

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 07-04-2011

Mødedato Torsdag d. 07. april 2011 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Orientering om økonomisk status marts 2011 på Planudvalget.....	5
Beslutning.....	8
Regnskab 2010 - Planudvalget.....	9
Beslutning.....	11
Tillægsgebyr for byggesager.....	12
Beslutning.....	14
Ryetbo Plejehjem III, boligdelen - skema C samt ændring til skema B.....	15
Beslutning.....	18
Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2012.....	19
Beslutning.....	22
Grundlag for lokalplan for delområde 2b og 6, Pionerparken, Farum Kaserne.....	23
Beslutning.....	26
Bebyggelsesprocent og fælles friarealer i bebyggelsen Bavnehøjpark.....	27
Beslutning.....	30
Dispensation vedrørende niveaufri adgang til erhvervslokaler Farum Hovedgade 71.....	31
Beslutning.....	34
Forhøring om planer for areal ved Solhøjgård.....	35
Beslutning.....	37
Lukket.....	38
Lukket.....	39
Lukket.....	40
Lukket.....	41

Punkt 33: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

33. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2011-53201

Sagsfremstilling

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 33: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Alle var mødt

Forvaltningen orienterede om:

- debatoplæg og møder om revision af Fingerplan 2007
- Natur- og Miljøklagenævnets opgørelse i sagen om kommunens afslag på landzonetilladelse til et nyt bygningskompleks på Gedevassegård.
- at Socialministeriet har givet afslag på kommunens ansøgning om områdefornyelse..

Punkt 34: Orientering om økonomisk status marts 2011 på Planudvalget

Orientering om økonomisk status marts 2011 på Planudvalget

34. Orientering om økonomisk status marts 2011 på Planudvalget

Sagsnr.: 190-2011-2499 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2011-50179

Sagsfremstilling

Hermed fremlægges en økonomisk status for marts 2011 med udgangspunkt i forbruget pr. 31. marts 2011 på Planudvalgets budgetområde til efterretning. Denne status opřidser de udfordringer, som området står over for i 2011.

Som bilag er vedlagt en økonomirapport pr. 31. marts 2011, hvor budget og forbrug pr. 31. marts 2011 er set på hovedområder.

Budget 2011

På udvalgets område er der budgetteret med samlede driftsudgifter på 0,6 mio. kr. og driftsindtægter på 0,9 mio. kr.

Driftsbudgettet skal dække udgifter til bl.a. digital kortlægning, landinspektørhonorar og konsulentbistand i forbindelse med udarbejdelse af ny kommuneplanstrategi og lokalplaner. Derudover er der afsat budget til indhentelse af ejeroplysninger for såvel private beboelser som virksomheder.

Indtægtsbudgettet består af gebyr for byggesagsbehandling, som opkræves i henhold til byggelovgivningen.

Derudover er der budgetteret med anlægsgudgifter på 7,150 mio. kr. som fordeler sig på følgende projekter:

- Farum Erhvervsområde – opfølgning på planlægning – 1,0 mio. kr.
- Udvidelse af Farum Bytorv – og ny anvendelse af Bybækgrunden – 5,3 mio. kr.
- Områdefornyelse i og omkring Farum Midtpunkt – 0,650 mio. kr.
- Værløse Bymidte – projekteringsomkostninger i forbindelse med øget byudvikling og bykvalitet – 0,2 mio. kr.

Status på forbrug ultimo marts

Driften:

Jf. økonomirapporten er den samlede forbrugsprocent på udgiftssiden 7,92 pct., mens der er realiseret 14,50 pct. af de samlede budgetterede indtægter. På anlægssiden er forbrugsprocenten på udgiftssiden på 2,97 pct.

Den lave forbrugsprocent på både driften og anlægssiden skyldes, at projekterne er i deres startfase, og at forbruget først kommer sidst på året.

Udfordringer i budget 2011

Planudvalgets anlægsbevillinger er afsat med henblik på at skabe fundament for en udvikling af konkrete områder i kommunen. Bevillingerne har karakter af ”startmidler”, som skal føre private investeringer i de pågældende områder med sig. Udfordringen i 2011 er derfor at anvende anlægsbevillingerne så præcist som muligt med henblik på at skabe den størst mulige udvikling af de pågældende områder.

Lovgrundlag

Furesø Kommunes "*Principper for økonomistyring*" (version 1.0 pr. 17. maj 2010), afsnit 5.2.

Økonomiske konsekvenser

Tiltag, som kræver politisk godkendelse (herunder frigivelse af bevillinger), vil blive forelagt udvalget snarest muligt i løbet af foråret.

Borgerinddragelse

Ingen borgerinddragelse.

Det videre forløb

Økonomiopfølgningen videresendes ikke.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Planudvalget tager økonomiopfølgningen pr. ultimo marts 2011 til efterretning.

Bilag

Bilag 1: Økonomioversigt på Planudvalgets område

[190-2011-60943](#)

Bilag

Bilag 1: Økonomioversigt på Planudvalgets område

Punkt 34: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 35: Regnskab 2010 - Planudvalget

Regnskab 2010 - Planudvalget

35. Regnskab 2010 - Planudvalget

Sagsnr.: 190-2010-19063 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2011-50169

Sagsfremstilling

Administrationen fremlægger Planudvalgets anlægsregnskab for 2010.

Planudvalgets oprindelige netto anlægsbudget i 2010 var på 6,8 mio. kr. Som følge af budgetoverførsler fra 2009, omplaceringer, genåbning af budgettet samt tillægsbevillinger ved budgetopfølgning I, II og III er udvalgets korrigerede vedtagne budget på 0,6 mio. kr.

Planudvalgets samlede regnskabsresultat er på 0,4 mio. kr. netto, svarende til en forbrugsprocent på 64,45 pct. Der er således et mindreforbrug på 0,2 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget.

Table 1: Planudvalgets regnskabsresultat for 2010 – Anlæg - pr. 15.03.11

<i>I 1.000 kr.</i>	U/I	Opr. vedtaget budget 2010	Korr. vedtaget budget 2010	Regnskab 2010	Mer-/mindreforbrug eller indtægt 2010	Forbrugs-pct.
Projekter						
Farum Erhvervsområde – opfl. på planlægning	U	1.534.020	400.020	241.249	158.771	60,31
Udvidelse af Farum Bytorv – og ny anvendelse af Bybæk grunden	U	3.080.550	180.550	126.016	54.534	69,80
Fredningerstatninger, jf. naturbeskyttelsesloven	U	1.188.350	19.440	19.440	0	100
Renovering af Farum Hovedgade	U	990.290	0	0	0	0
GRAND TOTAL	U	6.793.210	600.010	386.706	213.304	64,45

Lovgrundlag

Styrelsesloven § 45

Økonomiske konsekvenser

Planudvalgets samlede regnskabsresultat er på 0,4 mio. kr. netto, svarende til en forbrugsprocent på 64,45 pct. Der er således et mindreforbrug på 0,2 mio. kr., som ikke ansøges overført til 2011.

Borgerinddragelse

Der er ingen borgerinddragelse eller høring.

Det videre forløb

Sagen videresendes til Økonomiudvalget og Byrådet til endelig godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- At Planudvalget anbefaler regnskab 2010 til Økonomiudvalgets og Byrådets godkendelse.

Punkt 35: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 36: Tillægsgebyr for byggesager

Tillægsgebyr for byggesager

36. Tillægsgebyr for byggesager

Sagsnr.: 190-2007-25344 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2011-58677

Sagsfremstilling

Udvalget skal træffe afgørelse om, der skal vedtages et nyt gebyr for udskiftnings- og renoveringsarbejder i etage-boligbebyggelser. Forvaltningen indstiller, at der for udskiftnings- og renoveringsarbejder i etage-boligbebyggelser bliver vedtaget et særligt gebyr på 500 kr. pr. boligenhed pr. sag med et mindstegebyr på 3.400 kr. pr. sag og et maksimalt gebyr på 50.000 kr. pr. sag. Ved ”pr. sag” forstås en samlet ansøgning.

De arbejder, der vil være omfattet af det nye gebyr, er udskiftning af for eksempel vandinstallationer, vinduer, facaderenovering, tagbeklædning, gulve, lofter, badeværelser og lignende i flere boligenheder (lejligheder) ad gangen.

Baggrund for nyt gebyr

I henhold til de takster der blev vedtaget af Planudvalget den 5. oktober 2010 vil disse udskiftningsarbejder høre ind under kategori 5, pkt. 6 og koste 3.400 kr. pr. boligenhed. Oversigt over takster for 2011 er vedlagt.

Forvaltningen har tre aktuelle sager om udskiftning af vandinstallationer i bebyggelserne Bavnehøj Park med 160 enheder, Ryttergårdsvej 50 med 200 enheder og Farum Hovedgade 10 med 18 enheder.

Det er forvaltningens vurdering, at et gebyr på eksempelvis 544.000 kr. for 160 enheder hverken vil stå mål med det arbejde, der bliver søgt tilladelse til, eller med byggesagsbehandlingen af sagen.

Forvaltningen vurderer, at det gennemsnitlige tidsforbrug i forhold til byggeloven i en sag om udskiftnings- og renoveringsarbejder vil svare til ca. 15 % af en gennemsnitlig sag om ombygning, flytning af vægge, sammenlægning af enheder og lignende. Forvaltningen foreslår derfor et gebyr på ca. 15 % af det nuværende gebyr, svarende til ca. 500 kr. pr. boligenhed pr. sag, dog således at forvaltningen altid opkræver mindst 3.400 kr. og maksimalt 50.000 kr. pr. sag.

Lovgrundlag

Byggelovens § 28, stk. 1.

Økonomiske konsekvenser

Byggesagsgebyrer indgår i budget 2011, hvor der er budgetteret med en indtægt på 700.094 kr. for byggesager. Det indkomne beløb pr. 28. marts 2011 er 119.000 kr. Hvis de gældende gebyrer for udskiftnings- og renoveringsarbejder ikke korrigeres, vil de tre aktuelle sager tilsammen indbringe 1.600.000 kr. Hvis gebyrerne korrigeres som indstillet, vil de tre sager tilsammen indbringe 109.000 kr., hvilket ikke indebærer ændringer i forhold til budgettet.

- Byggesagsgebyret i de tre aktuelle sager vil med et nyt gebyr blive:
- 50.000 kr. for Bavnehøj Park (på grund af maks-gebyr) i stedet for 544.000 kr.
- 50.000 kr. for Ryttergårdsvej 50 (på grund af maks-gebyr) i stedet for 1.000.000 kr.
- 9.000 kr. for Farum Hovedgade 10 i stedet for 61.200 kr.

Borgerinddragelse

Ingen.

Det videre forløb

Sagen videresendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Planudvalget vedtager et gebyr for udskiftnings- og renoveringsarbejder i etage-boligbebyggelser på 500 kr. pr. boligenhed pr. sag med et mindstegebyr på 3.400 kr. pr. sag og et maksimalt gebyr på 50.000 kr. pr. sag.

Bilag

Takster for 2011

[190-2010-139196](#)

Bilag

Takster for 2011

Punkt 36: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Der udarbejdes revideret takstblad til brug for budgetlægningen 2012 på baggrund af de faldne bemærkninger.

Punkt 37: Ryetbo Plejehjem III, boligdelen - skema C samt ændring til skema B

Ryetbo Plejehjem III, boligdelen - skema C samt ændring til skema B

37. Ryetbo Plejehjem III, boligdelen - skema C samt ændring til skema B

Sagsnr.: 190-2009-51314 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2011-49048

Sagsfremstilling

Byggesagen om Ryetbo Plejehjem III, boligdelen, skal nu afsluttes. Forvaltningen forelægger følgende med indstilling om godkendelse:

1. Ændring til skema B for Ryetbo Plejehjem III, boligdelen. Byggeriets areal er forøget med 12 m², og anskaffelsessummen er forøget.
2. Forslag om at forvaltningen bemyndiges til efterfølgende at godkende Skema C for Ryetbo Plejehjem III, boligdelen.
3. Den endelige husleje.
4. Fritagelse af Ryetbo Plejehjem III for betaling af støttesagsgebyr.

Baggrund

Ryetbo Plejehjem III, boligdelen består af 34 boliger med tilhørende servicearealer. Støttesagen om servicearealerne er afsluttet.

Skema A for boligdelen er godkendt af kommunen den 29. maj 2006. Ved godkendelsen af skema A gav kommunen tilsagn om støtte til byggeriet. Skema B er godkendt af kommunen den 21. juni 2006. Ved skema B godkendte kommunen anskaffelsessummen før påbegyndelse af byggeriet. Ved skema C godkendes den endelige anskaffelsessum. I forbindelse med alle tre godkendelser påser kommunen, om byggeriet overholder støttebetingelserne i støttebekendtgørelsen og bestemmelserne i almenboligloven.

1. Ændring til skema B

Ved skema B godkendte Byrådet opførelse af et samlet boligareal på 2212 m² til en anskaffelsessum på 46,052 mio. kr. Efter færdiggørelsen af byggeriet viser den endelig opgørelse af arealerne, at boligarealet er forøget med 12 m² i forhold til skema B til nu 2224 m². Dette giver mulighed for at godkende en forøget anskaffelsessum svarende til det faktiske areal.

Da der har været overskridelse af budgettet, ansøger forretningsføreren for Ryetbo Plejehjem III derfor om godkendelse af de ekstra 12 m² samt en forhøjet anskaffelsessum på 46,304 mio. kr. (2224 m² x 20.820 kr/m²). Denne anskaffelsessum er den maksimale, der kan godkendes for de 34 boliger, og er en forøgelse på 0,252 mio. kr. i forhold til anskaffelsessummen jf. det tidligere godkendte skema B.

Der er tale om en lille forøgelse af arealet og dermed en mindre forhøjelse af anskaffelsessummen, og beløbet holdes inden for maksimumsbeløbet. Hvis kommunen ikke godkender en forøgelse af anskaffelsessummen, skal Ryetbo Plejehjem III selv finansiere merudgifterne. Ryetbo Komplekset skal i forvejen selv finansiere en yderligere overskridelse af anskaffelsessummen på 0,555 mio. kr.

2. Administrativ godkendelse af den endelige anskaffelsessum - Skema C

Byggeriet af boligerne er afsluttet, og den endelige anskaffelsessum skal godkendes. Da det endelige skema C ikke kan udfyldes, før ændringerne til skema B er godkendt, anmoder forvaltningen om bemyndigelse til efterfølgende at godkende den endelige anskaffelsessum på 46,304 mio. kr. på grundlag af det udfyldte skema C og revisionsprotokolatet.

3. Husleje

Det er oplyst, at huslejen vil blive 1.467 kr. pr. m² årligt inklusiv el og vand. Hertil kommer udgifter til varme, antenne og indvendig vedligeholdelse. Samlet set giver det en gennemsnitshusleje pr. bolig på 107.838 kr. pr. år svarende til 8.987 kr. pr. måned. Dette er på niveau med godkendelsen af den foreløbige husleje ved skema B.

4. Støttesagsgebyr til kommunen

Forretningsføreren for Plejehjem III søger om fritagelse for at betale støttesagsgebyr til kommunen på 0,116 mio.kr. Ansøgers begrundelse er, at der er tale om plejeboliger, at der allerede har været en overskridelse på 0,555 mio. kr. i forhold til den bindende anskaffelsessum, og at ansøger ved en misforståelse havde fået det indtryk, at bebyggelsen var blevet fritaget for gebyret.

Forvaltningen kan oplyse, at støttesagsgebyret var anført på det tidligere godkendte skema B. Samtidig kan forvaltningen oplyse, at kommunens praksis siden 1998 har været ikke at opkræve gebyr ved plejeboliger og lignende byggerier med institutionskarakter.

Supplerende oplysninger

Med revisionspåtegning af 9. september 2009 har Statsautoriseret Revisions Partnerskab Theill Andersen godkendt regnskabet uden forbehold.

Ryetbo Plejehjem III, boligdelen består af 34 boliger med dertil hørende servicearealer. Lejlighederne er enten 64,90 m² eller 67,10 m² store, inkl. andel i fælles boligareal og adgangsarealer, og ligger hermed inden for de lovgivne rammer.

Tidligere forelæggelse

Skema C for Ryetbo Plejehjem III er tidligere godkendt af Økonomiudvalget og Byrådet henholdsvis den 9. december 2009 og 16. december 2009. I forbindelse med efterfølgende indberetning af skema C er forvaltningen blevet opmærksom på fejl i det godkendte, hvorfor sagen forelægges på ny.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Støttebekendtgørelsen.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen mister støttesagsgebyr på 0,116 mio.kr., hvis Ryetbo Plejehjem III fritages for betaling. Gebyret indgår ikke i kommunens budget.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Sagen videresendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget indstiller over for Økonomiudvalget og Byrådet,

1. at ændringen til skema B for Ryetbo Plejehjem III, boligdelen, indeholdende øget areal og øget anskaffelsessum godkendes.
2. at forvaltningen bemyndiges til efterfølgende at godkende skema C for Ryetbo Plejehjem III, boligdelen.
3. at den endelige husleje godkendes.
4. at Ryetbo Plejehjem III fritages for at betale støttesagsgebyr.

Punkt 37: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget diskuterede Kurt Bork Christensens (V) habilitet som formand for Ryetbo byggeudvalg og Ryetbo og vurderede, at der ikke var tale om inhabilitet.

Udvalget besluttede at tiltræde indstillingens punkt 1, 2 og 3. Ryetbo Plejehjem III fritages ikke for at betale støttesagsgebyr.

Kurt Bork Christensen (V) protesterede mod udvalgets nye fortolkning af støttesagsgebyr for almen byggeri, hvilket er en ændring af gældende regler, som har været anvendt siden 1998. Kurt Bork Christensen (V) ønskede sagen behandlet i Byrådet.

Punkt 38: Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2012

Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2012

38. Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2012

Sagsnr.: 190-2010-31726 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2011-52987

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger skitse til Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2012 til drøftelse med fokus på visioner og til beslutning vedrørende det videre arbejde.

Forvaltningen har udarbejdet et skitseforslag til Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2012 efter det kommissorium, som Byrådet vedtog den 26. januar 2011.

Skitseforslaget omfatter en principiel struktur for tekst og billeder og første tekstudkast til temaerne ”Byer og centre” ”Klima og energi” og ”Erhverv” og til strategiens to tværgående temaer: Bæredygtighed og livskvalitet.

Temaerne omfatter:

- Byer og centre (første tekstudkast)
- Klima og energi (første tekstudkast)
- Børn og unge
- Seniorer
- Erhverv (første tekstudkast)
- Flyvestationen

Hvert tema er struktureret efter følgende overskrifter:

Byrådets vision

Status

Vurdering af udvikling

Strategi

Indhold i den nye kommuneplan

Strategien behandles samtidigt og med enslydende dagsordener på udvalgsmøder i Planudvalget og Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget.

Lovgrundlag

Planloven fastlægger, at kommuner i første halvdel af valgperioden offentliggør en strategi for kommuneplanlægningen og en strategi for kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling; jf. henholdsvis § 23 a og § 33 a. Planloven omfatter indholdsmæssige krav til de to strategier samt krav om en frist på mindst otte uger til at fremsætte idéer og bemærkninger til den offentliggjorte planstrategi.

Økonomiske konsekvenser

Kommuneplanstrategien og Agenda 21 strategien har ikke direkte økonomiske konsekvenser.

Borgerinddragelse

Der har været holdt møde med repræsentanter for Miljørådet den 1. marts 2011 om kommissoriet og temaerne i Plan- og Agenda 21 strategien. Den videre bearbejdning af Kommuneplan- og Agenda 21-strategien tager udgangspunkt i de mange kommentarer, der kom frem på mødet med repræsentanter for Miljørådet. Der planlægges et Miljørådsmøde om strategien i maj.

Det videre forløb

Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2012 bearbejdes med henblik på, at strategien kan vedtages af Byrådet i august og offentliggøres i september 2011.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget beslutter,

1. at Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2012 viderebearbejdes med udgangspunkt i den fremlagte principielle struktur
2. at Kommuneplan- og Agenda 21-strategi 2012 viderebearbejdes med udgangspunkt i de fremlagte tekstudkast for temaerne "Byer og centre", "Klima og energi" og "Erhverv".

Bilag

Skitse til Plan- og Agenda 21 strategi 2012

[190-2011-60823](#)

Beslutning truffet af Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Gitte Terp Henriksen (F)

Udsat.

Bilag

Skitse til Plan- og Agenda 21 strategi 2012

Punkt 38: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget udsatte punktet.

Punkt 39: Grundlag for lokalplan for delområde 2b og 6, Pionerparken, Farum Kaserne

Grundlag for lokalplan for delområde 2b og 6, Pionerparken, Farum Kaserne

39. Grundlag for lokalplan for delområde 2b og 6, Pionerparken, Farum Kaserne

Sagsnr.: 190-2011-4902 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2011-48419

Sagsfremstilling

Planudvalget skal godkende projektmateriale som grundlag for udarbejdelse af et forslag til lokalplan for en rækkehusbebyggelse i delområde 2b og 6 på Farum Kaserne. Udvalget skal samtidig godkende procesplan for lokalplanens udarbejdelse.

Forvaltningen indstiller, at bebyggelsesplanen fra Arkitektgruppen med mindre justeringer danner udgangspunkt for udarbejdelse af forslag til ny lokalplan til afløsning af lokalplan 70.5. Forvaltningen indstiller samtidig, at man beder Arkitektgruppen forbedre rækkehusenes arkitektur, så et revideret projekt for bygningernes udformning kan forelægges Planudvalget i maj, og et forslag til lokalplan kan forelægges til godkendelse i juni jf. vedhæftede procesplan.

Delområde 2b og 6 er omfattet af lokalplan 70.5, som fastlægger anvendelsen af delområde 2b til boligformål og anvendelsen af delområde 6 til dagligvarebutik. Arkitektgruppen har købt delområde 2b og 6 af Farum Kommune. Byrådet besluttede i juni 2010 at indgå aftale med Arkitektgruppen om, at anvendelsen af delområde 6 på Farum Kaserne ændres fra dagligvarebutik til boligformål. Ændring af områdets anvendelse fra dagligvarebutik til boligformål forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Arkitektgruppen har udarbejdet et projekt for en samlet rækkehusbebyggelse på delområde 2b og 6 som grundlag for en ny lokalplan. Projektet består af rækkehuse, som placeres langs tre boligveje med samme udformning, parkeringslommer og vendepladser som i delområde 2a, Regimentsparken. På husenes ankomstsider ligger et privat forareal med en parkeringsplads og et opholdsareal, som afskærmes af et udhus mod vejen. På rækkehusenes anden side ligger en privat terrasse, der afgrænses af hæk mod de fælles friarealer. Mellem haverne etableres lette, faste hegn.

Rækkehusene opføres i to etager med murede facader og tage med lav hældning. Arkitekturen er præget af høje, lodrette vinduesbånd påsat parvis som kviste og med forholdsvis små, vandrette vinduesbånd i de mellemliggende facadepartier.

Vurdering af projektet

Bebyggelsesplanen er udformet i overensstemmelse med den struktur af boligveje og friarealer med passager, naturlandskab og spredningskorridorer, som er fastlagt i designmanual og gældende lokalplaner for kasernen. Planen er desuden udformet, så en meget stor del af de eksisterende træer i området bevares, og der etableres en stiforbindelse mellem søen i delområde 2b og søen i delområde 2e på den anden side af Regimentsvej.

Byggefeltene er dybere end i delområde 2a. Det betyder, at der er større afstand mellem boligerne, og at der til hver enkelt bolig er udendørs opholdsarealer til begge sider.

Forvaltningen vurderer, at rækkehusenes facader bør bearbejdes, så husene tilføres større arkitektonisk kvalitet. De mange forskellige vinduestyper og – formater får ikke bebyggelsens facader til at fremstå som en harmonisk helhed.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Endelig vedtagelse af lokalplanen er en forudsætning for Furesø Kommunes overholdelse af denne del af aftalen med Arkitektgruppen.

Borgerinddragelse

Foreningsrepræsentanterne i området inviteres til et orienteringsmøde om den forelagte bebyggelsesplan inden udvalgets møde.

Forslag til lokalplan vil blive offentliggjort i 11 uger i overensstemmelse med procesplanen. Offentlighedsfasen er forlænget med 3 uger som kompensation for ”industriferien”.

Det videre forløb

Revideret forslag til rækkehusenes arkitektur forelægges Planudvalget i maj.

Forslag til lokalplan forelægges Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet i juni.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at bebyggelsesplan af 7-3-2011 danner grundlag for udarbejdelse af forslag til lokalplan for delområde 2b og 6 på Farum Kaserne.
- at Arkitektgruppen anmodes om at bearbejde og forbedre kvaliteten af rækkehusenes arkitektur. som grundlag for udarbejdelse af et forslag til lokalplan.
- at Planudvalget godkender procesplanen.

Bilag

Rumlig tegning Pionerparken

[190-2011-49330](#)

Havefacade Pionerparken

[190-2011-49331](#)

Procesplan 2b og 6

[190-2011-48985](#)

Bilag

Bebyggelsesplan Pionerparken 07.03.2011

Rumlig tegning Pionerparken

Havefacade Pionerparken

Procesplan 2b og 6

Punkt 39: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 40: Bebyggelsesprocent og fælles friarealer i bebyggelsen Bavnehøjpark

Bebyggelsesprocent og fælles friarealer i bebyggelsen Bavnehøjpark

40. Bebyggelsesprocent og fælles friarealer i bebyggelsen Bavnehøjpark

Sagsnr.: 190-2010-27012 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2011-47539

Sagsfremstilling

Udvalget skal træffe principiel afgørelse om, hvorvidt de fælles friarealer skal tælle med ved beregning af bebyggelsesprocenten på de enkelte ejendomme i området Bavnehøjpark; Bavnestedet, Lerstedet, Mosestedet, Bostedet, Rastestedet og Nørrevænget.

Forvaltningen indstiller, at der bliver afholdt partshøring med henblik på en beslutning om, at fællesarealerne ikke skal tælle med ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

Sagen er foranlediget af en aktuel sag om en række småbygninger, opført uden fornøden tilladelse. Behandlingen af denne sag forudsætter en beslutning om, hvorvidt fællesarealerne skal medregnes. Desuden ser forvaltningen en tendens til et generelt ønske om større og større udnyttelse af ejendommene. Der er derfor behov for en afklaring af, om området kan bære en så øget fortætning, som fællesarealerne giver mulighed for, hvis disse tælles med ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Sagen forelægges Planudvalget, da der er tale om en principiel beslutning, der vil gælde for alle inden for området.

Bebyggelsen Bavnehøjpark består af en samlet bebyggelse med 187 tæt-lav- og åben-lav-boliger og af 14 individuelle enfamiliehuse (åben lav). Til bebyggelsen hører et fællesareal, som i henhold til bygningsreglementet kan indgå i grundens størrelse ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

Der er ingen lokale bestemmelser for området, der regulerer, hvor meget der må bebygges på de enkelte grunde. Grundenes udnyttelse bliver derfor reguleret i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser.

Derfor skal grundarealet beregnes efter BR10, Bilag 1, B.1.1.2, stk. 2, nr. 1 som lyder:

Til grundens størrelse medregnes grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelen i det selvstændige matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter den enkelte grundens størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes.

Baggrunden for forvaltningens indstilling

Baggrunden for forvaltningens indstilling er, at friarealet ligger som et samlet areal midt i området forholdsmeæssigt langt fra mange af boliggrundene. Friarealet har derfor snarere karakter af en "fælled" end af fælles opholdsarealer, der træder i stedet for individuelle haver.

Hvis fællesarealet medregnes i grundenes areal, vil den mulige bebyggelse fylde forholdsmeæssigt meget på den enkelte grund, og det private friareal vil blive meget begrænset. Dette skyldes dels, at fællesarealet er stort, dels at bebyggelsen hovedsagligt består af boliger i ét plan uden udnyttelig tagetage, og at al yderligere bebyggelse derfor overvejende vil blive opført i ét plan.

Hvis fællesarealet blev fordelt ligeligt proportionalt på ejendommene, ville det grundareal, der indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom, blive forøget med knap 35 % i forhold til grundenes faktiske størrelse. Dette ville medføre en lige så stor fortætning på den enkelte ejendom som en forhøjelse af bebyggelsesprocenten fra den gældende på 30 til ca. 40 i åben-lav-området henholdsvis fra den gældende på 40 til ca. 54 i tæt-lav-området. Beregningseksempel er vedhæftet som bilag.

Lovgrundlag

Bygningsreglement, BR10, Bilag 1, Beregningsregler.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Borgerinddragelse

Partshøring i henhold til forvaltningsloven.

Det videre forløb

Partshøring inden forvaltningen træffer afgørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- sagen sendes i partshøring med henblik på en beslutning om, at fællesarealerne ikke tæller med ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelse om ovenstående, medmindre der ved partshøringen kommer oplysninger, der ændrer beslutningsgrundlaget

Bilag

Kort over Bavnehøjpark

[190-2011-48133](#)

Beregningseksempel på udnyttelse af grundene

[190-2011-48113](#)

Bilag

Kort over Bavnehøjpark

Beregningsksempel på udnyttelse af grundene

Punkt 40: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 41: Dispensation vedrørende niveaufri adgang til erhvervslokaler Farum Hovedgade 71

Dispensation vedrørende niveaufri adgang til erhvervslokaler Farum Hovedgade 71

41. Dispensation vedrørende niveaufri adgang til erhvervslokaler Farum Hovedgade 71

Sagsnr.: 190-2010-37005 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2011-53104

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at ændre ejendommen Farum Hovedgade 71 fra et enfamiliehus til en erhvervsbygning med liberalt erhverv. Ansøger søger om dispensation fra bygningsreglementets til ikke at have niveaufri adgang til hovedindgangen fra Farum Hovedgade, men kun til indgange fra bygningens bagside. Desuden søger ansøger om dispensation fra bygningsreglementet til at etablere en lift i stedet for en rampe op til den eksisterende terrasse langs bygningens bagside.

Forvaltningen indstiller, at kommunen meddeler dispensation fra BR10, kap. 3.2.1, stk. 2 til, at der ikke udføres niveaufri adgang til alle yderdøre, og at der etableres en lift i stedet for en rampe. Forvaltningen indstiller desuden, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at træffe afgørelse om liftens placering og vilkår for dispensationen.

Baggrunden for ansøgningen om dispensation til ikke at etablere niveaufri adgang til hovedindgangen er, at bygningen ligger ca. 0,5 m fra vejskel mod Farum Hovedgade, og at det derfor ikke vil være muligt at etablere rampe eller lift ved denne indgang.

Ansøger har fremsendt to løsningsforslag til placering af liften. (Forslagene fremgår af bilag 2).

I forslag 1 vil handicapparkeringspladsen, som i dag er placeret langs bygningens vestfacade, blive flyttet til østgavlen. Herfra vil der blive etableret adgang til terrassen via en lift. Fra terrassen er der adgang til receptionen via en terrassedør.

I forslag 2 vil handicapparkeringspladsen ikke blive flyttet. Adgangen til terrassen vil ske via en lift, som er placeret ved bygningens sydgavl. Fra terrassen er der adgang til receptionen enten via terrassedøren eller via en bagdør i bygningens sydgavl.

Bygningsreglementets bestemmelser

Anvendelsesændringen er omfattet af Bygningsreglement 2010, BR10. I henhold til BR10, kapitel 3.2.1, stk. 2 skal der være niveaufri adgang ved alle yderdøre, og eventuelle niveauforskelle skal reguleres i adgangsarealet uden for bygningen ved hjælp af terrænregulering eller ramper.

Udtagelse fra DH-Furesø

De to løsningsforslag har været sendt til udtagelse hos Danske Handicaporganisationer - Furesø, DH-Furesø. DH-Furesø skriver, at en ideel løsning giver adgang for kørestolsbrugere på lige vilkår og samme sted som for andre kunder/besøgende. Da dette vanskeligt kan lade sig gøre under de givne omstændigheder, må målet være at "handicapindgangen" fører så direkte som muligt til receptionen. På baggrund af tegningen, finder DH-Furesø, at adgangen er bedst i forslag 1, hvis der oprettes én handicapparkeringsplads ved østgavlen og en gangsti/køresti ved siden af denne. Der er muligvis også plads til at bygge en overdækket lift i hjørnet ved terrassen her, hvis dette skulle blive den endelige løsning.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de to løsningsforslag begge er forenelige med de hensyn, som ligger bag bestemmelsen i BR10.

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at etablere en rampe på bagsiden af huset, da en rampe vil tage meget af opholdsarealet på ejendommen og vil give en længere adgangsvej. Niveauforskellen mellem terræn og terrasse er ca. 0,9 m. Det betyder, at rampen, hvis den gives den maksimale hældning, skal være ca. 20 m lang. Rampen vil derfor ikke kunne udføres i en lige linje, men vil skulle dreje om et hjørne, og det vil betyde, at rampen skal yderligere forlænges.

Lovgrundlag

Byggelovens § 22.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Forvaltningen skønner, at dispensationen er uden større betydning for de pågældende naboer, og at naboorientering derfor kan undlades, jf. byggelovens § 22, stk. 2. Forvaltningen skønner, at der ikke er andre parter i sagen end ansøger.

Det videre forløb

Hvis udvalget tiltræder indstillingen, vil forvaltningen gå i dialog med ansøger om den præcise udformning af lift og i forbindelse hermed kontakte DH-Furesø for yderligere assistance til kommunens vurdering af den mere præcise udformning af lift og adgangsvej. Herefter vil forvaltningen formulere vilkår og meddele dispensationen samt udstede byggetilladelse til den ansøgte anvendelsesændring.

Hvis udvalget ikke tiltræder indstillingen, meddeles afslag på ansøgningen om dispensationen. Byggetilladelse forudsætter i givet fald et revideret projekt, som overholder bygningsreglementet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation fra BR10, kap. 3.2.1, stk. 2 til, at der ikke udføres niveaufri adgang til alle yderdøre, og at der etableres en lift i stedet for en rampe.
- at udvalget bemyndiger forvaltningen til at træffe afgørelse om nærmere vilkår for dispensationen, herunder placering og udformning af liften, udformning af terrassearealet og placering af handicap-parkeringspladser samt adgang fra disse til liften.

Bilag

Bilag 3 Udtagelse fra DH-Furesø [190-2011-48707](#)

Bilag 1 Dispensationsansøgning [190-2011-47003](#)

Bilag 2 Situationsplan [190-2011-47014](#)

Bilag

Bilag 2 Situationsplan

Bilag 1 Dispensationsansøgning

Bilag 3 Udtagelse fra DH-Furesø

Punkt 41: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 42: Forhøring om planer for areal ved Solhøjgård

Forhøring om planer for areal ved Solhøjgård

42. Forhøring om planer for areal ved Solhøjgård

Sagsnr.: 190-2011-2495 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2011-50763

Sagsfremstilling

Planudvalget skal tage stilling til de nærmere bebyggelsesprincipper i det kommende udbud af et kommunalt areal ved Solhøjgård.

De to bebyggelsesprincipper, som Planudvalget på sit møde den 10. februar 2011 besluttede at sende i ”nabohøring”, har borgere og foreninger nu haft lejlighed til at kommentere. På baggrund af de indkomne høringssvar indstiller forvaltningen, at udvalget godkender bebyggelsesprincipperne med enkelte justeringer, som fremgår af nedenstående og af det vedhæftede bilag ”Høringsskema”.

Høringssvarene

Forvaltningen har modtaget 9 breve med indsigelser og bemærkninger til de valgte bebyggelsesprincipper. Indsigelserne og bemærkningerne er behandlet i bilaget ”Høringsskema”.

De væsentligste tilkendegivelser i indsigelserne og bemærkningerne er følgende:

- at bebyggelse i to etager er for voldsomt.
- at alternativ 2 ikke passer ind i omgivelserne.
- at bebyggelsesprocenten er for høj.
- at der bør udarbejdes lokalplan inden arealet udbydes.
- at byggefelternes udformning og placering på arealet bør justeres.
- at rammerne for arkitekturen bør uddybes.
- at der bør fastsættes en mindsteafstand mod naboskel.
- at piletræet skal bevares.

Forvaltningen foreslår, at bebyggelsesprincipperne fastholdes, men at byggefelterne gøres mere fleksible, at etageantallet fastholdes, men at der fastsættes grænse for højde og taghældning svarende til Solhøjgårds længer, at der fastsættes en mindsteafstand på 10 m mod naboskel, og at bevaringen af piletræet fastholdes.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Der har været gennemført forhøring fra den 25. februar til den 11. marts 2011. 3 foreninger, naboer og genboere har haft lejlighed for at udtale sig om bebyggelsesprincipperne. I høringsperioden har forvaltningen holdt møde med foreningen Holdepunktet og med Stavnsolt Bylaug, hvor også Furesø By og Land var repræsenteret.

Det videre forløb

De godkendte bebyggelsesprincipper vil indgå i udbudsmaterialet, der forelægges Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet i en særskilt sag (se denne dagsordens punkt 43). Med hensyn til udbuds- og lokalplanproces henvises til den godkendte procesplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Planudvalget godkender forvaltningens forslag til justeringer af bebyggelsesprincipperne med henblik på, at de indgår i udbudsmaterialet som vilkår.

Bilag

Høringsskema_forhøring_bebyggelsesprincipper_Solhøjgård.doc [190-2011-50478](#)

Justerede bebyggelsesprincipper [190-2011-60713](#)

Proces- og tidsplan for udbud af Solhøjgårds jord, februar 2011 [190-2011-16640](#)

Bilag

Høringsskema_forhøring_bebyggelsesprincipper_Solhøjgård.doc

Justerede bebyggelsesprincipper

Proces- og tidsplan for udbud af Solhøjgårds jord, februar 2011

Punkt 42: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 7. april 2011:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 43: Lukket

Punkt 43: Lukket

Punkt 44: Lukket

Punkt 44: Lukket