

REFERAT Miljø-, Plan- og Teknikudvalget d. 11-02-2016

Mødedato Torsdag d. 11. februar 2016 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Frigivelse af anlægsmidler til renovering af vejbrønde og vejstik.....	3
Beslutning.....	5
Beslutning: Godkendelse af revideret plejeplan for Storebjerg og Præstegårdsjorderne.....	6
Beslutning.....	9
Beslutning: Forslag til Lokalplan 127 - Institutionsbyggeri på Farum Kaserne.....	10
Beslutning.....	13
Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 116 for Hareskovby med tillæg 5 til Kommuneplan 20	14
Beslutning.....	17
Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 125 - Ny boligbebyggelse til seniorbolællesskab på Hj	18
Beslutning.....	20
Beslutning: Landzonetilladelse til støjvold på Gl. Bregnerødvej 16.....	21
Beslutning.....	23
Beslutning: Bevaringsværdier på Ryetgård, Gedevassegård og Flagsøhus.....	24
Beslutning.....	28
Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen.....	29
Beslutning.....	30

Punkt 13: Beslutning: Frigivelse af anlægsmidler til reovering af vejbrønde og vejstik

Beslutning: Frigivelse af anlægsmidler til reovering af vejbrønde og vejstik

13. Beslutning: Frigivelse af anlægsmidler til reovering af vejbrønde og vejstik

Sagsnr.: 190-2015-4018 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2016-6197

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om det vil anbefale Økonomiudvalget at frigive og disponere det på budget 2016 afsatte beløb på 500.000 kr. til reovering af vejbrønde og vejstik i Farum Hovedgade.

Sagsfremstilling

I 2016-17 skal Farum Hovedgade ombygges og hovedreoveres med nye belægninger. Vejkloakstik og vejbrønde er i dårlig stand og skal reoveres forud for denne vejombygning, så efterfølgende opgravninger i den ny istandsatte vej undgås.

På strækningen Krogvadsparken – Fredtofteparken (550 m) etablerer Furesø Egedal Forsyning en helt ny vejafvandingsledning med stikledninger til nye vejbrønde, for at reducere vandmængden i kloaksystemet på denne strækning for at reducere risikoen for oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Økonomiske konsekvenser

Der er i anlægsbudgettet for 2016 afsat 500.000 kr. til reovering af vejbrønde og vejstik. Beløbet afsættes til dækning af reoveringsarbejdet på Farum Hovedgade.

Borgerinddragelse

Forud for reoveringsarbejdet vil der blive informeret på kommunens hjemmeside.

Lovgrundlag

Vejloven

Det videre forløb

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget:

- at der frigives og disponeres 500.000 kr. til renovering af vejbrønde og vejstik i Farum Hovedgade.

Punkt 13: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 11. februar 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet. John Ingemann Allentoft (C) stemte imod, idet Konservative ønsker pengene anskaffet ved en tillægsbevilling.

Punkt 14: Beslutning: Godkendelse af revideret plejeplan for Storebjerg og Præstegårdsjorderne

Beslutning: Godkendelse af revideret plejeplan for Storebjerg og Præstegårdsjorderne

14. Beslutning: Godkendelse af revideret plejeplan for Storebjerg og Præstegårdsjorderne

Sagsnr.: 190-2015-17817 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2016-1366

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om udvalget vil godkende vedlagte revision af plejeplan for Storebjerg og Præstegårdsjorderne.

Sagsfremstilling

Området Storebjerg og Præstegårdsjorderne er et naturskønt område nord for Farum Sø. Området er meget benyttet rekreativt, og det har mange naturmæssige kvaliteter.

Området blev fredet i 2009.

Furesø Kommune er plejemyndighed for fredede områder og har derfor ansvaret for at der findes en ajourført plejeplan, som sætter mål for udviklingen af området og anviser metoder til at opnå målene, i overensstemmelse med fredningens formål.

Området ejes af Farum Sogn samt af et privat ejerlav.

Den første plejeplan blev udarbejdet og politisk vedtaget i 2010, og i henhold til fredningskendelsen skal denne revideres efter 5 år. Kommunen har i efteråret 2015 udsendt et forslag til en revideret plan i offentlig høring. Indholdet i den reviderede plan er i store træk identisk med den eksisterende plan fra 2010, dog tilpasset den udvikling, der er foregået i de forløbne 5 år. Plejeplanens anbefalinger er vejledende og indebærer ikke en pligt til at gennemføre de foreslåede tiltag. Anbefalingerne er givet på baggrund af, hvor god plejemetoden er til at opnå målsætningen og opfylde fredningens formål. Det er grundejerens ansvar at pleje arealerne med udgangspunkt i planens anbefalinger.

Ifølge fredningsbestemmelserne kan plejen foregå enten som slåning (høslæt) eller som afgræsning. Plejeplanen fra 2010 indeholder forslag til opsætning af to indhegninger til græssende dyr med et areal på 6 ha ud af det samlede areal for fredningen på ca. 28 ha. Afgræsning som plejemetode giver et andet naturindhold end slåning, hvilket samlet set bidrager til en større artsrigdom.

Planter konkurrerer om plads, lys og næring. Græsning gør det muligt for langsomt og hurtigt voksende planter at leve side om side, fordi de konkurrencesterke (højt og hurtigt voksende) planter forhindres i at blive altdominerende. Græsning skaber varierede habitater gennem nedbidning, slid fra tråd, dyrenes fødepræference osv. Endvidere skaber græsningen en helt anden variation i et område, fordi dyrene afbider planterne forskelligt, ligesom der opstår variation og nye levesteder for insekter i både den afsatte gødning og i de optrådte spor, som dyrene skaber med deres færdsel. Den variation, som afgræsningen giver, danner derfor mange mosaiksamfund med forskellige mikroklimaer, som er til gavn for såvel lavt voksende urter som mange insekter og andre smådyr. Nogle planter er stærkt afhængige af græsningen for at overleve, og i mange tilfælde bidrager græsning til både spiring og spredning af frø. Dette gælder for flere overdrevsplanter, der er helt afhængige af den optrædning, de græssende dyr laver, og som danner nye spirebede.

Plejeplanens forslag til opsætning af hegn er afstemt med områdets rekreative benyttelse. Den reviderede plan fastholder forslaget til opsætning af hegn til græssende dyr i en del af området. Offentlig adgang til arealerne skal sikres med klaplåger til hegnede arealer.

Det er op til grundejeren at beslutte, hvor meget hegn, der opsættes, uanset plejeplanens anbefalinger, da muligheden er fastlagt gennem fredningsbestemmelserne.

Der er indkommet 7 høringssvar til planforslaget, som er resumeret i vedlagte bilag ”Oversigt over høringbemærkninger”. Et af de indkomne høringssvar er en indsigelse imod forslaget om indhegning til græssende dyr, og indsigelsen er vedlagt 68 underskrifter fra brugere af området. Indsigelsen beder om, at forslag til indhegninger fjernes fra plejeplanen. Et andet høringssvar foreslår en tilpasning af hegnslinjer, så eksisterende trampestier kan passere uden for indhegningen. For at imødekomme denne indsigelse foreslår forvaltningen at hegnslinjen tilpasses, så trampestien kan passere uden om indhegningen. To af de indkomne høringssvar er positive over for forslag om indhegning, og ét høringssvar ønsker større områder indhegnet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Der blev afholdt offentlig markvandring i det fredede område den 3. september 2015, og forslag til revideret plan har været i offentlig høring i oktober-december 2015.

Lovgrundlag

Bek. nr. 802 af 21. juni 2013 om pleje af fredede arealer og tilsyn.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget

1. vedtager forslag til plejeplan for Storebjerg og Præstegårdsjorderne med den ændring, at en hegnslinje tilpasses så trampestien kan passere uden for indhegningen.

Bilag

Oversigt over høringsbemærkninger	190-2015-203619
Kortbilag - forslag til indhegning	190-2016-1830
Forslag til plejeplan for Storebjerg og Præstegårdsjorderne	190-2016-5764

Bilag

Oversigt over høringsbemærkninger
Kortbilag - forslag til indhegning
Forslag til plejeplan for Storebjerg og Præstegårdsjorderne

Punkt 14: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 11. februar 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Tilrådt.

Punkt 15: Beslutning: Forslag til Lokalplan 127 - Institutionsbyggeri på Farum Kaserne

Beslutning: Forslag til Lokalplan 127 - Institutionsbyggeri på Farum Kaserne

15. Beslutning: Forslag til Lokalplan 127 - Institutionsbyggeri på Farum Kaserne

Sagsnr.: 190-2015-7908 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-228722

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 127, som omfatter nyt institutionsbyggeri på Farum Kaserne, skal indstilles til Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på, at forslaget offentliggøres.

Der behandles parallelt en sag om byggeprojektet i Børne- og Skoleudvalget.

Sagsfremstilling

Udvalget besluttede på møde den 16. april 2015 at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan for at muliggøre etablering af en ny integreret institution i Farum Nordby. Byggeprojektet skal imødekomme de aktuelle kapacitetsudfordringer i Farum Nordby og i første fase rumme plads til omkring 80 børn i alderen 0-6 år. Det er besluttet, at det bliver institutionen Børnehuset Solsikken, som flytter til den nye institution i Farum Nordby, men over tid forventes det, at det bliver børn i nærområdet, der primært vil benytte institutionen, som skal opføres og indrettes, så den uden for åbningstid kan anvendes til mødeaktiviteter for foreninger i området.

Lokalplanområdet udgøres af ejendomme matr.nr. 98an og 98ao Farum By, Farum, Regimentsvej 16, på tilsammen godt 1½ ha. Området er i dag kommunalt ejet og henligger ubebygget. Planområdet er i dag omfattet af Lokalplan 70, 70A og 70.6. Med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan

vil de nævnte planer blive ophævet, for så vidt angår det aktuelle planområde.

I Kommuneplan 2013 er det aktuelle planområde beliggende i rammeområde 5B1 "Byområde på Farum Kaserne", som omfatter hele det tidligere kaserneområde. Anvendelsen er fastlagt til boligformål og centerformål, herunder offentlige formål (institutioner o.l.), som naturligt hører til i et stort boligområde. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed og etageantallet 4-5 etager.

Det udarbejdede forslag til lokalplan fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af institutioner til undervisningsformål, kulturelle formål, sociale formål og pasningsformål. Herudover må der indrettes møderum til brug for foreninger i området.

Lokalplanen regulerer, hvordan området skal disponeres med hensyn til vejadgang, intern færdsel og parkering, bebyggelse samt øvrige funktioners omfang og placering. Det eksisterende levende hegn langs østskellet skal bevares som naturområde, og der fastlægges bevaringsbestemmelser for enkelte solitære træer.

Der må opføres op til 2.400 m² etageareal til ny institutionsbebyggelse. Institutionsbebyggelse må opføres i op til 3 etager, hvor den 3. etage kun må indrettes som tagterrace. Institutionsbebyggelsen skal fremtræde med et fælles udtryk med hensyn til materialer, farver og arkitektur, men samtidig skabe variation i bybilledet – alt under hensyn til landskabet og områdets naturmæssige kvaliteter.

Forslaget til lokalplan er vurderet i forhold til ”Grundlag for strategi for arkitektur og byrum” ud fra målet om at styrke kommunens arkitektur og byrum i forhold til identitet, kvalitet og funktion.

Det handler bl.a. om, hvordan bygninger og byrum møder omgivelserne, tilpasser sig klimaet og understøtter det liv, de er skabt til at være ramme omkring. Lokalplanområdet er fastlagt til institutionsbebyggelse med mulighed for - uden for åbningstiden - også at kunne benyttes af foreninger i lokalområdet. Herved opstår der en naturlig tilknytning til de omgivende boligområder, som igen bidrager til at skabe gode rammer for fællesskaber og naturligt møde mellem mennesker. Planen følger de arkitektoniske og kvalitetsmæssige krav til udformningen af byrummet, der er defineret i Designmanual til Farum Kaserne. Planens bestemmelser om ny bebyggelses arkitektoniske udtryk og materialevalg muliggør et velfungerende samspil mellem konstruktion, funktion og form, der såvel udefra som indefra er tilpasset og spiller sammen med landskab, byrum, terræn og omgivelser.

Forvaltningen har gennemført en screening af planforslaget med henblik på eventuel miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det konkluderes, at planen ikke er omfattet af lovens bestemmelse om miljøvurdering og miljørapport. Screeningen er medtaget i lokalplanens redegørelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Forslag til Lokalplan 127 skal i offentlig høring i en periode på mindst 8 uger, jf. planloven.

Grundejerforeningen Farum Kaserne er blevet præsenteret for skitseforslaget til ny institution på Farum Kaserne på et møde den 21. januar 2016. Foreningen har efterfølgende fremsendt bemærkninger til skitseforslaget. I lokalplanforslaget er der taget højde for foreningens ønsker til ny bebyggelses fysiske fremtoning. Forvaltningen vil undersøge, om der kan etableres adgang for gående og cyklende til institutionen fra øst. Skitseforslag og bemærkninger er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag

Planloven og lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det videre forløb

Efter endt høring vil planforslaget blive forelagt Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet igen med henblik på endelig vedtagelse.

Indstilling

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

1. godkende Forslag til Lokalplan 127 til offentliggørelse i en periode på 8 uger,
2. godkende, at forslag til Lokalplan 127 ikke miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Bilag

Forslag Lokalplan 127 - Nyt institutionsbyggeri på Farum Kaserne [190-2016-25468](#)

Skitseforslag - Præsentationsmappe A3 [190-2016-25666](#)

Grundejerforeningen Farum Kaserne - Bemærkninger til skitseforslag for nyt institutionsbyggeri på Farum Kaserne [190-2016-19134](#)

Bilag

Grundejerforeningen Farum Kaserne - Bemærkninger til skitseforslag for nyt institutionsbyggeri på Farum Kaserne

Skitseforslag - Præsentationsmappe A3

Forslag Lokalplan 127 - Nyt institutionsbyggeri på Farum Kaserne

Punkt 15: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 11. februar 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet.

Punkt 16: Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 116 for Hareskovby med tillæg 5 til Kommuneplan 2013

Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 116 for Hareskovby med tillæg 5 til Kommuneplan 2013

16. Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 116 for Hareskovby med tillæg 5 til Kommuneplan 2013

Sagsnr.: 190-2015-29096 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-227624

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til indkomne bemærkninger til Forslag til Lokalplan 116 med tillæg 5 til Kommuneplan 2013, som omfatter stort set hele Hareskovby, med henblik på at anbefale over for Økonomiudvalget og Byrådet at vedtage Lokalplanen endeligt med de i notat af den 3. februar 2016 foreslåede ændringer.

Desuden skal udvalget tage stilling til om, der skal udarbejdes en supplerende lokalplan, som muliggør byggeri af rækkehuse.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 30. september 2015 at sende Forslag til Lokalplan 116 med tillæg 5 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring i 8 uger. Målet med lokalplanen er at sikre en sammenhæng og ensartethed i plangrundlaget for bydelen, at understøtte og sikre områdets vigtigste bymæssige kvaliteter og give borgerne konkrete svar på, hvad der er umiddelbart tilladt. De nugældende lokalplaner i området indeholder upræcise bestemmelser, som gør det vanskeligt for borgerne at kende sine handlemuligheder.

Lokalplanområdet omfatter stort set hele Hareskovby. Planen indeholder bestemmelser, der sikrer fastholdelse og understøttelse af Hareskovbys særpræg, med en bebyggelsesstruktur og karakter af åbent, grønt villakvarter, med relativt store grunde langs begrønnede veje. Bestemmelserne sikrer, at der ikke sker en planlægningsmæssig uønsket udstykning og fortætning, samt at der kun etableres én bolig pr. ejendom. Yderligere er der bevaringsbestemmelser for de bygninger, der har fået en bevaringsværdi på mellem 1 og 3 i SAVE-registreringen, for udvalgte træer, samt for alle søerne.

I høringsperioden har kommunen modtaget 45 høringssvar og efter høringsperiodens udløb 1 høringssvar fra borgere, foreninger og virksomheder. Høringssvarene omhandler primært terrænregulering (6 høringssvar), carportes størrelse og placering og overkørslers bredde (7 høringssvar), bevaringsværdige træer (7 høringssvar), § 7.3 om detaljerede bestemmelser om beboelsesbygningers omfang og placering (10 høringssvar) og placering af solceller (5 høringssvar). I vedlagte notat om høringssvar af den 3. februar 2016 redegør forvaltningen for indholdet i de 46 høringssvar og foreslår på den baggrund, at planen vedtages endeligt med de i notatet foreslåede ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag.

De foreslåede ændringer omhandler dels mindre lempelser i forhold til terrænregulering, som blandt andet muliggør bedre/øget tilgængelighed, dels mulighed for etablering af bredere overkørsler og carporte, dels en ændring/lempelse af § 7.3, som gør bestemmelsen lettere forståelig og som giver flere muligheder for beboelsesbygningers placering. For et enkelt træ slettes bevaringsbestemmelsen, og endelig foreslås det at lempe bestemmelserne om placering af solceller. Ingen af de i notatet foreslåede ændringer berører på væsentlig måde borgere eller grundejere. Lokalplanen kan derfor vedtages endeligt uden supplerende høring.

Desuden er der kommet forslag om etablering af mindre rækkehusbebyggelser på Tibberup Alle 67 og Rolighedsvej 53. I det aktuelle lokalplanforslag er de fastlagt til åben-lavbebyggelse. Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslag 116 vedtages uændret. Det fremgår af kommunens seniorpolitik, at der er et stort behov for senioregnede boliger, f.eks. som tæt-lav boligbebyggelse. Det indstilles derfor, at der igangsættes et planarbejde for disse ejendomme med henblik på at indpasse mindre, senioregnede boliger udvalgte steder i Hareskovby.

Planområdet er i dag omfattet af Lokalplan 6 for villaområderne i Hareskovby, Lokalplan 7 for et område ved Ravnehusvej, Lokalplan 7a for et område nord for Ravnehusvej, Byplanvedtægt 12 for Hareskovby Idrætsanlæg, Lokalplan 17 for centerområdet i Hareskovby, Lokalplan 49 for Hareskov skole og bibliotek mv., Lokalplan 50 for en samlet boligbebyggelse på Gammel Hareskovvej i Hareskovby og Lokalplan 66a for området omkring Åvej, Rolighedsvej og Ny Hjortespringvej i Hareskovby. Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 116 med tillæg 5 til Kommuneplan 2013 ophæves disse lokalplaner.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen indeholder forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Såfremt Byrådet ikke imødekommer en ansøgning om nedrivningstilladelse af en af de pågældende bygninger, kan ejeren efter Planlovens § 49 i visse tilfælde kræve, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Der er kommet en bemærkning fra Naturstyrelsen Østsjælland vedrørende nedrivning af deres udhus til Overdrevshus på Stationsvej 1, som i Lokalplanforlaget er pålagt bevaringsbestemmelser.

Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget og Tillæg 5 til Kommuneplan 2013 har været i offentlig høring fra den 13. oktober til den 8. december 2015, og forvaltningen har modtaget i alt 46 bemærkninger til planforslagene. Se vedlagte bilag med modtagne høringssvar.

Lovgrundlag

Planloven

Det videre forløb

Indstilling

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

1. Lokalplan 116 med tillæg 5 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt med de i notat af den 3. februar 2016 foreslåede ændringer i forhold til de offentliggjorte planforslag.
2. Der igangsættes udarbejdelse af en lokalplan, der muliggør byggeri af mindre, senioregnede boliger udvalgte steder i Hareskovby.

Bilag

Notat - Behandling af indkommende bemærkninger til Lokalplan 116 [190-2016-26291](#)

Samlede høringssvar til Lokalplan 116 [190-2016-26746](#)

Bilag

Notat - Behandling af indkommende bemærkninger til Lokalplan 116

Samlede høringssvar til Lokalplan 116

Punkt 16: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 11. februar 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Hareskovby Medborgerforening havde foretræde.

Punkt 1 blev anbefalet, idet bestemmelserne om glanstal ændres til 15 for tagflader og tekniske installationer og paragraf 10.7 tilføjes at levende hegn skal være dækkende hele året.

Punkt 2 blev ikke tilltrådt, idet udvalget ønsker forelagt en sag med forslag til hvilke områder, der kunne findes egnede til tæt-lav bebyggelse.

Punkt 17: Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 125 - Ny boligbebyggelse til seniorbolællesskab på Hjortefarmen i Farum

Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 125 - Ny boligbebyggelse til seniorbolællesskab på Hjortefarmen i Farum

17. Beslutning: Endelig vedtagelse af Lokalplan 125 - Ny boligbebyggelse til seniorbolællesskab på Hjortefarmen i Farum

Sagsnr.: 190-2015-25888 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-222258

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til indkomne bemærkninger til Forslag til Lokalplan 125, som omfatter ny boligbebyggelse til seniorbofællesskab på Hjortefarmen i Farum, med henblik på indstilling til Økonomiudvalg og Byråd om at vedtage lokalplanen endeligt med de i notat af den 19. januar 2016 foreslåede ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 30. september 2015 at sende Forslag til Lokalplan 125 i offentlig høring i 8 uger.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Farum Nordby lidt syd for Trevangsvej og er sidste etape i den planlagte udvikling af den tidligere hjortefarm til nyt boligområde. Lokalplanområdet udgøres af ejendommen matr.nr. 35a Farum By, Farum (Trevangsvej 161), og dækker et areal på knap 2½ ha. Området, der i dag er kommunalt ejet, er tidligere landbrugsareal og henligger ubebygget bortset fra gården Korsbjerghave med tilhørende bygninger. Gården er forfalden og klar til nedrivning.

Planområdet er i dag omfattet af Lokalplan 32.2, som blev vedtaget af Farum Byråd i 2005, og dannede grundlag for byudviklingen af det knap 8 ha store område kaldet Hjortefarmen. Efter vedtagelsen af Lokalplan 32.2 er der opført i alt ca. 90 tæt lav boliger i området (boligbebyggelserne Korsbjergvænge og Korsbjerghave). Den aktuelle lokalplan tager afsæt i Lokalplan 32.2 med hensyn til vejadgang og bebyggelsens omfang og fastlægger området til boligbebyggelse i form af tæt lav boligbebyggelse og/eller etageboligbebyggelse. Lokalplanen muliggør opførelse af op til 30 boliger samt tilhørende fælleshus, og det er hensigten, at den ny bebyggelse skal danne rammen om et seniorbofællesskab, etableret som led i kommunens ældrestrategi.

I høringsperioden har kommunen modtaget 3 høringssvar om planforslaget. Høringssvarene omhandler bevaring af eksisterende legeplads, beplantning og ensartet bygningsudtryk i området, trafikken i området og bydelen, udendørs antenner samt enkelte formuleringer, som ønskes ændret så de er mæge til formuleringerne i den hidtil gældende Lokalplan 32.2. I vedlagte notat om høringssvar af den 19. januar 2016 redegør forvaltningen for indholdet i de 3 høringssvar og foreslår på den baggrund, at planen vedtages endeligt med de i notatet foreslåede ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag. De foreslåede ændringer omhandler dels restriktioner ift. parkering af tunge køretøjer, dels en sproglig ændring af ordlyden ift. bestemmelser om grundejerforening. Endelig foreslås en blodbøg og en ask udpeget på lokalplanens kort 2 og pålagt bevaringsbestemmelser ved tilføjelse til lokalplanens § 9. Ingen af de foreslåede

ændringer berører på væsentlig måde borgere eller grundejere. Lokalplanen kan derfor vedtages endeligt uden supplerende høring.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 125 ophæves Lokalplan 32.2 for så vidt angår det aktuelle planområde.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 13. oktober til den 8. december 2015, og forvaltningen har modtaget i alt 3 bemærkninger til planforslaget. Se vedlagte bilag med modtagne høringssvar.

Lovgrundlag

Planloven.

Det videre forløb

Sagen skal videre til Økonomiudvalget og Byrådet. Miljø-, Plan- og Tekniskudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet vil efterfølgende blive forelagt en Skema A ansøgning. Økonomiudvalget og Byrådet vil tillige blive forelagt en salgssag.

Indstilling

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

- Lokalplan 125 vedtages endeligt med de i notat af den 19. januar 2016 foreslåede ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag.

Bilag

Modtagne høringssvar til Forslag til Lokalplan 125 [190-2015-219595](#)

Notat om høringssvar om Forslag til Lokalplan 125 [190-2015-217446](#)

Bilag

Modtagne høringssvar til Forslag til Lokalplan 125

Notat om høringssvar om Forslag til Lokalplan 125

Punkt 17: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 11. februar 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet.

Punkt 18: Beslutning: Landzonetilladelse til støjvold på Gl. Bregnerødvej 16

Beslutning: Landzonetilladelse til støjvold på Gl. Bregnerødvej 16

18. Beslutning: Landzonetilladelse til støjvold på Gl. Bregnerødvej 16

Sagsnr.: 190-2015-13624 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2016-634

Beslutningstema

Miljø-, Plan og Teknikudvalget skal træffe beslutning om landzonetilladelse til etablering af en større støjvold på Hovmosegård, Gl. Bregnerødvej 16, Farum.

Sagsfremstilling

DJ-Miljø og Geoteknik har på vegne af ejeren af Gl. Bregnerødvej 16, søgt om tilladelse til at etablere en mellem 20 og 25 m bred og knap 350 m lang og op til 7 m høj støjvold på ejendommen. Støjvolden skal reducere vejstøj fra Hillerød motorvejen.

Hovmosegård er en landbrugsejendom på 5,2 ha. Bygningerne til beboelse er placeret ca. 250 meter fra Hillerød motorvejen. Furesø Kommune har i februar 2014 givet landzonetilladelse til at anvende en nybygning og en tidligere værksteds- og staldbygning til et mindre være- og opholdssted for unge over 18 år. De unge tilbydes undervisning og medvirken til pasning af et mindre dyrehold og en æbleplantage på ejendommen.

Ansøger har tidligere søgt om tilladelse til etablering af en støjvold på ejendommen. Ansøgningen blev dengang trukket tilbage, idet volden ville berøre de § 3 beskyttede naturtyper i ejendommens nordlige hjørne. DJ-Miljø og Geoteknik har ændret projektet, så volden i et zig-zag forløb fører fra langs Høveltevej, tæt syd om de beskyttede naturtyper, videre langs Hillerød motorvejen og ned langs ejendommens skel mod øst.

Ejendommen er støjbelastet af vejstøj fra Hillerød motorvejen. Ifølge det ansøgte vil støjvolden kunne reducere støjniveauet fra 64-67 dB til 58-61 dB på beboelsesejendommens facader. Det må antages, at de to bagvedliggende ejendomme, Gl. Bregnerødvej 3 og 5 også vil opleve en vis reduktion af støjen, men dette er ikke dokumenteret.

Støjvolden vil nederst blive opbygget af ca. 1000 m³ brokker til en ca. 4 m bred kørevej, som efterfølgende overdækkes af volden bestående ca. 55.000 m³ (ca. 100.000 ton) jord af klasse 0/01. Da anlægsarbejdet forventes at stække sig hen over et år, vil det betyde en trafik med gennemsnitlig 16-17 lastbiler dagligt og støj fra bygningen af volden

Anlægget er omfattet af VVM-bekendtgørelse, og Furesø Kommune har derfor screenet projektet. De negative miljøpåvirkninger ved projektet vil først og fremmest være støj- og trafikgener i forbindelse med anlægsarbejdet. Disse vil være midlertidige og vil skulle udføres i overensstemmelse med Furesø Kommunes forskrift for udførelser af bygge- og anlægsaktiviteter. Kommunen har derfor vurderet, at de forventede miljøpåvirkninger ikke vil være af væsentlig, negativ karakter, og at projektet dermed ikke er VVM-pligtigt.

Da der er tale om et meget stort anlæg, der kun reducerer vejstøjen på få ejendomme, og ikke et samlet projekt for hele området, indstiller forvaltningen, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Såfremt udvalget ønsker at give tilladelse til det ansøgte skal ansøgningen om landzonetilladelse til støjvolden i naboorientering i tre uger.

Lovgrundlag

Planlovens § 11 g (VVM) og § 35 (landzone).

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget

- meddeler afslag på til etablering af støjvold på Gl. Bregnerødvej 16.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse til støjvold

[190-2015-80248](#)

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse til støjvold

Punkt 18: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 11. februar 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Ansøger Ole Hjort havde foretræde.

Tiltrådt, idet forvaltningen opfordres til at gå i dialog med områdets beboere med henblik på at undersøge muligheden for en samlet alternativ løsning.

Punkt 19: Beslutning: Bevaringsværdier på Ryetgård, Gedevassegård og Flagsøhus

Beslutning: Bevaringsværdier på Ryetgård, Gedevassegård og Flagsøhus

19. Beslutning: Bevaringsværdier på Ryetgård, Gedevassegård og Flagsøhus

Sagsnr.: 190-2015-22719 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2016-12131

Beslutningstema

Det skal besluttes om bebyggelserne på Ryetgård, Gedevassegård og Flagsøhus skal omfattes af bevaringsbestemmelser i Kommuneplan 2017 og dermed ikke tillades nedrevet. Det skal endvidere besluttes om der skal nedlægges et § 14 forbud for at beskytte en eventuel nedrivning af Ryetgård.

Sagsfremstilling

De to gårde Ryetgård i Værløse og Gedevassegård i Farum er begge markante fritliggende gårde i landzonen. Begge gårde er sat til salg og forvaltningen har fået forespørgsler fra ejendomsmægler firmaet Home i Farum samt interesserede købere om nedrivning af ejendommene. Flagsøhus er et trefløjet bygning og ejeren har søgt om tilladelse til nedrivning med henblik på byggeri af et nyt beboelseshus. Forvaltningen har derfor foranlediget en SAVE – Survey of Architectural values in the Enviroment. Registrering havde som formål at få kortlagt gårdenes arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, for på den baggrund at kunne sikre bevaringsværdige bygninger og vejlede eventuelle købere.

Ryetgårds hovedbygning er registreret til at have bevaringsværdien 3, udlængerne er registreret til at have bevaringsværdien 4. Ryetgård er opført omkring 1770 og rummer særlige arkitektoniske historiske og miljømæssige værdier. Gården fremstår velproportioneret med arkitektoniske kvaliteter i materialer og byggeteknik og i en god tilstand. Stråtaget trænger dog til istandsættelse.

Gedevassegårds hovedbygning er registreret til at have bevaringsværdien 4, udlængerne til bevaringsværdien 4 og en fritliggende udlænge bevaringsværdien 5. Gedevassegård er formentlig opført eller ombygget omkring 1848 og rummer ligeledes arkitektoniske historiske og miljømæssige værdier. Gårdens udlænger har en høj miljømæssig værdi, da de ligger markant og flot set fra Ganløsevej placeret i overgangen mellem by og land i et smukt, kuperet landskab. Især udlængerne danner indgangen til Farum fra Ganløse i vest. Bevaringsværdien begrænses af, at tagdækningen på udlængerne fremstår slidt og bygningerne er væsentlig ombygget i 1848. Stuehuset er renoveret inden for de seneste år og fremstår med ringe originalitet og med karakteren 6. Registreringen vedr. bygning 2, de sammenbyggede udlænger, er vurderet med karakteren 5 i originalitet og 6 i tilstanden. Det samlede bevaringsværdi på 4 afspejler de lave karakterer på originalitet og tilstand.

Flagsøhus er registreret med en samlet bevaringsværdi på 5, hvilket ligger udenfor kategorien af bevaringsværdigt byggeri, der ikke ønskes nedrevet eller ombygget. Fløjene er forholdsvis nye, og hovedhuset er ombygget en hel del. Det er sket med udgangspunkt i et ældre udtryk, og derfor ser det ældre og mere oprindeligt ud, end det er. Bygningerne vurderes ikke, at være tilstrækkelig historisk vigtige og således ikke umistelige.

Det er forvaltningens anbefaling, at bebyggelse med bevaringsværdien 1,2 og 3 ikke tillades nedrevet mens bebyggelse med bevaringsværdien 4,5 og 6 kan nedrives. De tre byggerier er i dag ikke omfattet af bevaringsbestemmelser og Kommuneplan 2013 indeholder ikke udpegning af bevaringsværdige bygninger i landzonen, bortset fra på flyvestationen.

Forvaltningen foreslår, at Ryetgård indarbejdes i den kommende kommuneplan 2017 som bevaringsværdig bebyggelse. Det foreslås endvidere at delegerer kompetencen til forvaltningen til at kunne nedlægge et paragraf 14 § forbud, der kan forhindre en nedrivning af Ryetgård såfremt der kommer en anmodning herom. Med forbuddet kan kommunalbestyrelsen tillægge en fremtidig lokalplan en forudgående retsvirkning på et år. I denne periode må bygningerne, der er omfattet af forbuddet ikke ombygges eller nedrives eller bygges om. Et § 14 forbud indebærer, at der skal udarbejdes en lokalplan med bestemmelser om bevaring indenfor et år.

Forvaltningen foreslår endvidere, at gårdanlægget Gedevassegård ikke udpeges som bevaringsværdig og at en evt. køber dermed kan nedrive gårdanlægget. Et eventuelt nyt byggeri samme sted vil forudsætte en landzonetilladelse.

Forvaltningen foreslår, at Flagsøhus ikke udpeges som bevaringsværdig og, at ejeren således kan få tilladelse til at nedrive bygningerne. Et eventuelt nyt byggeri samme sted vil forudsætte en landzonetilladelse.

Økonomiske konsekvenser

Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. planlovens § 49.

Af § 49, stk. 2. gælder, at overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. § 15, stk. 2, nr. 20.

Borgerinddragelse

Museet har været inddraget i kortlægningsarbejdet og ejerne er orienteret om SAVE registreringen.

Lovgrundlag

Planlovens § 14 og Planlovens § 11 b, nr. 3 omfatter rammer for bevaring af bygninger og bebyggelse.

Det videre forløb

Ingen bemærkning

Indstilling

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

1. at bebyggelserne på Gedevassegård og Flagsøhus ikke er omfattet af bevaringsbestemmelser i Kommuneplan 2017
2. at bebyggelsen på Ryetgård ikke tillades nedrevet og omfattes af bevaringsbestemmelser i Kommuneplan 2017
3. at der nedlægges et § 14 forbud såfremt der modtages en anmeldelse om nedrivning af Ryetgård

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 13. januar 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Punkt 1 tiltrådt. Punkt 2 og 3 udsat.

Supplerende sagsfremstilling

Ejendommen Ryetgård har fået ny ejer. Den tidligere ejer var orienteret om, at ejendommen blev SAVE-registreret. Forvaltningen har orienteret den nye ejer, SimSim ApS om, at ejendommen er SAVE-registreret og at sagen vil blive forelagt Miljø-, Plan- og Teknikudvalget.

Ejer har oplyst, at de agter at benytte de eksisterende bygninger til beboelse uden at ændre væsentligt eller foretage nedrivning. Ejer udtrykker dog samtidig, at uagtet gården fremstår som historisk relevant bygningsværk, bør der være mulighed for at ændre eller nedrive gården helt eller delvist, såfremt det viser sig vanskeligt at forene tidsvarende anvendelses- og funktionskrav som beboelse med de eksisterende gamle bygningers formåen i arkitektur, konstruktion og materialer.

Bemærkningerne til SAVE-registreringen fra ejer er vedlagt dagsordenen som bilag.

Forvaltningen foreslår, at Ryetgård optages som bevaringsværdig i forbindelse med kommuneplanrevisionen jf. ovenstående redegørelse til udvalgsmøde den 13. januar 2016. Forvaltningen vil forelægge udvalget en ny sag til beslutning, såfremt ejeren inden kommuneplanens vedtagelse skulle ønske at nedrive ejendommen.

Indstilling

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

1. at bebyggelsen på Ryetgård optages som bevaringsværdig i forbindelse med kommuneplanrevisionen

Bilag

SAVE registrering

[190-2015-222787](#)

Fra ny ejer / bemærkninger til SAVE : svar på SAVE

[190-2016-19743](#)

Fra ny ejer / bemærkninger til SAVE : svar SAVE registrering

[190-2016-19740](#)

Bilag

SAVE registrering

Fra ny ejer / bemærkninger til SAVE : svar på SAVE

Fra ny ejer / bemærkninger til SAVE : svar SAVE registrering

Punkt 19: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 11. februar 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Center for Bygningsbevaring holdt oplæg om principperne i SAVE registrering.

Tiltrådt. Lone Christensen (A) og Lars Carpens (V) undlod at stemme.

Udvalget tager til efterretning at forespørgelsen om nedrivningen af Gedevassegård er trukket tilbage, hvorfor udvalget ophæver beslutning af 13. januar 2016 på denne gård.

Punkt 20: Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

20. Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Sagsnr.: 190-2013-40149 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2016-4233

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden og forvaltningen orienterer om aktuelle punkter.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Punkt 20: Beslutning

Â

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 11. februar 2016:

Ikke til stede: Alle var mødt

Â

Orientering givet om:

Â

Â·Â Â Â Â Â Â Â KL&TM's konference den 14.-15. april 2016 i Aalborg

Â·Â Â Â Â Â Â Â Naturstøttepunkt Hjortgård har ansøgt midler projektet om udefaciliteter og har nu fået tilsagn på i alt 550.000 kr. fra henholdsvis Naturstyrelsen, Lokale og Anlægsfonden samt Friluftsrådet

Â·Â Â Â Â Â Â Â Sårtilsyn af to broer/stiunderfæringer på Bistrupvej-Slangerupvej har vist, at de er stærkt skadede, at deres bærelsevne er nedsat. Forvaltningen har derfor iværksat midlertidig understøtning af disse broer. Det udføres indenfor de næste 14 dage. På sigt - 1-2 år - vil den ene bro skulle skiftes. Den anden kan repareres.

Â

Orienteringen taget til efterretning.

Â