

# **REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 03-03-2008**

**Mødedato** Mandag d. 03. marts 2008 kl. 00:00

**Mødested**

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Tilgængelighed til bygninger (Vejledning fra Byg- og Boligstyrelsen).....	5
Beslutning.....	8
Ny bygning i Natur- og golfområde, Allerød Kommune.....	9
Beslutning.....	11
Dispensation fra Lokalplan 26.3 til opførelse af vindfang til jobcentret, Farum Rådhus, matr.nr. 18 c	12
Beslutning.....	14
Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan.....	15
Beslutning.....	19
Boligprognose 2008-2018.....	20
Beslutning.....	23
Omdannelse af erhvervsområde i Farum.....	24
Beslutning.....	27
Intensiv byudvikling ved S-stationerne i Furesø kommune - samlesag.....	28
Beslutning.....	31
Erhvervsområde på Rostigrunden - Udkast til kommuneplantillæg og lokalplan, VVM og Miljøvur	32
Beslutning.....	38
Dispensation til etablering af erhvev og nedlæggelse af bolig på Lille Værløsevej 49, Matr.nr. 13 at	39
Beslutning.....	42
Ansøgning om zonetilladelse til opførelse af 1½-etages hus bibeholdelse af udhus - matr.nr. 4 g Bre	43
Beslutning.....	46
Anmeldelse i henhold til Boligreguleringslovens § 48 af ubeboet helårsbolig.....	47
Beslutning.....	50
Ansøgning fra Københavns Energi om dispensation til at lade boliger stå uudlejede - jf. Boligregule	51
Beslutning.....	54
Lukket.....	55
Lukket.....	56

# **Punkt 1: Meddelelser fra formanden**

## **Meddelelser fra formanden**

### **1. Meddelelser fra formanden**

Sagsnr.: 190-2007-5704 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-19462

#### **Sagsfremstilling**

Formanden og forvaltningen orienterer.

#### **Indstilling**

Punktet til efterretning

## **Punkt 1: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Punktet til efterretning.

## **Punkt 2: Tilgængelighed til bygninger (Vejledning fra Byg- og Boligstyrelsen)**

### **Tilgængelighed til bygninger (Vejledning fra Byg- og Boligstyrelsen)**

## **2. Tilgængelighed til bygninger (Vejledning fra Byg- og Boligstyrelsen)**

Sagsnr.: 190-2008-10314 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-23276

### **Sagsfremstilling**

Orientering om Erhvervs- og byggestyrelsens bestemmelser om tilgængelighed til bygninger.

Det er Furesø Kommunes mål, at personer med handicap får samme muligheder som befolkningen i øvrigt, hvad angår tilgængelighed til bygninger og tilstødende adgangsarealer.

-

#### Formål med Furesø Kommunes handicappolitik:

Furesø Kommunes Handicappolitik skal medvirke til, at personer med handicap får muligheder for at leve en tilværelse så tæt på det normale som muligt. Handicappolitikken skal desuden medvirke til, at dens centrale målsætninger tænkes med ind i en helhedsorienteret sagsbehandling, herunder sagsbehandlingen af plansager og byggesager samt gennemførelse af kommunale projekter.

Disse mål søges efterkommet ved nybyggeri, ombygninger og ved ændret brug af bygninger på samme måde som de krav, der stilles til f.eks. brandforhold, varmeisolering og installationer. Derved sikres tilgængelighed for handicappede. Det betyder, at handicappede sikres den samme ret og mulighed som andre for adgang til bygninger og anlæg.

Furesø Kommune vil medvirke til, at personer med handicap integreres inden for det almindelige boligmarked, offentlige bygninger, erhvervsbygninger, offentlige rum samt veje og pladser.

Som grundlag for at fremme handicappolitikken har Erhvervs- og Byggestyrelsen indarbejdet bestemmelser om handicaptilgængelig til indretning af bebyggelse i Byggeloven og Bygningsreglement 2008 (afløser det gældende Bygningsreglement 1995), der er trådt i kraft 1. februar 2008 med en overgangsperiode på et halvt år.

I forlængelse af Bygningsreglement 2008 har Statens Byggeforskningsinstitut udarbejdet en anvisning, SBI-anvisning 216, der indeholder vejledninger og retningslinier om samme emne.

Af væsentlige punkter kan nævnes.

- Ved udformning af parkeringspladser til den enkelte bolig/bygning skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap, brugsareal på 3,5 m x 5 m.
- Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap. Adgangsareal fra vej herunder P-plads skal være mindst 1,3 m bredt.
- Niveauforskelle skal udlignes i terræn eller ved ramper. Max stigning på 1:20. Stigning over 1:25 skal desuden forsynes med reposer ved hver 12 m og håndlister. I vejledningen for BR 2008 fremgår som noget nyt, at trappelifte, løfteplatforme og løstsiddende skraberiste vil være i strid med bestemmelsen.
- Ved alle yderdøre skal der være niveaufri adgang til enheder og til eventuelle elevatorer i bygningens adgangsetage. Ved yderdøre skal der være et vandret fast areal på mindst 1,5 x 1,5 m.
- Fælles adgangsveje skal have en fri bredde på mindst 1,3 m.
- Døre skal udføres med en fri passage på mindst 0,77 m, 9 M.
- I bygninger på 3 etager og derudover skal der installeres mindst en elevator, der kan betjene hver etage, herunder eventuel udnyttet tagetage og kælder. Mindst en elevator skal have en størrelse og udformning som en type 2 elevator med indvendige mål på mindst 1,1 m x 1,4 m.
- I boligens adgangsetage skal mindst et wc-rum indrettes med niveaufri adgang. Den fri afstand ud for installationer til væg skal være mindst 1,1 m.
- Ved wc-rum, som er offentlige tilgængelige eller er til brug for andre personer end de i bygningen beskæftigede, skal indrettes i et rum i størrelse mindst 2 x 2,4 m.
- Ved hoteller, kroer og lignende bygninger, skal mindst hver 5. af sengepladserne med eget wc-baderum være indrettet, så de er tilgængelige for kørestolsbrugere.

Ansøgninger, herunder dispensationsansøgninger, skal sagsbehandles i Forvaltningen for Byg og Plan, såvel med hensyn til afslag og accept.

### **Lovgrundlag**

Byggeloven og Planloven.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen

### **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen

### **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen

**Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen

**Borgerinddragelse og høring**

Ingen

**Kommunikation**

Ingen

**Det videre forløb**

Ingen

**Indstilling**

Handicappolitik tages til efterretning

## **Punkt 2: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

punktet orientering omkring tilgængelighed til bygninger og anden handicapbestemmelse samt øvrige ændringer i det nye bygningsreglement taget til efterretning.

## **Punkt 3: Ny bygning i Natur- og golfområde, Allerød Kommune**

### **Ny bygning i Natur- og golfområde, Allerød Kommune**

### **3. Ny bygning i Natur- og golfområde, Allerød Kommune**

Sagsnr.: 190-2008-2990 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-20952

Sagsfremstilling

Beslutningstema

Til orientering

Sagens indhold

Furesø Kommune har modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 355 for Natur- og golfområde i Allerød Kommune til opførelse af ny bygning i høring. Forvaltningen har besvaret høringen inden fristens udløb.

Kopi af høringssvar vedlægges til orientering

#### **Lovgrundlag**

Planlovens § 20

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

#### **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

#### **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

#### **Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

## **Borgerinddragelse og høring**

Nogen bemærkninger

## **Kommunikation**

Ingen bemærkninger

## **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger

## **Indstilling**

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

## **Bilag**

Bemærkninger til ansøgning om dispensation fra Allerød Kommunes  
Lokalplan 355 for Natur- og golfområde på Olden

[190-2008-  
14536](#)

## **Bilag**

Bemærkninger til ansøgning om dispensation fra Allerød Kommunes Lokalplan 355 for Natur- og golfområde på Olden

## **Punkt 3: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Sagen drøftet, udvalget havde foretrukket at sagen var blevet forelagt udvalget til behandling.

## **Punkt 4: Dispensation fra Lokalplan 26.3 til opførelse af vindfang til jobcentret, Farum Rådhus, matr.nr. 18 cp, Farum, Rådhusstorvet 2**

**Dispensation fra Lokalplan 26.3 til opførelse af vindfang til jobcentret, Farum Rådhus, matr.nr. 18 cp, Farum, Rådhusstorvet 2**

### **4. Dispensation fra Lokalplan 26.3 til opførelse af vindfang til jobcentret, Farum Rådhus, matr.nr. 18 cp, Farum, Rådhusstorvet 2**

Sagsnr.: 190-2008-9381 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-22383

#### **Sagsfremstilling**

##### Bestutningstema

Til orientering

-

##### Sagens indhold

Forvaltningen for Plan og Byg har fra arkitekt Christian Ross på vegne af Bygningsafdelingen i Teknisk Forvaltning modtaget skitseprojekt for opførelse af et vindfang til jobcentret på Farum Rådhus. Ønsket om opførelse af et vindfang er begunndet dels i at jobcentrets indgang kan være svær at finde og mange brugere derfor henvender sig i rådhusbutikken, dels at den nuværende indgang er i direkte forbindelse med nogle af jobcentrets arbejdspladser og medarbejderne derfor udsættes for træk og kulde.

Opførelse af vindfanget kræver dispensation fra Lokalplan 26.3, idet vindfanget er placeret en smule udenfor lokalplanens byggefelt. Forvaltningen er indstillet på at give dispensation til at opføre et vindfang med den viste placering og udformning, idet man dog vil søge at placere den nødvendige adgangsrampe nærmere rådhusbygningen, så den ikke stikker ud i færdselsarealet.

Skitse af vindfanget vedlægges til orientering.

#### **Lovgrundlag**

Planlovens § 19

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

#### **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Borgerinddragelse og høring**

Sagen sendes i naboorientering inden forvaltningen træffer afgørelse

### **Kommunikation**

Ingen bemærkninger

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger

### **Indstilling**

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning

### **Bilag**

Skitse-vindfang.pdf

[190-2008-22469](#)

### **Bilag**

Skitse-vindfang.pdf

## **Punkt 4: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Indstilling tiltrådt.

## **Punkt 5: Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan**

### **Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan**

#### **5. Prioritering af Planafdelingens større opgaver/ opgaveplan**

Sagsnr.: 190-2007-70779 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-21367

#### **Sagsfremstilling**

##### Beslutningstema

Ajourføring og revision af planen for prioritering af Planafdelingens større opgaver/ Vurdering af samlet opgavemængde og tilførsel af ressourcer.

##### Sagens indhold

I forbindelse med udvalgets beslutning om prioritering af større planopgaver den 14. januar 2008 vedtog udvalget, at opgaveplanen skulle vurderes igen med henblik på vurdering af mulighederne for at fremme alle nødvendige lokalplaner i takt med behovet for salg af grunde. Forvaltningen fremsender således ny ajourført og revideret opgaveplan til godkendelse.

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

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

Opgaveplanen er siden januar suppleret med nye opgaver, der knytter sig til de jordsalgene forudsat i Budget 2008. Processerne om jordsalg styres af en projektgruppe med medlemmer fra Økonomiafdelingen og Planforvaltningen.

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

Det skal understreges, at der er mange usikkerhedsmomenter knyttet til planen.

En stor usikkerhed knytter sig bl.a. til opgaverne på kasernen: Tidsplanen indeholder udarbejdelse af lokalplan for NCC og Arkitektgruppen inden 1.10.2008, jf. aftale i sagskontrakterne, hvor lokalplanerne er en forudsætning for overtagelse og betaling af salgssummen.

På grund af afmatningen i byggeriet er der stor usikkerhed om, hvornår byggerierne realiseres og om det i givet fald sker efter det forudsatte projekt.

En forudsætning for at udarbejde lokalplan er normalt, at man har et bearbejdet projekt fra bygherren. I disse 2 kontrakter foreligger der ikke noget projekt, der er bearbejdet siden tilbudets afgivelse. Erfaringsmæssigt kan der ske betydelige ændringer.

Forvaltningen har en mundtlig aftale med NCC's projektledelse om at udsætte lokalplanopgaven uden at det får ændringer for betalingstidspunktet, men den er endnu ikke bekræftet ved et tillæg til kontrakten, og der er usikkerhed om hvorvidt direktionen vil godkende en sådan disposition.

Forvaltningen søger at få en tilsvarende aftale med Arkitektgruppen.

Hvis firmaerne ikke vil medvirke til en udskydelse, er Furesø Kommune nødsaget til at udarbejde lokalplanerne ud fra det foreliggende grundlag – selv om det må forudses, at der senere ønskes ændringer til projektet.

Forvaltningen har udover de angivne lokalpaner og en række driftsopgaver p.t. 143 plansager at behandle. Mange af opgaverne er komplicerede sager med mange modstridende interesse og klager til forskellige myndigheder.

Derudover bistår forvaltningen løbende planudvalget og andre udvalg med notater og analyser.

Disse forhold og mængden af store, vigtige opgaver som Farum Bytorv, en ny komuneplan, med strukturplanlægning af Nordbyen, Flyvestation Værløse, omdannelse af erhvervsområdet i Farum, lokalplaner for Farum Park og Farum Arena har givet anledning til grundige overvejelser om ressourcesituationen.

Forvaltningens vurdering er, at alle de viste opgaver ikke kan løses med den eksisterende bemanning, og at der vil være opgaver nok til en yderligere en planlægger i en kortere årrække.

## **Lovgrundlag**

Ingen bemærkninger.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Borgerinddragelse og høring**

Ingen bemærkninger

### **Kommunikation**

Ingen bemærkninger.

### **Det videre forløb**

Sagen videresendes til Økonomiudvalget.

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

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget godkender den ajourførte og reviderede opgaveplan.
- at udvalget anbefaler over for Økonomiudvalget, at Planafdelingen tilføres ressourcer i form af en planlægningsmedarbejder.

-

-

-

-

## **Bilag**

OPGAVEPLAN af 24-02-2008

[190-2008-23908](#)

## **Bilag**

OPGAVEPLAN af 24-02-2008

## **Punkt 5: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Planudvalget tiltræder indstillingen, idet vigtige salgsindtægter indgår i planafdelingens opgaveløsninger.

## **Punkt 6: Boligprognose 2008-2018**

### **Boligprognose 2008-2018**

#### **6. Boligprognose 2008-2018**

Sagsnr.: 190-2008-10451 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-23469

#### **Sagsfremstilling**

##### Beslutningstema

Godkendelse af boligprogram som grundlag for befolkningsprognose 2008-2019.

##### Sagens indhold

Med henblik på udarbejdelse af befolkningsprognose 2008 – 2019 har forvaltningen udarbejdet vedlagte udkast til boligprognose 2008 – 2018.

Forslaget er baseret på forvaltningens kendskab til igangværende og kommende byggeprojekter samt forventninger til fremtidigt nybyggeri. Prognosen viser forventet indflytning til nye boliger.

Boligbyggeriet på Flyvestation Værløse indgår i prognosen på baggrund af det af byrådet vedtagne Forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005.

Et eventuelt nyt byområde i Farum Nord som præsenteret i planstrategi 2008 vurderes, at kunne rumme 1300 nye boliger. I befolkningsprognosen medtages disse boliger kun som et alternativ, idet plangrundlaget endnu ikke er formelt afklaret.

Tilsvarende kan det overvejes, at medtage byggeri på Farum Bytorv, skolelandbruget og Bybækskolen i en alternativ prognose.

Generelt er det vanskeligt at fremskrive boligudviklingen, idet flere af de planlagte nybyggerier forventes udskudt indtil de enkelte bygherrer vurderer, at boligmarkedet igen vil efterspørge de pågældende boliger. Således er planlagte byggerier på fx Laanshøj og på Farum Kasserne aktuelt udskudt.

Da der aktuelt er mange tomme nye boliger på Farum Kasserne er indflytning i disse medtaget i prognosen.

Indtil befolkningsprognosen er udarbejdet vil boligprognosen løbende kunne justeres, hvis der sker ændringer i forudsætningerne (jordsalg, lokalplanlægning, byggeansøgninger mv.).

Befolkningsprognosen forventes udarbejdet i løbet af foråret

### **Lovgrundlag**

Ingen bemærkninger

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Sociale og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Borgerinddragelse og høring**

Ingen bemærkninger

### **Kommunikation**

Ingen bemærkninger

### **Det videre forløb**

Befolkningsprognosen forelægges Økonomiudvalget til godkendelse som grundlag for budget- og planlægningsarbejdet

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller:

- at udkast af 26. februar 2008 til boligprognose anbefales som grundlag for årets befolkningsprognose.
- at forvaltningen bemyndiges til efterfølgende at justere prognosen på baggrund af efterfølgende planlægningsmæssige beslutninger m.v.

## **Bilag**

Boligprogram-udkast

[190-2008-23875](#)

Kort med mulige nybyggerier

[190-2008-24059](#)

## **Bilag**

Boligprogram-udkast

Kort med mulige nybyggerier

## **Punkt 6: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt med enkelte bemærkninger til prognosen.

## **Punkt 7: Omdannelse af erhvervsområde i Farum**

### **Omdannelse af erhvervsområde i Farum**

#### **7. Omdannelse af erhvervsområde i Farum**

Sagsnr.: 190-2008-10408 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-23367

#### **Sagsfremstilling**

##### *Beslutningstema*

Sagen omfatter et initiativ, der skal igangsætte en omdannelse og modernisering af erhvervsområdet i Farum.

##### *Sagens indhold*

Erhvervsområdet i Farum er karakteriseret ved at være et ældre, blandet område, der ligger centralt i Farum og med en god tilgængelighed i forhold til motorvej og S-togsforbindelse. Områdets anvendelse spænder fra industri og værksted til kontor- og servicevirksomhed. Der er endvidere en del arealkrævende detailhandel som f.eks. bilsalg, tømmerhandel, gammelt jern mv.

Området fremtræder flere steder nedslidt og utidssvarende, og flere ejendomme i området fremstår ubenyttede til salg eller leje.

Tendensen i de senere år peger i retning af, at flere arbejder uden for kommunen, og at antallet af arbejdspladser falder.

Byrådet har i sin netop offentliggjorte strategi for planlægningen og lokal Agenda 21 beskrevet sin vision for erhvervsudviklingen som følger:

- Dynamiske erhvervmiljøer skal fastholdes og udvikles
- Der skal etableres flere arbejdspladser
- Eksisterende erhvervsområder skal opretholdes og videreudvikles
- Der skal være et match mellem lokale virksomheder og bosatte borgere.

Byrådet har samtidig tilkendegivet, at der skal skabes rammer for udvikling, innovation, og nye samarbejder ikke mindst mellem kultur, erhverv og fritid. Byrådet ønsker at lægge vægt på arbejdspladser inden for videnserhverv som for eksempel it, kommunikation, elektronik og medico samt rene kontorerhverv.

Byrådet finder også, at Farum erhvervsområde skal forskønnes og i det hele taget skal fremtræde som et moderne byområde.

I forlængelse heraf er det meningen, at planlægningen skal opdele Farum erhvervsområde i forskellige erhvervszoner, så konflikter mellem forskellige erhvervstyper og mellem erhverv og omgivelserne undgås.

Det indgår også i planstrategien, at det videre planlægningsarbejde, herunder den nye kommuneplans rammer for området, skal basere sig på en kortlægning af kommunens erhvervsmæssige styrker, udfordringer og udviklingsbehov.

Forvaltningen foreslår, at der antages konsulenthjælp til denne opgave, og at der indbydes tre firmaer med erfaring med helhedsorienteret byomdannelse og omdannelse af erhvervsområder til at komme med et forslag til løsningen af opgaven.

Opgaven foreslås opdelt i følgende hovedpunkter:

1. En beskrivelse af hvordan opgaven gribes an, herunder eventuel inddragelse af ejere, brugere og foreninger
2. En registrering og kortlægning af forholdene i området, herunder de bygningsmæssige, miljømæssige og virksomhedsmæssige forhold
3. En analyse af vilkårene for en omdannelse, herunder områdets potentielle attraktivitet i relation til de givne muligheder og begrænsninger i området
4. Opstilling af muligheder: Hvilke erhverv, hvor i området, hvilke tiltag?
5. Forslag til strukturplan for området
6. Et forslag til procesplan for planlægningen, herunder hvorvidt området med fordel kan udpeges til byomdannelsesområde, kommunens rolle, samarbejde med ejere, brugere, foreninger, interessenter m.m.

### **Lovgrundlag**

Ingen bemærkninger

### **Økonomiske konsekvenser**

Forvaltningen anbefaler at der frigives et beløb på ca. 300.000 kr. til opgaven.

Der er i budget 2008, projektnummer 002203, afsat 500.000 kr. til arbejde med omdannelse af Farum erhvervsområde.

### **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Sociale og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse og høring**

Opgaven vil omfatte forslag til dialog med foreninger og erhvervsliv i forbindelse med både opgavens løsning og det efterfølgende planlægningsarbejde, som i øvrigt er omfattet af planlovens regler om offentlig høring.

### **Kommunikation**

Det anbefales, at der efter valg af opgaveløsning udarbejdes en plan for information om arbejdet.

### **Det videre forløb**

Udbud af opgaven sker umiddelbart efter PLU mødet.

Forvaltningen forventer at kunne forelægge et forslag til strukturplan for Farum erhvervsområde på Planudvalgets møde i november. Herefter følger en proces med udarbejdelse af kommuneplanrammer og lokalplaner for området.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tiltræder, at den i sagsfremstillingen beskrevne opgave gennemføres som anført under punkt 1-6
- at udvalget tiltræder, at der indhentes tilbud fra tre firmaer på opgaven
- at udvalget frigiver et på 300.000 kr. til opgaven.

### **Bilag**

bilag PLU [190-2008-23539](#)

### **Bilag**

bilag PLU

## **Punkt 7: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt, idet udvalget får forelagt det videre arbejde med opgaven ved næste udvalgmøde.

## **Punkt 8: Intensiv byudvikling ved S-stationerne i Furesø kommune - samlesag**

### **Intensiv byudvikling ved S-stationerne i Furesø kommune - samlesag**

## **8. Intensiv byudvikling ved S-stationerne i Furesø kommune - samlesag**

Sagsnr.: 190-2007-85109 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-12899

Forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2005 for Værløse Kommune og forslag til Tillæg 18 til Kommuneplan 2001 for Farum Kommune vedr. afgrænsning af stationsnære områder og stationsnære kerneområder i Furesø Kommune.

### **Sagsfremstilling**

#### Beslutningstema

Vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg, der fastlægger de stationsnære områder og stationsnære kerneområder i Furesø Kommune.

#### Sagens indhold

Anledningen til at udarbejde indeværende kommuneplantillæg er etableringen af et større kontorprojekt i erhvervsområdet i Farum. Derudover fastlægger Landsplandirektivet Fingerplan 2007, at kommuneplanen skal indeholde en konkret afgrænsning af stationsnære områder og stationsnære kerneområder.

Fingerplan 2007 indeholder rammer for placering af kontor- og serviceerhverv. I henhold til disse må kontorbygninger, der er større end 1.500 m<sup>2</sup> etageareal, kun placeres inden for det stationsnære kerneområde inden for en gangafstand på højst 600 m fra stationen.

Formålet med begrebet stationsnærhed er at fremme miljørigtig lokalisering af intensive byfunktioner. Ved at placere de største kontorarbejdspladser og store regionalt orienterede institutioner og andre større rejsemål ved stationer skabes mulighed for at reducere privatbilismen.

Kortbilag udleveres på mødet.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 23 c.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Miljømæssige konsekvenser**

Kommuneplantillægget er vurderet i hht. lov om miljøvurdering.

Den til planen hørende miljøvurderingsrapport sendes i offentlig høring sammen med kommuneplantillægget.

### **Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse og høring**

Afgrænsningen af det stationsnære område er omfattet af planlovens krav om forudgående offentlighed jf. Planlovens § 23 c. Der har været afholdt forudgående offentlighed.

Forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres med en frist for bemærkninger på mindst 8 uger.

### **Kommunikation**

Ingen bemærkninger.

### **Det videre forløb**

Sagen sendes til behandling i ØU og BR.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler over for ØU og BR, at Forslag til Kommuneplantillæg for afgrænsning af stationsnære områder og stationsnære kerneområder i Furesø Kommune vedtages til offentliggørelse i 8 uger.

### **Bilag**

stationsnærhed bilag

[190-2008-13034](#)

## **Bilag**

stationsnærhed bilag

## **Punkt 8: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt med følgende ændringer 1. Funktionsbåndet til og med Farum Arena inddrages i kerneområdet. 2. Området 2 B 1 langs Stavnsholtvej udgår som kerneområde.

## **Punkt 9: Erhvervsområde på Rostigrunden - Udkast til kommuneplantillæg og lokalplan, VVM og Miljøvurdering**

### **Erhvervsområde på Rostigrunden - Udkast til kommuneplantillæg og lokalplan, VVM og Miljøvurdering**

## **9. Erhvervsområde på Rostigrunden - Udkast til kommuneplantillæg og lokalplan, VVM og Miljøvurdering**

Sagsnr.: 190-2007-85381 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-21299

### **Sagsfremstilling**

#### *Beslutningstema*

Godkendelse af 1. udkast til kommuneplantillæg.

Godkendelse af 1. udkast til lokalplan.

Beslutning om hvor vidt det foreslåede projekt skal underkastes en VVM-screening.

Beslutning om hvor vidt lokalplan og kommuneplantillæg skal miljøvurderes.

#### *Sagens indhold*

#### Sagens baggrund

Investor Kay Vilhelmsen ønsker at etablere et erhvervsområde med en række forskellige funktioner på den såkaldte Rostigrund. Byplankonsulenterne Hasløv og Kjærsgaard og arkitektfirmaet Arne Meldgaard har udarbejdet et skitseprojekt med ca. 24.000 m<sup>2</sup> etageareal svarende til en bebyggelsesprocent for hele området på ca. 65%. Projektets fysiske udformning består af en udvidelse af den eksisterende erhvervsbygning på Rostigrunden. Bygningsmassen bliver fortrinsvis i 1 etage (ca. 6-8 m), og med et punkthus i 4 etager (ca. 16,5 m), en eksisterende kontorbygning i 2 etager og en isoleret, mindre bygning nærmest Slangstrupvej i 2 etager.

Projektet for erhvervsområdet indeholder følgende anvendelser:

Butikker med pladskrævende varegrupper:	ca. 18.700 m <sup>2</sup>
- heraf desuden engros erhverv	ca. 4.800 m <sup>2</sup>
- heraf desuden produktionserhverv	
m/ butik for salg af egen produktion.	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
Kontorerhverv/administrationsvirksomhed eller	
sports- og træningscentre på 2. til 4. etage	ca. 2.800 m <sup>2</sup>
Kontorerhverv i eksisterende bygning	ca. 1.300 m <sup>2</sup>

Tankstation og restauration ca. 1.200 m<sup>2</sup>

I alt ca. 24.000 m<sup>2</sup>

På PLUs møde d. 04.09.2007 blev det vedtaget, at kommuneplantillæg og lokalplan skal give mulighed for:

- Butikker med pladskrævende varegrupper.
- Engroserhverv i begrænset omfang.
- Tankstation med kiosk og restaurant.

Udvalget besluttede desuden,

- at udvalget efterfølgende vil tage stilling til serviceerhverv i begrænset omfang, når der foreligger en nærmere redegørelse for indholdet.
- at der ikke kan indpasses liberale erhverv.

-

#### Formålet med lokalplan og kommuneplantillæg.

Det overordnede formål med den foreslåede planlægning er at reservere arealer til butikker, der alene sælger pladskrævende varegrupper og desuden at give mulighed for at indpasse andre nærmere bestemte erhverv af en vis størrelse.

#### Udkast til kommuneplantillæg.

I det foreliggende udkast til kommuneplanrammer udlægges området til butikker med pladskrævende varegrupper, engroserhverv, produktionserhverv m/ butik for salg af egen produktion, større kontorerhverv/administrationsvirksomhed, større sports- og træningscentre, voksenundervisning, tankstation og restaurationsvirksomhed.

Kommuneplantillægget fastlægger en maksimal ramme for bebyggelse på 24.000 m<sup>2</sup>, en ramme for engroserhverv på 5.000 m<sup>2</sup>, en ramme for større kontorerhverv/administrationsvirksomhed, sports- og træningscentre og voksenundervisning på 6.000 m<sup>2</sup> og en ramme for produktionserhverv på 6.000 m<sup>2</sup>. Efter forvaltningens vurdering er der herved sikret en hensigtsmæssig fordeling af de ønskede anvendelser.

Det er forvaltningens vurdering, at parkeringsnormen på 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butik bør sænkes til 1 p-plads pr. 75 m<sup>2</sup> med den begrundelse at der er tale om butikker til særligt pladskrævende varer. Samme norm er sat til at gælde for øvrige erhverv med ekstensiv arealudnyttelse; engroserhverv og produktionserhverv. Kontorerhverv, træningscentre mv. sættes til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup>, og tankstation og restaurant sættes til 1 p-plads pr. 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### Redegørelse om møbelbutikker

Efter planlovens § 11 e stk. 7 skal redegørelsen til et kommuneplantillæg, der tillader møbelbutikker uden for bymidten, indeholde en beskrivelse af hvorfor de ikke kan placeres i bymidten.

#### Redegørelse om trafikale virkemidler

Efter Fingerplan 2007 skal kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter fortrinsvist placeres i det stationsnære kerneområde. Hvis kommuneplantillægget giver mulighed for en placering i det øvrige stationsnære område, skal der redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med trafikale virkemidler, der kompenserer for den forøgede afstand til stationen.

### Udkast til lokalplan.

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder med særskilte anvendelsesbestemmelser og bestemmelser om og butiks- og virksomhedsstørrelser. Hver af de enkelte typer af anvendelser er knyttet til et eller flere bestemte delområder. Herved sikres, at mindst 30 % af bebyggelsen reserveres til butikker med pladskrævende varegrupper, og at de forskellige funktioner og erhvervstyper placeres hensigts-mæssigt i forhold til hinanden.

### Pladskrævende varegrupper.

Hele bebyggelsen udlægges til butikker med pladskrævende varegrupper efter planlovens definition. (Delområde A1, A2, A3, A4, A5 og B).

### Engroshandel.

Et delområde på ca. 4.800 m<sup>2</sup> kan desuden anvendes til engroshandel. (Delområde A2).

Større kontorerhverv eller større træningscentre og voksenundervisning.

Begrebet "serviceerhverv" er konkretiseret til at være enten "større kontorerhverv/ administrationsvirksomhed", "større sports- og træningscentre" eller "voksenundervisning" – dvs. kontorvirksomheder eller træningscentre på mellem 800 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Efter forvaltningens vurdering hører virksomheder af denne størrelse ikke under betegnelsen liberale erhverv. Da disse funktioner også vil være for store til naturligt at kunne indpasses i Farum Hovedgade eller på Bytorvet, er det forvaltningens vurdering, at de med fordel vil kunne indpasses i erhvervsområdet. Kontorvirksomheder og voksenundervisning må placeres i den eksisterende administrationsbygning langs Hørmarken eller fra 2. til 4. etage i punktbygningen. (A4 eller A5). Træningscenter må placeres i 1. eller 2. etage i punktbygningen. (A4)

### Produktionserhverv med butik.

På opfordring fra bygherren foreslår forvaltningen desuden, at der gives mulighed for mindre butikker i tilknytning til produktionserhverv. Efter planloven kan mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler tillades uden for bymidten. Forvaltningen foreslår derfor, at produktionserhverv tillades på betingelse af, at der til produktionen er tilknyttet en mindre butik til salg af egne produkter. Butikken må højst udgøre 1/3 af virksomheden, og butikken må ikke være større end 800 m<sup>2</sup>. Forvaltningen foreslår, at denne anvendelse kun må ske i en del af den eksisterende bebyggelse. (Delområde A3 og A5)

### Tankstation og restaurant.

Lokalplanen giver mulighed for en tankstation med tilhørende kiosk og restauranter på matrikel 14 dk. (Delområde B)

Med den videre bearbejdning vil lokalplanen indeholde bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, skiltning, friarealer, terrænregulering, beplantning, bestemmelser til sikring af handicaphensyn (stigningsgrader, belægninger, afmærkninger) mv.

### Redegørelse for butikkers påvirkning af bymiljøet

Efter planlovens § 16 stk. 6 skal en lokalplan, der muliggør butikker, indeholde en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, friarealer, trafikforhold mv.

### VVM.

Projektet har et sådant indhold og omfang, at det er omfattet af VVM-bekendtgørelsen.

Forvaltningen vurderer, at det skitserede projekt ikke er af regional betydning, og at det dermed ikke er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 1, men da projektet omfatter et butikscenter med tilhørende parkeringsanlæg i byzone er det imidlertid omfattet af bilag 2, nr. 11a, hvorfor projektet skal screenes for VVM.

Viser screeningen, at anlægget må antages at påvirke miljøet væsentligt, vil der skulle gennemføres VVM. Det er en lang proces, der indledes med indkaldelse af ideer og forslag til VVM (4 ugers frist)

Viser screeningen, at anlægget må antages ikke at påvirke miljøet væsentligt, er dette en afgørelse, som skal offentliggøres med begrundelse og klagefrist (4 uger).

Bygherren skal sørge for, at de nødvendige oplysninger til brug for screeningen er til stede.

### Miljøvurdering af planer og programmer.

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen ud fra en række fastlagte kriterier beslutte, om lokalplanen og kommuneplantillægget skal miljøvurderes.

Forvaltningen har foretaget screening og scoping iht. loven. Planen er omfattet af lovens bilag 4, der bl.a. indeholder anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Forvaltningen finder på den baggrund, at der skal foretages miljøvurdering af lokalplan og kommuneplantillæg.

I forbindelse med vedtagelsen af det gældende Kommuneplantillæg nr. 14 blev offentligheden desuden stillet i udsigt, at den fremtidige planlægning (lokalplaner og kommuneplantillæg) for de pågældende arealer ville blive miljøvurderet.

Forvaltningen har vurderet, at miljøvurderingen bør omfatte følgende emner, og dette forslag er sendt i høring hos berørte myndigheder:

1. Planernes mulige miljøpåvirkning på grund af øget eller ændret trafikmængde og/eller trafikmønster, herunder støj- og luftforurening, trafikulykker, kø-dannelser mv.
2. Vurdering af en tankstations mulige påvirkning af grundvandet.
3. Vurdering af den visuelle effekt af et ændret arkitektonisk udtryk, herunder den visuelle oplevelse af at færdes på Slingerupvej.

4. Planernes mulige påvirkning af Farums handelsstruktur og bymiljø.
5. Planernes mulige påvirkning af erhvervs- og beskæftigelsessituationen i Farum.

### Vejprojektet.

Etableringen af det ønskede erhvervsområde er afhængig af en ny vejtilslutning til Slangerupevej i form af en vejudvidelse og rundkørsel med forbindelse til Hørmarken. Vejprojektet forudsættes finansieret af bygherren, idet kommunen og Kay Vilhelmsen forventes at indgå en udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21b. Vejprojektet er ikke endeligt godkendt af TF, men den umiddelbare vurdering er, at der ikke vil være så alvorlige problemer i projektet, at det vil få konsekvenser for disponeringen af arealer i erhvervsområdet. Det er aftalt med bygherren, at der udarbejdes et forprojekt, som kan afdække eventuelle forhindringer, og som kan sikre, at vejprojektet opnår tilstrækkelig kvalitet. Forprojektet skal også bruges ved udarbejdelse af udbygningsaftalen.

### **Lovgrundlag.**

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Fingerplan 2007 - Landsplandirektiv

### **Økonomiske konsekvenser.**

Vejprojektet finansieres af bygherren idet kommunen og Kay Vilhelmsen indgår en udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21b.

-

### **Miljømæssige konsekvenser.**

Da tankstationen ønskes placeret i et følsomt vandindvindingsområde har miljøafdelingen fokus på, at anlægget udføres, så det ikke risikerer at få konsekvenser for grundvandet.

Nord for Slangerupevej er der en §3-sø med et areal på ca. 245 m<sup>2</sup>. I det foreløbige skitseprojekt er søen i konflikt med vejudvidelsen, men efter TFs vurdering vil vejprojektet kunne ændres på dette punkt.

### **Borgerinddragelse og høring.**

Kommuneplantillæg og lokalplan skal sendes i offentlig høring i mindst 8 uger før endelig vedtagelse. Miljørapport offentliggøres i samme periode. Afgørelse om udbygningsaftale skal offentliggøres.

### **Det videre forløb.**

### **Indstilling.**

Forvaltningen indstiller,

- at der i begrænset omfang gives mulighed for større kontorerhverv/administrations-virksomhed, større sports- og træningscentre, voksenundervisning,

- at der i begrænset omfang gives mulighed for produktionserhverv med mindre butikker til salg af egen produktion,
- at udkastet til kommuneplantillæg og lokalplan godkendes som grundlag for videre bearbejdning og arbejde,
- at VVM-screening gennemføres,
- at miljøvurdering af planerne gennemføres.

### **Bilag**

Uddrag af projektmappe	<a href="#">190-2008-23641</a>
Udkast til kommuneplanrammer for Rostigrunden	<a href="#">190-2008-23465</a>
Udkast til kortbilag til lokalplan	<a href="#">190-2008-23464</a>
Udkast til lokalplan for Rostigrunden	<a href="#">190-2008-23472</a>

### **Bilag**

Uddrag af projektmappe
Udkast til kommuneplanrammer for Rostigrunden
Udkast til kortbilag til lokalplan
Udkast til lokalplan for Rostigrunden

## **Punkt 9: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt.

## **Punkt 10: Dispensation til etablering af erhvev og nedlæggelse af bolig på Lille Værløsevej 49, Matr.nr. 13 at L.V.**

**Dispensation til etablering af erhvev og nedlæggelse af bolig på Lille Værløsevej 49, Matr.nr. 13 at L.V.**

### **10. Dispensation til etablering af erhvev og nedlæggelse af bolig på Lille Værløsevej 49, Matr.nr. 13 at L.V.**

Sagsnr.: 190-2008-3641 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-21918

#### **Sagsfremstilling**

##### Beslutningstema

Stillingtagen til dispensation til etablering af erhverv og nedlæggelse af bolig i ejendommen Lille Værløsevej 49, matr.nr. 13 at, Lille Værløse.

##### Sagens indhold

Furesø Kommune har fra kiropaktorerne på Bymidten 1 i Værløse modtaget ansøgning om tilladelse til at etablere deres klinik på Lille Værløsevej 49 og i den forbindelse nedlægge den eksisterende bolig på ejendommen.

##### Ejendommen Lille Værløsevej 49

På ejendommen er der i 1958 opført et enfamiliehus på 70 m<sup>2</sup>. I 1977 blev der givet tilladelse til at opføre en tilbygning til anvendelse til liberale erhverv for ejendommens ejer og med maksimal beskæftigelse af 3 eksterne medarbejdere. Der blev herefter opført en tilbygning til erhverv på 102 m<sup>2</sup> etageareal og en høj kælder, ligeledes på 102 m<sup>2</sup>. I henhold til BBR rummer ejendommen i dag en bolig på 172 m<sup>2</sup> og et erhvervsareal i kælderen på 102 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 61 for Lille Værløsevej kvarteret fra september 2001. Lokalplanen fastlægger i § 3.1.1 områdets anvendelse til helårsbeboelse i form af åben lav boligbebyggelse. Af § 3.1.4 fremgår, at en ejendom, når særlige forhold taler herfor, og det skønnes rimeligt kan anvendes til service- og fælles formål, teknisk fælles funktion, kulturel funktion, mindre butik eller erhvervsfunktion. Tilladelse til erhverv vil kun kunne gives efter planlovens bestemmelser om dispensation, jf. § 19 og § 20.

Det fremgår af BBR meddelelsen fra 1994, at hele ejendommen dengang blev anvendt til bolig. På baggrund af en henvendelse fra ejendommens ejer er BBR i 2002 blevet rettet således, at kælderen på 102 m<sup>2</sup> blev registreret som erhverv. Der var ikke tale om en fortsættelse af et eksisterende lovligt forhold, da anvendelsen til erhverv havde været ophørt i mere end tre år, og der blev ikke givet en dispensation til fra lokalplanen til at anvende ejendommen til erhverv. Det betyder, at der reelt ikke foreligger tilladelse til at anvende ejendommen til erhverv. Den virksomhed, der i dag ligger på adressen er en konsulentvirksomhed med tre ansatte og tre freelance medarbejdere.

-  
-  
-

### Området

Ejendommen grænser mod øst op til et enfamiliehus, mens der nord for ejendommen ligger idrætsanlæg og mod vest etageboliger. Længs ejendommens vest- og nordskel løber en offentlig sti. Stien giver bl.a. adgang til det offentlige parkeringsanlæg ved Værløsehallerne.

Lille Værløsevej rummer i langt overvejende grad boliger. Enkelte ejendomme rummer forskellige offentlige formål i form af fritidshjem, børnehave, socialpsykiatrisk værested, tennisanlæg og endelig grænser vejen op til Værløse Rådhus, som dog kun har begrænset adgang fra Lille Værløsevej. Herudover anvendes ingen ejendomme på vejen til erhverv.

### Ansøgningen

Kiropraktorerne ansøger om at anvende hele ejendommen til kiropraktisk klinik og dermed nedlægge den eksisterende bolig på ejendommen. Baggrunden for ansøgningen er, at klinikken pt. ligger på 1. sal i Bymidten, hvor der er dårlige adgangsforhold for ældre og handicappede. Den aktuelle ejendom opfylder et ønske om beliggenhed i gadeplan og har samtidig en central placering i nærheden af Bymidten. Klinikken beskæftiger 2 kiropraktorer og en sekretær og har omkring 120 -150 patienter om ugen.

### Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan dispenseres til det ansøgte. Begrundelsen herfor er, at den største af ejendommens bygninger er opført til erhverv, og har været anvendt som sådan gennem flere år. Den ansøgte anvendelse ligger i sin karakter ikke fjernt fra de offentlige formål, der findes på vejen, og derudover har ejendommen kun til den ene side et enfamiliehus som nabo. Mod de øvrige sider ligger offentlig sti, etageboliger og idrætsanlæg.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 19 og § 20

Boligreguleringslovens § 46

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

## **Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

## **Borgerinddragelse og høring**

Sagen skal sendes i naboorientering forinden der kan gives dispensation fra lokalplanen

## **Kommunikation**

Ingen bemærkninger

## **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger

## **Indstilling**

Det indstilles,

At udvalget giver dispensation fra Lokalplan 61 til det ansøgte, idet forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensationen, hvis der ikke kommer væsentlige nye oplysninger til sagen i forbindelse med afholdelse af naboorientering.

At udvalget, såfremt der gives dispensation fra Lokalplan 61 til det ansøgte, tillige giver tilladelse til at nedlægge boligen på ejendommen.

## **Punkt 10: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Indstillingen tiltrådt.

## **Punkt 11: Ansøgning om zonetilladelse til opførelse af 1½-etages hus bibeholdelse af udhus - matr.nr. 4 g Bregnerød By, Gammel Høveltevej 1,**

**Ansøgning om zonetilladelse til opførelse af 1½-etages hus bibeholdelse af udhus - matr.nr. 4 g Bregnerød By, Gammel Høveltevej 1,**

### **11. Ansøgning om zonetilladelse til opførelse af 1½-etages hus + bibeholdelse af udhus - matr.nr. 4 g Bregnerød By, Gammel Høveltevej 1,**

Sagsnr.: 190-2007-94988 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-19949

#### **Sagsfremstilling**

#### **Beslutningstema**

Furesø Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre en ny beboelsesbygning på ejendommen Gammel Høveltevej 1. Ansøgningen er vedlagt tegninger.

#### **Sagens indhold**

I ansøgningen oplyses, at ejer har tilkøbt et ca. 1.320 kvm stort areal beliggende syd og øst for den nuværende ejendom, matr. 4 g, Bregnerød y .Den nuværende ejendom er på 1.071 kvm.

Det eksisterende hus på er 158 kvm etageareal. Det ligger tæt på og lavt i forhold til vejen og er efter det oplyste nedslidt og forfaldent. Det agtes derfor fjernet, og der er indhentet nedrivningstilladelse hos kommunen. Dertil fjernes nogle småbygninger. Et udhus på 40 kvm ønskes bibeholdt - efter det oplyste med henblik på anvendelse som garage.

Det nye hus ønskes opført i 1½ etage med tag af strå og med vandskurede facader i hvid eller gul farve. Huset er på 250 kvm etageareal. På sydsiden af huset ønskes tillige opført en uopvarmet udestue på 26 kvm, hvor taget fungerer som terrasse med adgang fra tagetagen. Af tegningerne fremgår, at det nye hus placeres mere tilbagetrukket fra vejen end det nuværende.

Ejendommen ligger i landzone og efter planlovens § 35 stk. 1 må et nyt beboelseshus ikke opføres uden landzonetilladelse.

Området, som ejendommen ligger i, er en regional grøn kile efter regionplan 2005 og landsplandirektivet fingerplan 2007. Efter regionplanen og fingerplanen skal kommuneplanlægningen sikre, at områderne forbeholdes almen, ikke bymæssig rekreativ anvendelse og jordbrugsmæssig anvendelse, og at områderne friholdes for bebyggelse og anlæg af bymæssig karakter. Af naturklagenævnsafgørelse fremgår, at det er sædvanlig praksis at tillade et nyt beboelseshus, når der er tale om at det erstatter et eksisterende, og at der i den forbindelse kan stilles krav, der sikrer at byggeriet ved sin placering og ydre fremtræden tilpasses landskabet på en harmonisk måde.

Det er forvaltningens vurdering at det ønskede hus er tilpasset landskabet. Det er stort, men dog ikke større end, hvad det er tilladeligt at bygge til et beboelseshus i landzone uden særlig zonetilladelse. Det er udført i traditionelle materialer og er udformet som traditionelt længehus. Det dobbelthøje indgangsparti er dog usædvanligt for en bygning med stråtag.

Den regionale kile er tillige omfattet af verserende fredningssag. Efter § 3 i det rejste fredningsforslag må der ikke etableres nye selvstændige boliger i området. Eksisterende boliger reguleres efter planlovens landzonebestemmelser og udvidelser på over 250 kvm. skal godkendes af fredningsnævnet.

### **Lovgrundlag**

Planlovens kapitel 7 om landzoneadministration.

Naturbeskyttelseslovens kapitel 6 om fredning.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Borgerinddragelse og høring**

Der er foretaget orientering af naboer med frist for kommentarer den 28.02.08. Evt. kommentarer vil således foreligge til planudvalgets møde.

### **Kommunikation**

Efter planlovens § 35 stk. 8 skal en meddelt zonetilladelse offentliggøres ved annoncering.

## **Det videre forløb**

Forudsat at udvalget meddeler zonetilladelse videresendes sagen til Fredningsnævnet og - forudsat godkendelse - efterfølgende til byggesagsbehandling.

## **Indstilling**

Forvaltningen anbefaler

- at der meddeles zonetilladelse

## **Bilag**

Luftfoto [190-2008-18067](#)  
tegninger.pdf [190-2008-19986](#)

## **Bilag**

Luftfoto  
tegninger.pdf

## **Punkt 11: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Indstilling tiltrådt.

## **Punkt 12: Anmeldelse i henhold til Boligreguleringslovens § 48 af ubeboet helårsbolig.**

### **Anmeldelse i henhold til Boligreguleringslovens § 48 af ubeboet helårsbolig.**

## **12. Anmeldelse i henhold til Boligreguleringslovens § 48 af ubeboet helårsbolig.**

Sagsnr.: 190-2007-101555 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-22216

### **Sagsfremstilling**

En beboer på Skolekrogen i Hareskovby har med brev af 12. november 2007 anmeldt, at der på 3. år står en helårsbolig tom på adressen Tornekrogen 79 i Hareskovby, og har i den anledning anmodet Furesø Kommune om at undersøge forholdene.

Efter høring af ejeren af ejendommen Tornekrogen 79, er det oplyst, at ejendommen ikke har stået

tom eller ubeboet. Det er korrekt, at ejer har været på plejehjem sammen med sin nu afdøde ægtefælle, og at ejeren i januar 2008 selv blev visiteret til en plejehjemsplads.

Det er endvidere oplyst, at ejendommen hele tiden har været tilset og passet, og løbende har været brugt af ejeren og dennes familie.

Ejerens familie overvejer nu, hvad der skal ske med ejendommen, og anmoder i den forbindelse om at der meddeles dispensation fra bestemmelsen i Boligreguleringslovens § 48 til at lade ejendommen være uden folkeregistertilmeldinger, som den har været siden 15. juli 1999.

### *Boligreguleringslovens § 48:*

*Stk. 1: Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. punktum gælder tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.*

*Stk. 2: Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.*

*Stk. 3: Efter udløbet af den angivne frist kan kommunalbestyrelsen anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.*

*Stk. 4: Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte, i lejligheden, jf. dog stk. 6.*

*Stk. 5: Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at han har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ham en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.*

## **Lovgrundlag**

Boligreguleringslovens § 48

## **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

## **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

## **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

## **Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

## **Borgerinddragelse og høring**

Ingen bemærkninger

## **Kommunikation**

Ingen bemærkninger

## **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at der meddeles dispensation til at lade ejendommen være uden folkeregistertilknyttede, foreløbigt i en periode indtil 1. september 2008.

## **Punkt 12: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Indstilling tiltrådt.

## **Punkt 13: Ansøgning fra Københavns Energi om dispensation til at lade boliger stå uudlejede - jf. Boligreguleringslovens § 48.**

**Ansøgning fra Københavns Energi om dispensation til at lade boliger stå uudlejede - jf. Boligreguleringslovens § 48.**

### **13. Ansøgning fra Københavns Energi om dispensation til at lade boliger stå uudlejede - jf. Boligreguleringslovens § 48.**

Sagsnr.: 190-2007-101671 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2008-21648

#### **Sagsfremstilling**

Københavns Energi, Ejendomme og Services har ved breve af 7. november 2007 og 21. januar 2008 fremsendt ansøgning om dispensation fra reglerne Boligreguleringslovens § 48 til at lade energiselskabets hidtidige tjenesteboliger ved Søndersøværket stå uudlejede mens der pågår en udstykningssag, og derefter indtil salg af boligerne har fundet sted.

Københavns Energi har i alt 7 boliger ved Søndersøværket. De 4 af boligerne ligger i den gule ejendom på Ballerupvej 70 A, og 3 boliger er beliggende umiddelbart øst for Søndersøværket (Ballerupvej 70 B, C og D) og omfatter et dobbelthus og et fritliggende hus.

Af de 7 boliger er 3 p.t. uudlejede, og Københavns Energi ansøger om tilladelse til at disse – og evt. senere flere af de 7 boliger – kan forblive uudlejede, indtil de er opdelt og solgt.

*Reglerne i Boligreguleringslovens § 48 er sålydende:*

*Stk. 1: Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. punktum gælder tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.*

*Stk. 2: Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.*

*Stk. 3: Efter udløbet af den angivne frist kan kommunalbestyrelsen anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.*

*Stk. 4: Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fageden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte, i lejligheden, jf. dog stk. 6.*

*Stk. 5: Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at han har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ham en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.*

*Stk 6: Stk. 3 og 4 gælder ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den.*

Det bemærkes, at Furesø Kommune i november 2007 har modtaget andragende vedrørende udstykning af boligerne, og at salg af boligerne herefter tidligst kan forventes gennemført ultimo 2008, idet der er tale om udstykningssager i landzone i/ved fredsskov.

### **Lovgrundlag**

Boligreguleringslovens § 48

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Miljømæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Sociale- og sundhedsmæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Borgerinddragelse og høring**

Ingen bemærkninger

### **Kommunikation**

Ingen bemærkninger

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at der meddeles Københavns Energi dispensation fra bestemmelsen i Boligreguleringslovens til at lade ledige boliger ved Søndersøværket stå uudlejede indtil udstykning og salg har fundet sted.

## **Punkt 13: Beslutning**

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

**Beslutning truffet af Planudvalg, den 3. marts 2008:**

**Ikke til stede:** Lone Christensen (A)

Indstilling tiltrådt, med den tilføjelse at dispensationen gælder i 1½ år.

## **Punkt 14: Lukket**

## **Punkt 14: Lukket**