere behovet for at udforme vejen som en bygade, som giver mulighed for at alle trafikantgrupper kan færdes.

Forslag til lokalplan 124

Lokalplanområdet er beliggende mellem Farum Midtpunkt og Paltholmvej. Området har hidtil været omfattet af Lokalplan 22.4 og tillæg 22.4.1, der omfattede matr. nr. 17 dc og 17 ml, Farum By.

I Lokalplan 22.4.1. var anvendelsen fastlagt til kontor, liberale erhverv, undervisning, institutioner for børn og unge, fritidsformål og rekreative formål.

Forslag til Lokalplan 124 gør det muligt at anvende en del af matr. nr.17 cd, Farum By til boligformål i form af helårsbeboelse. Lokalplanforslaget muliggør opførelse af 2 minikarreeer med hver ca. 3.500 m² etagemeter. Bebyggelsen består af etagebebyggelse i 3 etager med mulighed for ca. 30 boliger i hver karré. Bebyggelsen er ældreegnet og der kan eventuelt etableres fælleslokaler for beboerne i bebyggelsen. Lokalplanforslaget fastlægger en parkeringsnorm på 1 pr. bolig da bebyggelsen er planlagt til seniorer og ligger indenfor det stationsnære kerneområde. Parkeringsnormen var en del af udvalgsbeslutningen den 12. marts 2015. Parkering skal ske som 50 % på terræn og 50 % parkering i konstruktion uden for lokalplanområdet. Tilvejebringelse af parkeringspladser forudsætter indbetaling til en parkeringsfond. Til seniorbofællesskabet er der udlagt et areal til vestvendte haver. Bebyggelsen kan fremstå med facader i lette plader, ”grønne” tage med sedum i lighed med nabobebyggelsen Farum Midtpunkt. Skure må fremstå med facader i træ og tagdækning af tagpap på listedækning eller ”grønne” tage. Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om nedsivning af regnvand, støjafskærmning samt bebyggelsens afstand til regnvands- og kloakledninger på grunden.

Kommuneplan 2013

Ifølge de generelle rammer i Kommuneplan 2013 er der fastsat et krav om 1 ½ p-plads pr. bolig til etageboligbebyggelse. Da forslag til Lokalplan 124 fastlægger en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. bolig skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2013 fastlægger en parkeringsnorm på 1 pr. bolig. Øvrige bestemmelser fastholdes uændret.

Miljøvurdering

Forvaltningen har foretaget en screening af lokalplanforslagets forventede virkning på miljøet efter Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Det vurderes, at planen ikke vil have væsentlige miljøkonsekvenser, og at der skal således ikke foretages en egentlig miljøvurdering af planen. Screeningen fremgår af lokalplanens redegørelse og indgår i lokalplanhæftet.

Arkitektur og byrumsstrategi

Projektet er vurderet i forhold til forslag til Arkitektur- og Byrumsstrategien. Der er i lokalplanforslaget bestemmelser, som skal sikre, at bebyggelsen er udformet med vægt på at skabe gode rammer for fællesskaber i samspil med omgivelserne, og at skala, arkitektonisk udtryk og materialevalg er i samspil med den eksisterende bebyggelse uden for lokalplanområdet. Konklusionen på en vurdering af projektet ifht arkitektur kompasset er, at bebyggelsen har høj vurdering på byggeri som arkitektur og attraktive byrum, og en lidt lavere vurderingen af betydningen af kulturarven i de kulturhistoriske værdier i nabobebyggelsen Farum Midtpunkt.

Økonomiske konsekvenser

Der skal ske investeringer i byggemodning af Bybækgrunden både i form af teknisk byggemodning og praktisk byggemodning, såsom nedrivning, ledningsforhold, landinspektør mm. Der er i forslag til Budget 2016 afsat 5 mio. kr. i 2016, 4 mio. kr. i 2017, 2 mio. kr. i 2018 og 2019.

Byggemodningen vil give muligheder for at sælge mere kommunalt jord til boligbyggeri. Kommunal jord kan sælges til alment boligbyggeri uden forudgående udbud. Jorden skal sælges til markedspris.

Borgerinddragelse

Forslag til Lokalplan 124 skal i offentlig høring i en periode på mindst 8 uger. Forslag til Lokalplan 124 udarbejdes i dialog med OK fonden og seniorbofællesskabsgruppen.

Lovgrundlag

Planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det videre forløb

Efter endt offentlig høring vil planforlagene bebyggelsesplan og lokalplan blive forelagt Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet igen til endelig vedtagelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. godkende retningsgivende bebyggelsesplan for Bybækgrunden
2. godkende forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2013 til offentliggørelse i en periode på 8 uger
3. godkende forslag til Lokalplan 124 til offentliggørelse i en periode på 8 uger.
4. godkende, at forslag til Lokalplan 124 og Kommuneplantillæg 6 ikke miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Bilag

Samlet lokalplan 124 [190-2015-172660](#)

Bebyggelsesplanen [190-2015-172665](#)

Bilag

Bebyggelsesplanen

Samlet lokalplan 124

Punkt 112: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet. Lars Carpens (V) stemmer imod, idet han ønsker sagen udsat med henblik på yderligere belysning af planerne for Bytorvet og Palholmvej.

Punkt 113: Omrokering af byggeret mellem Lokalplan 70.3, Lokalplan 70.6 og Lokalplan 70.7 på Farum Kaserne - Delområderne 2E, 3, 4 og 5

Omrokering af byggeret mellem Lokalplan 70.3, Lokalplan 70.6 og Lokalplan 70.7 på Farum Kaserne - Delområderne 2E, 3, 4 og 5

113. Omrokering af byggeret mellem Lokalplan 70.3, Lokalplan 70.6 og Lokalplan 70.7 på Farum Kaserne - Delområderne 2E, 3, 4 og 5

Sagsnr.: 190-2015-24875 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-164971

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om der, for at imødegå et ønske fra NCC om ændret fordeling af byggeret i områderne omfattet af Lokalplan 70.3, Lokalplan 70.6 og Lokalplan 70.7 på Farum Kaserne, skal udarbejdes tre nye lokalplaner i form af tillæg til de nævnte lokalplaner.

Sagsfremstilling

I forbindelse med en over tid ændret disponering af fordelingen af byggeret mellem delområderne 2e, 3, 4 og 5 på Farum Kaserne, har NCC nu søgt kommunen om at overføre uudnyttet byggeret fra Lokalplan 70.6 og 70.7 til Lokalplan 70.3.

I Lokalplan 70.6 må der inden for delområde 2e opføres højst 6.670 m² etageareal. NCC har

ved videresalg af delområdet til Hjem Huse ApS og Furesø Kommune begrænset udnyttelsen til

6.104 m² etageareal, hvorfor der er en restbyggeret på 566 m² etageareal. I lokalplan 70.7 må der inden for delområde fem opføres højst 4.020 m² etageareal. NCC har ved videresalg af arealet til 2E Group, begrænset udnyttelsen til 2.906 m² etageareal, hvorfor der er en restbyggeret på 1.114 m² etageareal. Samlet set ønsker NCC herefter at flytte i alt 1.680 m² (566 m² + 1.114 m²) til Lokalplan 70.3, delområde 3. Se bilag med oversigt over lokalplaner og enkelte delområder på Farum Kaserne.

Ifølge Lokalplan 70.3 må der opføres højst 18.150 m² etageareal i området. Den oprindelige fordeling af etagearealet mellem lokalplanens delområder lød på 9.900 m² i delområde 3 og 8. 250 m² i delområde 4. NCC har tidligere (PLU beslutning på mødet den 10. februar 2011) fået dispensation til at opføre 11.235 m² i delområde 4 i form af en etageboligbebyggelse bestående af fem punkthuse i 4 etager samt penthouseetage. Det første af husene er opført, og NCC ønsker fortsat at gøre brug af denne dispensation i forhold til de sidste fire huse, hvilket reducerer etagearealet i delområde 3 til 6.915 m². Med det ansøgte etageareal der ønskes flyttet til delområde 3, bliver det samlede etageareal i delområde 3 på i alt 8.595 m².

Helt aktuelt har kommunen fra Kim Utzon Arkitekter modtaget ansøgning om byggetilladelse til opførelse en ny etageboligbebyggelse bestående af fem punkthuse i tre etager samt penthouseetage med et samlet etageareal på op til

8.500 m² i delområde 3. Boligprojektet er identisk med det projekt, som dannede grundlag for udarbejdelsen af Lokalplan 70.3 bortset fra, at antallet af punkthuse i delområde 3 i det aktuelle projekt er reduceret til fra seks til fem huse. De fem huse iagttager således lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og vil som udgangspunkt kunne opføres umiddelbart, såfremt etagearealet i Lokalplan 70.3, delområde 3, øges med de ønskede 1.680 m², som er uudnyttet i Lokalplan 70.6 og Lokalplan 70.7. Forvaltningen kan anbefale, at der planlægges med at muliggøre opførelsen af de ansøgte fem punkthuse på delområde 3.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Borgerinddragelse

Et forslag til lokalplan skal i offentlig høring i minimum otte uger.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

De tre planforslag vil blive forelagt Miljø-, Plan- og Teknikudvalget med henblik på vedtagelse til offentlig høring, jf. vedlagte udkast til procesplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget:

1. beslutter at igangsætte lokalplanprocessen for udarbejdelse af tre nye lokalplaner i form af tillæg til Lokalplan 70.3, Lokalplan 70.6 og Lokalplan 70.7
2. godkender ovenstående redegørelse som grundlag for udarbejdelse af de tre forslag til lokalplaner
3. godkender forvaltningens udkast til procesplan.

Bilag

PROCESPLAN 3 x tillæg til Lokalplan 70.3, Lokalplan 70.6 og Lokalplan 70.7

[190-2015-165439](#)

Oversigt - Lokalplaner og enkelte delområder på Farum Kaserne

[190-2015-165600](#)

Bilag

PROCESPLAN 3 x tillæg til Lokalplan 70.3, Lokalplan 70.6 og Lokalplan 70.7

Oversigt - Lokalplaner og enkelte delområder på Farum Kaserne

Punkt 113: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Tilrådt.

Punkt 114: Landzone - Hestestald, hestepension og ridebane - Matr.nr. 6 c Kirke Værløse By - Lejrvej 4B

Landzone - Hestestald, hestepension og ridebane - Matr.nr. 6 c Kirke Værløse By - Lejrvej 4B

114. Landzone - Hestestald, hestepension og ridebane - Matr.nr. 6 c Kirke Værløse By - Lejrvej 4B

Sagsnr.: 190-2015-6821 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-153318

Beslutningstema

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget skal beslutte, om der skal meddeles landzonetilladelse til en ny hestestald med hestepension og tilhørende ridebane på en landbrugsejendom.

Sagsfremstilling

Ejendommen

Lejrvej 4b er en landbrugsejendom, med et fritliggende énfamiliehus (204 m²), carport (ca. 78 m²) og to udhuse (ca. 45 m² og ca. 18 m²). Ejendommen har et jordtilliggende på 10,8 ha.

Det ansøgte

Der er ansøgt om etablering af en ny ridebane, en hestestald og tilladelse til indretning af hestepension på ejendommen. Ridebanen skal måle 20 m x 60 m og afgrænses af et træhegn. Udenom hegnet skal etableres 50 cm høje, græsklædte jordvolde med lav spredt beplantning. Toplaget er i grus. Hestestalden er på 300 m², holdes i mørke nuancer med sortmalede facader i træ (træbeklædning) og tagbeklædning i mørke eternitplader. Stalden placeres lavt i terrænet og i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen. Stalden skal rumme 10 hestebokse, sadelrum, foderopbevaring, redskaber og rum til gødningscontainer. Cirka halvdelen af hesteboksene skal anvendes til ejendommens egne heste og den anden halvdel skal fungere som hestepension.

Ansøger har oplyst at de dagligt tilknyttede aktiviteter primært er ridning på ejendommens ridebane og på ejendommens jorder i øvrigt. Derudover kan der til tider også ske rideture udenfor matriklen til flyvestationen, men dette vil ifølge ansøger være begrænset til cirka 1 gang om måneden. Her benyttes altid samme rute til og fra flyvestationen (Se kortbilag). Brugere er ejerne af ejendommen, deres børn, ejerne til de opstaldede heste samt eventuelt deres børn.

Trafik udgøres af lejlighedsvis kørsel med hestetrailer (ca. 1-2 gange om ugen), levering af foder og tømning af mødding sker ca. hver anden måned og derudover kørsel til og fra ejendommen af ovennævnte ejere af opstaldede heste.

Af ansøgningen fremgår desuden tilkendegivelser fra 2 beboere, som ønsker at leje hestebokse i den ansøgte hestepension.

Der skal ikke foregå rideskole, forenings- eller erhvervsaktiviteter, stævnearrangementer, eller lignende i forbindelse med hesteaktiviteterne. Det er heller tiltænkt yderligere udvidelser.

Naboorientering

Kommunen har modtaget 5 hørings svar. Heraf stiller 1 besvarelse sig positiv overfor ridebane og hestestald, og 4 har udtrykt bekymring om især hestestalden, hestepensionen og de medfølgende aktiviteter. Bemærkninger er vedlagt som bilag og omhandler særligt bekymring om øget trafik, ridning og efterladenskaber i nærområdet, landskabelige gener, omfanget af aktiviteter på ejendommen, larm, indbliksgener og utryghed. Enkelte mener også at det ansøgte ikke kan etableres jf. de retningslinjer der gælder for området og at det ikke hører hjemme så tæt på et villaområde.

På baggrund af nabohøringen har kommunen efterspurgt og modtaget supplerende redegørelse for aktiviteter der skal foregå på ejendommen. Særligt en uddybende redegørelse for fremtidige *brugere* af hestefaciliteterne, *undervisningen*, *rideruter* i nærområdet samt forventet *trafikbelastning*.

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte kræver landzonetilladelse, da det er en supplerende erhvervsaktivitet til en landbrugsejendom. Ved vurderingen af ansøgningen skal der særligt lægges vægt på beskyttelse af de landskabelige, rekreative og naturmæssige værdier. Ejendommen er beliggende indenfor følgende udpegninger: *ydre grønne kile*, *nationalt geologisk interesseområde* og indenfor *kirkeomgivelserne* fra Kirke Værløse Kirke. Desuden er ejendommen nabo til beboelsesområderne ved Laanshøj.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte kan etableres i overensstemmelse med ovenstående retningslinjer. Vurderingen er baseret på, (1) at det er en anvendelse som hører hjemme i landzonen, (2) at det ansøgte arkitektonisk, farvemæssigt og placeringsmæssigt indpasses hensigtsmæssigt i landskabet, herunder også i forhold til udsigter og geologiske interesser, og (3) at ejendommens størrelse og indretning gør den velegnet til et mindre privat hestehold.

Hvad angår potentielle gener fra hesteaktiviteter, som fremhæves i indkomne hørings svar, er det forvaltningens vurdering at omfanget af de fremtidige aktiviteter vil være af så begrænset et omfang, at genepåvirkningen vil være begrænset og forventelig i et område med landbrugsejendomme i landzonen.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Borgerinddragelse

Ansøgningen har været i nabohøring fra d. 14. juli til d. 4. august 2015. I alt er orienteringen sendt til de 13 nærmeste nabo ejendomme og 2 grundejerforeninger samt 3 lokale foreninger som har anmodet om at blive hørt ved naboorienteringer. Der er modtaget hørings svar fra 3 naboer, 1 nabogrundejerforening og 1 lokal forening.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Det videre forløb

Når udvalget har taget beslutning i sagen, vil forvaltningen foretage afgørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget meddeler landzonetilladelse til ridebane, hestestald og hestepension på vilkår om, at

1. der ikke må etableres lys på banen
2. det ansøgte, udover hestepension, ikke må anvendes til forenings- eller erhvervsmæssige aktiviteter, herunder rideskole, hesteudlejning og lignende
3. det ansøgte ikke anvendes til stævner eller lignende aktiviteter
4. at overskydende jord fra anlægsarbejdet bortkøres fra ejendommen.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning	190-2015-42271
Underskrevet 050515.pdf	190-2015-77316
Supplerende redegørelse	190-2015-116843
Facader 050515.pdf	190-2015-77317
Grundplan 050515.pdf	190-2015-77318
Samlede nabohøringssvar	190-2015-169606
Riderute til Værløse Flyvestation.pdf	190-2015-169469

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning
Underskrevet 050515.pdf
Supplerende redegørelse
Facader 050515.pdf
Grundplan 050515.pdf
Samlede nabohøringssvar
Riderute til Værløse Flyvestation.pdf

Punkt 114: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udsat, idet udvalget ønsker en fornyet høring og en række forhold uddybet.

Punkt 115: Landzonetilladelse til beboelse - Matr.nr. 4 b Farum gård - Gammel bregnerødvej 10

Landzonetilladelse til beboelse - Matr.nr. 4 b Farum gård - Gammel bregnerødvej 10

115. Landzonetilladelse til beboelse - Matr.nr. 4 b Farum gård - Gammel bregnerødvej 10

Sagsnr.: 190-2015-15342 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-161345

Beslutningstema

Miljø- Plan- og Teknikudvalget skal beslutte, om de vil meddele landzonetilladelse til opdeling af én eksisterende bolig til to boliger. Sagen har været forelagt udvalget på udvalgs mødet i august.

Sagsfremstilling

På augustmødet besluttede udvalget ”... at imødekomme, at ansøgningen sendes i høring, idet udvalget lægger vægt på, at der er tale om et trafikbelastet område uden landskabelige beskyttelsesinteresser.”

Ansøgningen har nu været i nabohøring i tre uger i perioden 3. - 24. september 2015. Forvaltningen har modtaget én bemærkning fra lokalforeningen Furesø By og Land. Foreningen anbefaler det ansøgte.

Sagsfremstilling fra udvalgs mødet i august:

Ejendommen

Gl. Bregnerødvej 10 er en beboelsesejendom med et énfamiliehus på 312 m² beliggende i landzonen. Ejendommen ligger blandt en lille gruppe beboelsesejendomme nord for Farum og Bistrupvej. Det er en tidligere skole, der har fungeret som almindelig beboelsesejendom i over 50 år.

Det ansøgte

I forbindelse med salg af énfamiliehus ansøges om tilladelse til ændring af ejendommens status til tofamiliehus. Det ansøgte begrundes med, (1) at der er tale om en stor ejendom, der er velegnet til opdeling, (2) at ansøgerne ikke har behov for yderligere udvidelser, (3) at den er beliggende nær bygrænsen til Farum og syd for Bregnerød landsby, og (4) at sidstnævnte er omfattet af lokalplan, som muliggør nye beboelsesejendomme ved huludfyldning. Ansøger henviser desuden til, at (5) en af kommunens tidligere afgørelser danner præcedens for ansøgningen (Bilag).

Det skal bemærkes, at der gerne må bo to familier i boligen, som den fremstår i dag.

Vurdering af det ansøgte

En ejendoms størrelse begrundes i sig selv ikke en opdeling i to boliger, da en mindre ejendom lige så vel kan anvendes til to boliger for fx enlige, studerende mv. Dertil kommer, at en beboelsesbygning på 312 m² ikke er usædvanlig i landzonen. Beboelsesejendomme kan uden landzonetilladelse udvides op til 250 m², og normalt gives tilladelse til udvidelser mellem 250m² og 300m². At ansøgerne ikke har behov for at foretage yderligere udvidelser eller ombygning på ejendommen, sikrer ikke, at fremtidige ejere ikke ønsker dette.

Bynær placering begrundes ikke en tilladelse, da det følger af loven, at praksis skal være restriktiv nær større byområder, så der sikres en klar grænse mellem land og by.

Det er forvaltningens vurdering, at den tidligere afgørelse, som ansøger henviser til, ikke danner præcedens. Der er tale om en landbrugsejendom, hvor det daværende Hovedstadsråd meddelte tilladelse til beboelse i en tidligere stald i 1983. At der er tale om en landbrugsejendom (og ikke en beboelsesejendom) er centralt. Ifølge planloven må der i dag lovligt etableres én ekstra bolig i en overflødiggjort driftsbygning på landbrugsejendomme, da lovens formål netop er at sikre gode erhvervsmuligheder for jordbrugserhvervet i landzonen. Denne undtagelsesbestemmelse gælder ikke almindelige beboelsesejendomme.

Planloven og praksis i landzonen

Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser er at modvirke uplanlagt byspredning og sikre, at egentlig byudvikling, som nye boliger, sker ud fra en forudgående, overordnet planlægning. Ifølge Natur- og Miljøklagenævnets praksis bør der som hovedregel ikke gives enkeltstående tilladelser til nye selvstændige beboelser i landzonen, hvis de ikke er nødvendige for enten landbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhvervet, medmindre der foreligger en helt særlig begrundelse. Der findes nævnsafgørelser om afslag til opdeling af én bolig i to boliger (Bilag).

Hvis udvalget ønsker at give tilladelse i denne sag, kan begrundelsen være, at den eksisterende bygning ikke umiddelbart ændres, og der ikke umiddelbart opføres yderligere byggeri på grunden, samt at det pågældende område ikke ligger i et område med stor landskabsværdi men i et relativt tæt bebygget område samt tæt på Farum Midtpunkt, Slangerupvej, Frederiksborgvej og Hillerødmotorvejen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse

Sagen har været i nabohøring i tre uger i perioden 3. - 24. september 2015. Se ovenstående.

Lovgrundlag

Planloven § 35, stk. 1.

Det videre forløb

Udvalgets afgørelse meddeles ansøgeren. Afgørelsen kan påklages til Natur og Miljøklagenævnet af miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagen og visse landsdækkende organisationer.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget beslutter, om kommunen skal give tilladelse til det ansøgte.

Bilag

Ansøgning med bilag [190-2015-117964](#)

Natur- og Miljøklagenævnets praksis [190-2015-117969](#)

Høringssvar - PDF [190-2015-173338](#)

Bilag

Ansøgning med bilag

Natur- og Miljøklagenævnets praksis

Høringssvar - PDF

Punkt 115: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget beslutter at give tilladelse til det ansøgte.

Punkt 116: Bregnerød Byvej 2, 3520 Farum, matr.nr. 5 i Bregnerød By, Farum - Ansøgning om ændret anvendelse vedr. midlertidige opholdssteder til flygtninge

Bregnerød Byvej 2, 3520 Farum, matr.nr. 5 i Bregnerød By, Farum - Ansøgning om ændret anvendelse vedr. midlertidige opholdssteder til flygtninge

116. Bregnerød Byvej 2, 3520 Farum, matr.nr. 5 i Bregnerød By, Farum - Ansøgning om ændret anvendelse vedr. midlertidige opholdssteder til flygtninge

Sagsnr.: 190-2015-22683 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-158118

Beslutningstema

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget skal tage stilling til, hvor vidt der skal meddeles dispensation fra lokalplanbestemmelser i henhold til ny lovgivning med henblik på midlertidige opholdssteder for flygtninge på Bregnerød Kro.

Sagsfremstilling

Ejeren af bregnerød kro søger i henhold til ændring af planlovens bestemmelser om tilladelse til at etablere midlertidigt opholdssted for flygtninge for en periode på to år.

Der søges om etablering af boliger til flygtninge i 16 værelser i den eksisterende bygning og ansøger har indgået aftale med Hørsholm Kommune. Hørsholm Kommune vil således i givet fald have det formelle økonomiske ansvar for flygtningene, herunder deltagelse i integrationsprogram og tilknyttede aktiviteter. En kommune må gerne midlertidig boligplacere flygtninge i en anden kommune.

Ejendommen Bregnerød Kro er beliggende i landzone indenfor afgrænsningen af Lokalplan 51 og jf. bestemmelserne § 3.8 må delområde 3 kun anvendes til erhvervsformål, herunder kro, hotel, kursusvirksomhed og lignende.

Bregnerød landsby og kroen er beliggende i kort afstand fra Hillerød motorvejen og afstanden til krobygningen er omtrent 250 meter. Den stedse trafik på motorvejen medfører vedvarende lydgener for området, hvilket i særlig grad påvirker beboelse. På den baggrund har Niras udarbejdet en rapport, der redegør for trafikstøjen med fikspunkt i Bregnerød krobygning.

Rapporten konkluderer på baggrund af en lang række parametre herunder blandt andet skov, tæthed, træhøjde, terræn, terrænhårdhed, bygninger, afstande med videre, at selve krobygningen kan støjreduceres ved hjælp af et støjreducerende hegn mod sydskel i en højde på 2 meter.

Folketinget vedtog i april 2015 lovændring som bidrager til, at kommunerne bedre kan løse opgaven med at sikre midlertidig indkvartering af flygtninge. Lovændringen betyder, at kommunerne har fået øget mulighed for at give dispensationer fra lokalplaner, så midlertidige boliger til flygtninge kan indrettes i f.eks. tidligere erhvervsjendomme og skoler. Som følge af lovændringen kan kommunerne give en midlertidig dispensation efter en høring på to uger eller derover. Kommunerne er ikke forpligtet til at gøre brug af lovændringen.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser om anvendelse af delområdet, hvor Bregnerød Kro er beliggende og det er forvaltningens vurdering, at der med hjemmel i ændring af planloven kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne på betingelse af, at det maksimalt er for en toårig periode samt, at der udføres støjreducerende foranstaltning jf. trafikstøjrapport, samt at støjhegnet begrønnes i det omfang det er nødvendigt i forhold til nabo mod syd.

Såfremt udvalget ikke ønsker at meddele dispensation kan kroen alene fortsat anvendes til hotelvirksomhed, hvor værelserne lejes ud for kortere eller længere tid.

Økonomiske konsekvenser

Ingen. Alle udgifter afholdes af ejendommens ejer og Hørsholm Kommune.

Borgerinddragelse

Der foretages tre ugers høring blandt naboer, interessenter og interesseorganisationer, hvis udvalget beslutter at sende ansøgningen i høring.

Lovgrundlag

Lov om ændring af lov om planlægning fra 29. april 2015, kap. 2e om midlertidige opholdssteder for flygtninge jf. § 5u stk. 3.

Det videre forløb

Såfremt udvalget beslutter at sende ansøgningen i høring, vil udvalget få forelagt sagen til endelig afgørelse efter endt høring.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget beslutter:

1. Om ansøgningen skal sendes i høring med henblik på en senere beslutning om, hvorvidt der skal meddeles dispensation til at anvende Bregnerød Kro til boliger for flygtninge i en periode på to år under forudsætning af etablering af et to meter højt støjhegn med begrønning i skel mod syd.

Punkt 116: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget ønsker ikke at meddele dispensation, og sagen sendes derfor ikke i høring.

Punkt 117: Aktivering af Hangar 2 på Flyvestationen til kultur- og fritidsformål - beslutning

Aktivering af Hangar 2 på Flyvestationen til kultur- og fritidsformål - beslutning

117. Aktivering af Hangar 2 på Flyvestationen til kultur- og fritidsformål - beslutning

Sagsnr.: 190-2013-27892 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-169323

Beslutningstema

Udvalget skal anbefale over for Økonomiudvalget, at der arbejdes videre med at gøre Hangar 2 på Flyvestationen midlertidig tilgængelig for kultur- og fritidsaktiviteter, som led i den ønskede forankring af sådanne tilbud på Flyvestationen.

Sagsfremstilling

Flyvestationsudvalget er i sin afrapportering bl.a. kommet med anbefalinger til udvikling af Flyvestationen som centrum for kultur- og fritidsaktiviteter.

Flyvestationsudvalget anbefaler bl.a., ”at der arbejdes videre med idéen om en Multihangar fra Petanque klubben med flere, og at der arbejdes på at finde et passende lokale til idræts- og kulturaktiviteter på Flyvestationen.” samt ”at der tages kontakt til de flyrelaterede foreninger med henblik på, at de sammen finder et samlet projekt, og på grundlag af dette arbejdes der videre med at finde et passende lokale til værkstedsaktiviteter, udstilling af fly mv.”.

Samtidig har Freja fremlagt en helhedsplan for Sydlejren, hvor den nordlige del – hvor bl.a. Hangar 2 ligger – netop skal udgøre et område med kultur- og fritidsaktiviteter – også benævnt Kulturakslen.

Med Jonstrup Petanque Klub i spidsen har 7 foreninger tidligere fremlagt et forslag til, hvordan en multihangar kunne komme til at se ud. Dette projekt blev til i samarbejde med COBE og tog netop udgangspunkt i Hangar 2.

Jonstrup Petanque Klub har nu i brev til forvaltningen konkret ansøgt om adgang til Hangar 2 til afvikling af petanque i vinterhalvåret 2015/2016. Deres ansøgning sker under henvisning til COBE-projektet og med et ønske om at få igangsat aktiviteter i hangaren, mens det større projekt modnes.

Forvaltningen ser en mulighed i, at en aktivering af Hangar 2 til kultur- og fritidsformål vil kunne bruges som et ”forsøgssted” for de mange foreninger, der har et ønske om at afvikle aktiviteter på Flyvestationen. I forhold til kultur- og idrætsaktiviteter kan et sådant forsøgssted være med til at skabe et solidt beslutningsgrundlag for, hvilke aktiviteter der egner sig til afvikling på Flyvestationen og dermed hvilke faciliteter, der potentielt bør investeres i på sigt. Dette støtter op om Økonomiudvalgets ønske om en fremtidig prioritering af kvadratmeter til bl.a. kultur- og idrætsaktiviteter.

Forvaltningen forestiller sig således ikke, at Hangar 2 udelukkende skal stilles til rådighed for de foreninger, der stod bag COBE-projektet, men at den åbnes op for alle, der ønsker at afvikle en foreningsaktivitet på Flyvestationen. Således vil Hangar 2 også kunne bruges til flyrelaterede aktiviteter; dog ikke udstillinger.

En aktivering af Hangar 2 for en periode på f.eks. 3 år vil kunne skabe mulighed for en konkret afvikling af aktiviteter for både de foreninger, der tidligere har arbejdet for en mere permanent løsning, for de flyrelaterede foreninger samt for andre foreninger, der på sigt kunne forestille sig at lægge nogle af deres aktiviteter – f.eks. i vinterhalvåret – ud på Flyvestationen.

En sådan prøveperiode vil give et konkret indblik i hvilke aktiviteter, der kan forankres på Flyvestationen, hvilke samarbejdsrelationer der kunne være mellem flere typer af foreninger samt give et konkret indblik i, hvilke bygninger/faciliteter der på sigt bedst kan understøtte aktivitetsafviklingen på Flyvestationen – både fordelt på typer og på fordeling hen over kalenderåret.

For at kunne ibrugtage Hangar 2 vil det være nødvendigt at sikre bygningen (elinstallationer, utætheder, m.m.) samt sikre adgangsvej til hangaren. Ligeledes vil der skulle etableres toiletfaciliteter, hvilket forventes etableret i en selvstændig, mobil pavillon, der kan placeres i den ene ende af hangaren. Med en sådan løsning vil man kunne nøjes med at opvarme pavillonen for at undgå frostskafer, mens hangaren kan forblive uopvarmet. Af miljøhensyn kan det endvidere blive nødvendigt at aflukke adgangen til hangarens sidebygninger. Der er således tale om en så minimal istandsættelse af hangaren som muligt – ene og alene for at kunne sikre lovlig brug af bygningen.

En åbning af Hangar 2 til sådanne kultur- og fritidsaktiviteter vurderes tidligst at kunne finde sted i 2. kvartal 2016.

Økonomiske konsekvenser

De konkrete økonomiske forhold skal endeligt klarlægges. Det forventes dog, at der vil være anlægsomkostninger for min. 1 mio. kr. samt efterfølgende løbende driftsomkostninger på min. 0,5 mio. kr. pr. år. Det vil blive undersøgt, om dele af opstartsomkostningerne kan finansieres via fondsmidler. Dele af driftsomkostningerne må forventes at være lejeudgifter til Freja, men disse kan forsøges minimeret eller medtaget i en samlet aftale, hvor de modregnes ved et evt. senere køb af Hangaren og/eller andre bygninger på Flyvestationen.

I forbindelse med en aktivering og/eller i forlængelse af denne vil forvaltningen afsøge muligheden for at både Ballerup og Egedal Kommune bidrager økonomisk, idet hangaren også kan fungere som støttepunkt og aktivitetssted for disse kommuners foreninger.

Anlægsomkostningerne samt de efterfølgende driftsomkostninger i prøveperioden vil kunne finansieres via Investeringspuljen, jf. budgetaftalen for 2016.

Borgerinddragelse

Kommunens foreninger, herunder de flyrelaterede foreninger samt de foreninger, der har arbejdet for et mere permanent projekt i Hangar 2, har alle været involveret i det forgangne år. Forvaltningen har været i dialog med Jonstrup Petanque Klub omkring en mere alsidig brug af Hangar 2 i den foreslåede testperiode. Foreningen er indforstået hermed.

Denne samlede gruppe af foreninger vil fremadrettet skulle bidrage til koordineringen af brugen af Hangar 2 ud fra ønsket om, at alle aktiviteter, der kan afvikles inden for de umiddelbare fysiske rammer, skal sikres adgang i prøveperioden.

Lovgrundlag

Ibrugtagning og adgang til Hangar 2 vil skulle ske inden for gældende lovgivning, herunder Bygningsreglement samt gældende miljølovgivning. Foreningernes brug af lokalet følger Folkeoplysningsloven.

Det videre forløb

Såfremt Økonomiudvalget godkender, at der skal arbejdes videre med en konkret plan for aktivering af Hangar 2 i en treårig prøveperiode, vil forvaltningen udarbejde et konkret forslag hertil, som både afdækker de økonomiske forhold, Hangar 2's mulige anvendelse, hvilke foreninger der potentielt kunne blive brugere, kommende driftsform, m.m. Sagen vil blive forelagt politisk inden igangsætning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

· at udvalget anbefaler over for Økonomiudvalget, at forvaltningen arbejder videre med en konkret plan for en midlertidig aktivering af Hangar 2 på Flyvestationen med henblik på afvikling og forankring af kultur- som fritidsaktiviteter.

Beslutning truffet af Kultur-, Fritids- og Idrætsudvalget, den 5. oktober 2015:

Ikke til stede: Per Kattrup (UP)

Anbefalet, idet der før endelig beslutning skal foreligge en konkret plan for projektet.

Punkt 117: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet, idet det understreges, at planen også omfatter finansieringen.

Punkt 118: Anmodning om optagelse af punkt på dagsordnen fra Socialdemokratiet

Anmodning om optagelse af punkt på dagsordnen fra Socialdemokratiet

118. Anmodning om optagelse af punkt på dagsordnen fra Socialdemokratiet

Sagsnr.: 190-2015-26647 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-171932

Sagsfremstilling

Preben Sandberg Pettersson (A) har anmodet om at få et punkt på mødet i Miljø-, Plan- og Teknikudvalget under overskriften: Seniorboliger på Ballerupvej:

På vegne af Socialdemokratiet i Furesø anmoder Preben Sandberg Pettersson om, at følgende punkt optages på næste møde i Miljø-, Plan- og Teknikudvalget:

”Jeg har modtaget vedhæftede anmodning om et senior- /ældreboligprojekt på "skovhusgrunden" jf. vedlagte materiale fra en furesøborger på vegne af 30 andre borgere.

Det er et projekt om bygning af fem private boliger på et byggefelt ud mod Ballerupvej på "skovhusgrundområdet", seniortilpassede og tæt på bycentrum i Værløse.

Der er tale om privat finansiering.”

Bilag

Seniorboliger ved Skovhuset

[190-2015-174938](#)

Bilag

Seniorboliger ved Skovhuset

Punkt 118: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget besluttede, at der skal fremlægges en sag om henvendelsen. John Ingemann Allentoft (C) stemte imod, idet Konservative ikke ønsker kommunens grønne parkområder indskrænket.

Punkt 119: Orientering om hørings svar om Stavns holtkilefredning

Orientering om hørings svar om Stavns holtkilefredning

119. Orientering om hørings svar om Stavns holtkilefredning

Sagsnr.: 190-2010-22387 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-160106

Beslutningstema

Orientering om Furesø Kommunes hørings svar til Natur- og Miljøklagenævnet om Nævnets udkast til reviderede fredningsbestemmelser og revideret fredningskort for Stavns holtkilefredningen. Hørings svaret er vedlagt som bilag 1.

Sags fremstilling

Fredningsnævnet for København traf i oktober 2008 delafgørelse om afgrænsning af Stavns holtkilefredningen og i januar 2010 afgørelse om fredningsbestemmelser og fredningserstatning.

Da erstatningsbeløbet overstiger 100.000 kr. har Natur- og Miljøklagenævnet skulle efterprøve fredningen i sin helhed. Derudover er fredningen blevet påklaget til Nævnet af Naturstyrelsen, Rudersdal og Furesø Kommuner samt en række lodsejere.

Furesø Kommune har i sin klage/bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet tilkendegivet, at kommunen er positivt indstillet overfor fredningen og anerkender dens geografiske udstrækning, som fastsat af Fredningsnævnet for København. Imidlertid tilkendegav kommunen også, at den - på linje med Naturstyrelsen og Rudersdal Kommune - fandt, at de af Fredningsnævnet fastsatte fredningsbestemmelser er upræcise og på nogle punkter mere vidtgående end sædvanligt, ligesom fredningskortet indeholder en række fejl og mangler. Kommunen opfordrede derfor Natur- og Miljøklagenævnet til at foretage en omfattende revision af fredningsbestemmelserne.

Natur- og Miljøklagenævnet har i juni 2011 besigtiget fredningsområdet og truffet en række foreløbige beslutninger om fredningen. Fire af disse, heriblandt spørgsmålet om bebyggelsesarealets omfang for fritidshusene ved Forårsvej, har Nævnet orienteret skriftligt om i 2011. Denne og de øvrige af Nævnets foreløbige beslutninger er indarbejdet i Nævnets udkast til reviderede fredningsbestemmelser.

Natur- og Miljøklagenævnets udkast til reviderede fredningsbestemmelser og fredningskort er fremsendt jf. bilag 2. Disse udkast er fremsendt samtlige lodsejere inden for fredningsområdet, Naturstyrelsen, Rudersdal og Furesø kommuner, som herved får mulighed for at påpege eventuelle fejl og mangler samt fremkomme med mulige erstatningskrav som følge af de ændrede fredningsbestemmelser. Natur- og Miljøklagenævnet vil herefter træffe endelig fredningsafgørelse og erstatningsafgørelse, som forventes at foreligge i slutningen af 2015 eller begyndelsen af 2016.

Forvaltningen har udarbejdet et hørings svar til Natur- og Miljøklagenævnet. I hørings svaret noterer Furesø Kommune sig med tilfredshed, at fredningsbestemmelserne er blevet mere klare og entydige, ligesom den uhensigtsmæssige opdeling af

fredningsområdet i delområder er blevet taget ud. Natur- og Miljøklagenævnet har således imødekommet myndighedernes klagepunkter. Furesø Kommunes bemærkninger i høringssvaret derfor overvejende af teknisk art og omhandler blandt andet angivelse af havesignaturer på fredningskortet vedrørende ejendomme ved Enghaven.

Økonomiske konsekvenser

I Fredningsnævnet for Københavns erstatningsafgørelse fra 2010 beløb fredningserstatningerne sig til knap 1.520.000 kr., ekskl. udgifter til advokatbistand m.v.

Natur- og Miljøklagenævnet skal træffe ny afgørelse om fredningserstatning på baggrund af de tidligere klager over erstatningsafgørelsen fra 2010 samt eventuelle bemærkninger fra Natur- og Miljøklagenævnet igangværende høring om fredningsudkast. Natur- og Miljøklagenævnets erstatningsafgørelse vil kunne påklages til Taksationskommissionen.

Det samlede erstatningsbeløb for fredningen kendes således endnu ikke og vil kunne være højere end det hidtidige beløb på 1.520.000 kr. Heraf vil Furesø Kommune skulle dække ca. 340.000 kr. Når der foreligger en endelig afgørelse, vil erstatningen blive medtaget i budgetopfølgningerne.

De økonomiske konsekvenser i forbindelse med udarbejdelse af plejeplan, pleje af arealer og eventuel naturgenopretning kendes endnu ikke.

Borgerinddragelse

Natur- og Miljøklagenævnet har sendt udkast til reviderede fredningsbestemmelser og fredningskort i høring hos samtlige lodsejere inden for fredningen med henblik på eventuelle krav om fredningserstatning.

Lovgrundlag

Naturbeskyttelseslovens kap. 6, Fredning.

Det videre forløb

Sagens skal forelægges Økonomiudvalget og Byrådet til orientering.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget anbefaler over for Økonomiudvalg og Byråd at tage orienteringen til efterretning.

Bilag

Bilag 1: Høringssvar til udkast til frednings- og erstatningsafgørelser [190-2015-162466](#)

Bilag 2: Udkast til fredningsbestemmelser [190-2015-157429](#)

Bilag

Bilag 1: Høringssvar til udkast til frednings- og erstatningsafgørelser

Bilag 2: Udkast til fredningsbestemmelser

Punkt 119: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Taget til efterretning.

Punkt 120: Udvalgssager de kommende tre måneder - orientering

Udvalgssager de kommende tre måneder - orientering

120. Udvalgssager de kommende tre måneder - orientering

Sagsnr.: 190-2014-38221 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-124809

Beslutningstema

Udvalget orienteres om fremtidige udvalgssager for Miljø-, Plan- og Teknikudvalget for de kommende tre måneder.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har på baggrund af de fastlagte møder i Miljø-, Plan- og Teknikudvalget udarbejdet en oversigt over de større sager, som forventes fremlagt for udvalget i de kommende tre måneder.

November 2015	December 2015	Januar 2016
<ul style="list-style-type: none">· Budgetregulering III· Afrapportering på resultatindikatorer· Igangsættelse af rammelokalplan for Flyvestationen· Udmøntning af støjpulje, herunder støjskærm Kolle Kollevej· Igangsættelse af lokalplan for Laanshøj· Forbedring af Rørmosevej· Forslag til lokalplan institution Farum Kaserne· Trafikale løsninger i Jonstrup· Furesø Vandforsyning, forslag til Kommuneplantillæg	<ul style="list-style-type: none">· Forslag til Plan- og Agenda 21 strategi· Endelig vedtagelse af lokalplan 126, Palholmvej· Godkendelse af forslag til spildevandstakster· Frigivelse af anlægsmidler til grøn plan· Frigivelse af anlægsmidler til kommunale ejendomme· Parkering i Farum Landsby· Forslag til Lokalplan for Skallependen· Stavnsholtkilen Natur- og	<ul style="list-style-type: none">· Forslag til Trafik og Byrumsplan for Farum Hovedgade· Forslag til Arkitektur- og byrumsstrategi for Farum Hovedgade· Igangsættelse af lokalplan Farum Bytorv· Forslag til Lokalplan for Kirke Værløse· Blødgøring af drikkevand fra Søndersø Vandværk (politisk tilkendegivelse)· Forslag til handlingsplan for bæredygtighed og klima 2016 – 2017·

<p>med VVM redegørelse for Furesø Nord</p> <ul style="list-style-type: none"> · Furesø Vandforsyning, forslag til Kommuneplan-tillæg med VVM redegørelse for Furesø Syd · Forslag til Lokalplan for Langhusgrunden · Nyt alment byggeri · Skema C - Hesselbo 	<p>Miljøklagenævnets afgørelse om fredning</p> <ul style="list-style-type: none"> · Status på projekter i Kommunale Ejendomme · Igangsættelse af lokalplan på Hovedvagten Farum Kaserne · Ny betalingsvedtægt for spildevand · 	
--	--	--

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget tager orienteringen til efterretning.

Punkt 120: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Taget til efterretning.

Punkt 121: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Meddelelser fra formanden og forvaltningen

121. Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Sagsnr.: 190-2013-40149 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-154933

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden og forvaltningen orienterer om aktuelle punkter.

Udbud af rengøring

Udbudsfunktionen og Kommunale Ejendomme har i fællesskab gennemført udbud på rengøring på ca. 80 lokaliteter i kommunen. Udbuddet var delt op i delområderne Nord og Syd. Vi modtog fem tilbud på delområde Nord og fire tilbud på delområde syd.

En evalueringsgruppe med repræsentanter fra børneinstitutionerne, skolerne, hallerne, sundheden, Kommunale Ejendomme og udbudsfunktionen vurderede de indkomne tilbud og fandt, at K N Rengøring vandt begge områder. Den nye leverandør starter rengøring per 1. oktober 2015.

Kravene til den nye leverandør var skærpede i forhold til den tidligere aftale, således at der i den nye aftale er stillet krav om to gange daglig rengøring af toiletterne på skolerne. Desuden er der bodsbestemmelser, hvis rengøringen ikke er tilfredsstillende to måneder i træk.

Kommunen har derudover stillet krav om ansættelse af en elev og to ledige/ i integrationsforløb med løntilskud samt to ledige/ i integrationsforløb i virksomhedspraksis per delaftale. Det betyder, at arbejdsmarkedsområdet skal finde i alt 10 personer til K N Rengøring.

Økonomisk giver udbuddet af rengøring en bruttobesparelse på ca. 4.000.000 kr.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Punkt 121: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Taget til efterretning:

John Ingemann Allentoft (C) orienterede om inspiration fra Byplandagene.

Orientering om borgermøde om busbestilling den 29. september.

Orientering om opstart af forsøg med kildesortering af affald i etageboliger. Der er åbningsevent den 27. oktober kl. 16–18.

Orientering om renovering af Solvangsskolen (PCB problematikken).

Orientering om MgO-plade problematikken.

Orientering om at affaldsindsamlingsordningerne udskydes med to måneder, fordi vognmændene meddeler, at de ikke kan skaffe to-kammer-biler til april 2016.

Der er lagt ny asfalt på parkeringspladsen på Akacietovet. Seniorrådet takker udvalget for det.

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget har besluttet at foretage pleje af søer i kommunen for at forbedre søernes rekreativ og biologiske værdi. Plejen er en opfølgning på Grøn Plan, og udvalget har frigivet 350.000 kr. til formålet. Pengene vil blive anvendt på at pleje de seks søer (dog kun fem søer hvis der opstår uforudsete udgifter). Søerne er valgt ud fra deres rekreative og biologiske værdi.

Forsyningssekretariatet har godkendt, at der gennemføres skybrudssikring af et område ved Søndergårdsvej. Skybrudssikringen er en opfølgning på kommunens klimatilpasningsplan og besluttet af Byrådet d. 29. april 2015.

Den forlængede høringsperiode for ideer og forslag til planlægningen af Sydlejren er udløbet den 7. oktober, og sagen præsenteres på udvalgets møde i december.

Punkt 122: Beslutning om landzonetilladelse til tilbygning til B & B på Ryethøj, Værløse

Beslutning om landzonetilladelse til tilbygning til B & B på Ryethøj, Værløse

122. Beslutning om landzonetilladelse til tilbygning til B & B på Ryethøj, Værløse

Sagsnr.: 190-2015-22030 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-163621

Beslutningstema

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget skal træffe afgørelse om landzonetilladelse til tilbygning til udvidelse af Bed & Breakfast på Ryethøjvej 9, Værløse.

Udvalget behandlede sagen på mødet den 12. marts 2015 og meddelte afslag. Ejeren har sendt en ny ansøgning om det samme byggeri og har bedt om at få sagen behandlet igen, og den er efter aftale med udvalgsformanden medtaget på dagsordenen. Der er ingen ændringer af projektet eller af de planmæssige bestemmelser i forhold til det tidligere behandlede projekt, og forvaltningen fremlægger derfor den samme sagsfremstilling som på udvalgets marts møde.

Sagsfremstilling

Furesø Kommune har i august 2013 givet landzonetilladelse til at drive Bed & Breakfast (B & B) i en tidligere driftsbygning og en mellemgang, i alt 329 m².

I forbindelse med den efterfølgende byggesagsbehandling modtog kommunen ansøgning og tegningsmateriale til en udvidelse af B & B med en tilbygning på 63 m² i grundplan og 38,7 m² tagetage. Hertil tilkendegav forvaltningen i maj 2014, at man ville se velvilligt på udvidelse af B & B med nogle ekstra værelser i de eksisterende bygninger 1 eller 2, men ikke på en udvidelse med en ny tilbygning. Ejer har imidlertid fastholdt sit ønske om tilbygningen og har derfor i januar 2015 bedt om, at Furesø Kommune træffer egentlig afgørelse om landzonetilladelse hertil.

Baggrund

Ryethøjvej 9 er en landbrugsejendom på 9,8 ha. Bebyggelsen indeholder:

- en bolig på 360 m² fordelt på stuehuset bygning 1, en mellembygning og den østlige ende af en tidligere driftsbygning 2
- kontorvirksomhed i tidligere driftsbygning 2, herunder frokoststue mv. i forbindelse med landbrugserhverv på 290 m²
- B & B på 329 m² i tidligere driftsbygning 3 og mellemgang mellem stuehus/udestue og bygning 3
- en maskinhal/lade/værksted på 525 m², beliggende knap 40 m nord for de øvrige bygninger.

Det vil sige, at ejendommen i forhold til dens størrelse har en relativ stor bebyggelse, som ikke er knyttet direkte til landbrugsdriften.

Landzonetilladelsen til at drive B & B i den tidligere driftsbygning, udestue og mellemgang blev givet som led i lovliggørelse af nye bygninger og ændret anvendelse af driftsbygninger, etableret af tidligere ejer uden de nødvendige tilladelser og godkendelser.

Ejendommens landbrugsdrift er produktion af hø i wrapballer. Derudover er der anmeldt et kvæghold med seks Dexter ammekøer, hvortil der er søgt om et læskur på knap 50 m². Endvidere er der ønske om at opføre en 400-500 m² stålhal til opbevaring af wrapballer m.v. Ud over landbrugsdriften og B & B er der tilmeldt 3 virksomheder på ejendommen.

Planforhold

Ejendommen, Ryethøjvej 9 er beliggende i et område, omfattet af en række beskyttelseshensyn. Området er landzone og indgår i Fingerplan 2013's indre, grønne kile. I Furesø Kommuneplan 2013 er området udpeget som værdifuldt landskab, økologisk forbindelse og nationalt geologiske interesseområde. Hele ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen uden om Ryet Skov og Præsteskov.

Planlovens landzonebestemmelser har til formål at hindre spredt bebyggelse og byudvikling i det åbne land og at sikre og værne om natur og landskab. Kommunernes afgørelser om landzonetilladelse skal dermed navnlig træffes på grundlag af planmæssige og landskabelige hensyn samt overvejelser om præcedensvirkning.

Afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet viser en restriktiv praksis med hensyn til ny byggeri, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsdriften. For de såkaldt prioriterede områder, herunder grønne kiler og udpegede beskyttelsesområder, som området omkring Ryethøjvej 9 er praksis særlig restriktiv. Således har Natur- og Miljøklagenævnet eksempelvis stadfæstet eller skærpet fire afgørelser fra Furesø Kommune om afslag på byggeri i indre, grønne kiler.

Den ansøgte tilbygning knytter sig ikke til ejendommens landbrugsdrift, men alene til B & B virksomheden, der herved bliver udvidet med ca. 100 m² til ca. 430 m². Natur- og Miljøklagenævnet vil måske vurdere det som hotel, hvilket ikke er foreneligt med indre grøn kiles bestemmelser.

Forvaltningen indstiller derfor, at der meddeles afslag på landzonetilladelse til tilbygningen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Såfremt kommunen ønsker at give landzonetilladelse til tilbygningen skal der ske en naboorientering inden kommunen træffer afgørelse herom.

Lovgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget træffer afgørelse om:

- at meddele afslag til nybyggeri til Bed & Breakfast på ejendommen Ryethøjvej 9.

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 10. september 2015:

Ikke til stede: Lars Carpens (V)

Sagen udsættes.

Supplerende sagsfremstilling:

Forvaltningen har den 29. september 2015 modtaget et brev fra ejer af Ryethøjvej 9, som uddyber ejerens begrundelser for at meddele tilladelse til udvidelse af B & B. Brevet giver ikke anledning til ændringer i den juridiske beskrivelse og vurdering af sagen, som fremgår af sagsfremstillingen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget træffer afgørelse om:

- at meddele afslag til nybyggeri til Bed & Breakfast på ejendommen Ryethøjvej 9.

Bilag

Ansøgning om tilbygning til B & B

[190-2015-163758](#)

Bemærkninger til dagsordenspunkt

[190-2015-173775](#)

Bilag

Ansøgning om tilbygning til B & B

Bemærkninger til dagsordenspunkt

Punkt 122: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. oktober 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

John Ingemann Allentoft (C) og Lone Christensen (A) tiltrådte indstillingen. Imod indstillingen stemte Lars Carpens (V), Preben Sandberg Pettersson (A) og Lene Munch-Pedersen (A), idet man ønsker at give tilladelsen.