

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 02-10-2012

Mødedato Tirsdag d. 02. oktober 2012 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Håndtering af henvendelser om individuelle solenergianlæg.....	5
Beslutning.....	8
Udviklingsplan 2012 for Bymidten i Værløse.....	9
Beslutning.....	11
Forslag til Kommuneplan 2013 - temadrøftelse 1.....	12
Beslutning.....	16
Disponering af arealer på Farum Bytorv.....	17
Beslutning.....	20
Anmodning om lokalplan for fem grunde på Skat Kemps Vej i Farum.....	21
Beslutning.....	24
Salg af almene lejligheder i Vejgårdsparken, Farum.....	25
Beslutning.....	30
Lukket.....	31
Lukket.....	32

Punkt 70: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

70. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-142651

Sagsfremstilling

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 70: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 2. oktober 2012:

Ikke til stede: Ole F. Holleufer (V)

Forvaltningen orienterede om, at der afholdes borgermøde den 1. november 2012 i Farum Park i forbindelse med indkaldelse af forslag og idéer til ændring af planlægningen for området.

Punkt 71: Håndtering af henvendelser om individuelle solenergianlæg

Håndtering af henvendelser om individuelle solenergianlæg

71. Håndtering af henvendelser om individuelle solenergianlæg

Sagsnr.: 190-2012-88201 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-144786

Sagsfremstilling

Forvaltningen orienterer Planudvalget og Miljø- Teknik- og Erhvervsudvalget om den aktuelle interesse for etablering af solcelleanlæg og om forvaltningens håndtering af denne. I vedhæftede bilag redegør forvaltningen nærmere for de problemstillinger, som interessen rejser, og om de formelle rammer for sagsbehandlingen.

Der har især de seneste seks måneder været stor interesse blandt kommunens borgere for etablering af solcelleanlæg på enfamiliehuse. Andre kommuner oplever tilsvarende. Interessen hænger sammen med den statslige støtteordning til etablering af anlæggene.

Jf. forlydende i pressen har interessen været så stor, at statens mål for etablering af individuelle solcelleanlæg 2020 forventes nået allerede i år, og at Klima- Energi- og Bygningsministeren nu vil tage tilskudsordningen op til overvejelse. Det medfører formodentlig, at interessen for etablering af individuelle solcelleanlæg øges den kommende tid, men at den på lidt længere sigt vil fortage sig.

Interessen i Furesø Kommune understøtter også kommunens egne klimapolitiske mål for energiforsyningen. Furesø Kommune er klimakommune og vedtog i januar 2011 en klimaplan og i juli 2011 en strategisk energiplan med udgangspunkt i det langsigtede mål, at Furesø Kommune skal blive 100 % baseret på vedvarende energi og CO₂-neutral. For at følge målsætningen op har kommunen blandt andet stillet sig til rådighed for individuel vejledning af borgere og virksomheder om energirenovering af bebyggelse. Desuden har kommunen for nylig sammen med Energistyrelsen afholdt et velbesøgt møde for kommunens grundejerforeninger om samme tema med fokus på fællesskab om etableringerne.

Imidlertid udfordrer interessen samtidig hensyn til arkitektur, omgivelser og naboer, som er et centralt ansvarsområde i den kommunale fysiske planlægning, og som desuden har værdi- og attraktivitetsskabende betydning. Dette sker både i tilfælde, hvor etablering af anlæg kræver dispensation, helhedsvurdering eller landzonetilladelse og i tilfælde, hvor anlæg frit kan etableres. Udfordringen er dog størst i områder, som karakteriseres særligt af bebyggelsens ensartethed eller særlige arkitektur, i bevaringsværdige bymiljøer og landskaber og i tilfælde, hvor anlæggets overflade eller placering kan medføre generende refleksion af lys.

I perioden 1. januar 2011 – 22. august 2012 har forvaltningen noteret i alt 54 skriftlige forespørgsler og ansøgninger om etablering af solcelleanlæg i kommunen. Henvendelserne angår fortrinsvis etablering af anlæg på tage på enfamiliehuse. Forvaltningen har truffet afgørelse om 43 af disse, mens 11 er under behandling. Af de 43 afgørelser består 5 af et afslag og de 38 af en tilladelse. 11 af de 38 tilladelser hviler på en plandispensation.

Dispensation er givet, når det ud fra en konkret vurdering måtte anses for ubetænkeligt i forhold til bebyggelsens og områdets fremtræden og karakter, nabohensyn samt den hidtidige og fremtidige administration af de pågældende bestemmelser. Dispensationerne er fortrinsvis givet i områder, der består af uensartet parcelhusbebyggelse, og hvor de gældende bestemmelser giver flere valgmuligheder med hensyn til materialer og farver og ikke forbyder blanke og reflekterende materialer.

I alle fem afslag, der er givet, er der tale om samlede bebyggelser med ubrudt ensartede tagflader. Ingen af afslagene er påklaget til klagemyndigheden. Der er tale om

- To forhåndstilkendegivelser med oplysning om, at en nærmere stillingtagen forudsætter en ansøgning. Ansøgning er ikke modtaget.
- To afslag på fravigelse af forbud i deklaration/ servitut mod ændringer i bebyggelsens ydre fremtræden. I den ene sag betød kommunens pligt til at håndhæve servituten, at forbuddet ikke kunne fraviges. I begge sager er det efterfølgende tilkendegivet, at en samlet henvendelse fra grundejerforeningernes medlemmer vil kunne give anledning til at genoptage sagen.
- Et afslag på fravigelse af forbud i lokalplan mod opsætning af solfangere og lignende. Lokalplanen indeholder også bestemmelse om helhedsvirkning.

Afslagene på etablering af solcelleanlæg har givet anledning til undren og utilfredshed blandt borgere, der henviser til kommunens klima- og energipolitik. Men holdningen blandt borgerne er ikke entydig. Andre bifalder ikke den ændring af bebyggelsernes udseende, som etablering af solcelleanlæg medfører.

En foreløbig registrering af planbestemmelserne i kommunen viser, at der på størsteparten af kommunens åben-lav og tæt-lav bebyggelser i byzonen i dag kan opsættes forholdsmæssigt mindre, ikke lysreflekterende solenergianlæg uden byggetilladelse eller anmeldelse og uden dispensation fra planer eller servitutter. Men anlæg på mindre huse, hvor anlægget er større i forhold til den bygningsflade, anlægget opsættes på, og anlæg med lysreflekterende overflade, kræver ofte dispensation som følge af bestemmelser om materialer, overfladekarakter og farver. I nogle områder betyder særlige bestemmelser om bebyggelsens arkitektur, ensartethed og bevaring, at etablering af solcelleanlæg uanset størrelse og lysrefleksion forudsætter dispensation. Kun i enkelte områder forudsætter etablering en ny lokalplan.

Kommunens administration af de gældende bestemmelser skal ske i overensstemmelse med de forvaltningsretlige krav om blandt andet konkret vurdering af den enkelte ansøgning og en saglig, byplanmæssig begrundelse for afgørelsen. I nye planer kan der fastsættes nye bestemmelser for solenergianlæg men fortsat kun med det formål at varetage arkitektoniske og funktionelle hensyn.

I Kommuneplan 2009 og i Plan- og Agenda 21-strategi 2012 udtrykker Byrådet ønske om både at fremme vedvarende energikilder og at sikre arkitektonisk kvalitet, kulturarv og værdifuldt landskab.

Spørgsmålet er nu om de gældende bestemmelser i kommuneplanens rammer, lokalplaner, byplanvedtægter og servitutter er hensigtsmæssige ud fra en koordinering af disse ønsker.

Det har Planudvalget sat fokus på med temaet "Klima og bebyggelse" i den netop igangsatte revision af kommuneplanen. I forbindelse hermed skal gennemføres en politisk drøftelse af principper for, hvor i kommunen det fremover skal gøres muligt at etablere solenergianlæg, hvor det ikke skal være muligt, og hvilke krav de mulige anlæg vil skulle leve op til. Herefter skal der tages nærmere stilling til, hvilke byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter, der evt. skal ændres, og hvornår og hvordan ændringerne kan finde sted.

Lovgrundlag

Byggelovgivningen, planloven og naturbeskyttelsesloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

I forbindelse med mulige dispensationer og tilladelser foretages høring af relevante berørte i henhold til lovgivningen og kommunens høringspraksis.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Om etablering af solenergianlæg

[190-2012-148620](#)

Beslutning truffet af Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget, den 2. oktober 2012:

Ikke til stede: Alle var mødt

Taget til efterretning.

Bilag

Om etablering af solenergianlæg

Punkt 71: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 2. oktober 2012:

Ikke til stede: Ole F. Holleufer (V)

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 72: Udviklingsplan 2012 for Bymidten i Værløse.

Udviklingsplan 2012 for Bymidten i Værløse.

72. Udviklingsplan 2012 for Bymidten i Værløse.

Sagsnr.: 190-2012-1675 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-143669

Sagsfremstilling

Konsulenterne fra rådgivningsfirmaet COWI og arkitektfirmaet ADEPT gæster udvalgets møde og præsenterer et oplæg til det forslag til udviklingsplan, der skal præsenteres på det kommende borgermøde.

På workshopen den 21. august 2012 med Planudvalget og interessenter fra Bymidten, fremkom en række ideer og synspunkter, som konsulenterne nu har søgt omsat til en plan for udvikling af Bymidten.

Bymidteplanen opstiller en vision for udviklingen af Bymidten i Værløse, der skal sikre dannelsen af nye intime og attraktive byrum, til glæde for eksisterende og kommende beboere, besøgende og de handlende. Der skal skabes mere liv i bymidten gennem nybyggeri og ved at skabe flere aktiviteter i byrummene.

Planen indeholder bl.a.:

- Udpegning af steder med mulighed for flere butikker og butikslokaler med et større areal.
- Eksempler på nye boliger og erhvervslokaler, der vil tiltrække nye brugere til bymidten.
- Forslag til større synlighed ved at give området en mere bymæssig karakter set fra de omkringliggende veje.
- Forslag på identitetsskabende tiltag med fokus på de forskellige byrums kvaliteter.

Planen definerer nogle overordnede principper for udviklingen. Planen forventes implementeret over en periode på 20 år gennem nogle faser, der er nærmere beskrevet.

Lovgrundlag

Planloven mv.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven finansieres af et rådighedsbeløb frigivet af Økonomiudvalget den 22. februar 2012.

Borgerinddragelse

Der afholdes en offentlig høring om planen i tre uger fra 23. oktober til 13. november 2012 samt et borgermøde den 25. oktober eller den 5. november 2012. Ved efterfølgende kommune- og lokalplanlægning skal planforslag i offentlig høring i min. 8 uger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- Planudvalget drøfter konsulenternes oplæg og foreslår eventuelle rettelser og tilføjelser til oplægget før præsentationen på borgermødet den 25. oktober eller 5. november 2012.
- konsulenternes oplæg offentliggøres tirsdagen før borgermødet med en frist på tre uger for skriftlige bemærkninger.

Punkt 72: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 2. oktober 2012:

Ikke til stede: Ole F. Holleufer (V)

Udvalget drøftede oplægget, vedtog at borgermødet afholdes den 25. oktober 2012 kl. 19.30 og tiltåede indstillingens pind 2.

Punkt 73: Forslag til Kommuneplan 2013 - temadrøftelse 1

Forslag til Kommuneplan 2013 - temadrøftelse 1

73. Forslag til Kommuneplan 2013 - temadrøftelse 1

Sagsnr.: 190-2012-76937 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-143613

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremsender oplæg til udvalgets drøftelse af temaet ”Klima og bebyggelse” med fokus på solenergianlæg, vindmøller og biogasanlæg. Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter oplæggets forslag til principper og forslag til områder med behov for ændring af planlægningen med henblik på det videre arbejde med udarbejdelsen af Kommuneplan 2013.

Forslaget til principper omfatter: Individuelle energiløsninger i forhold til kollektive løsninger, placering af solenergianlæg i byområder, placering af solenergianlæg i åbent land, placering af vindmøller i åbent land, placering af vindmøller i byområder og placering af biogasanlæg.

Forslaget til principper for solenergianlæg forholder sig desuden til ny bebyggelse, forskellige typer eksisterende bebyggelse og omgivelser.

Temaets hovedspørgsmål.

Furesø kommune skal udvikle sig som en attraktiv og kreativ bosætningskommune med bæredygtighed og livskvalitet som de bærende kvaliteter. Som klimakommune et det et mål, at borgere og virksomheder medvirker aktivt i bestræbelserne på at reducere energiforbruget og øge andelen af vedvarende energi.

Oplægget tager afsæt i Plan- og Agenda 21-strategi 2012 og de overordnede mål for udvikling af kommunen, som ligger i forlængelse af Visionen for Furesø Kommune.

Kommunen vil arbejde med både klimaforebyggelse og klimatilpasning. Indeværende temadrøftelse vil primært handle om klimaforebyggelse, det vil sige brug af vedvarende energi og reduktion af det fossile energiforbrug. Klimatilpasning og konsekvenserne af et foranderligt klima og de ekstra nedbørsmængder vil blive drøftet på et senere tidspunkt i forbindelse med spildevandsplanen og når der foreligger forslag til konkret udpegede arealer til nedsivning af regnvand.

Flere og flere boligejere i Furesø Kommune henvender sig aktuelt for at få installeret solcelleanlæg. Det er godt for miljøet, og for boligejeren er der penge at spare på elregningen. Den teknologiske udvikling inden for vedvarende energi går hurtigt og medfører nye konsekvenser for det fysiske udtryk. De statslige mål om at fremme opstillingen af vindmøller i Danmark forudsætter, at der er retningslinjer om dette i kommuneplanen. Solcelleanlæg og vindmøller er imidlertid iøjnefaldende elementer, der med deres fremtræden og størrelse påvirker omgivende bebyggelse og landskaber.

Denne udvikling betyder, at der er behov for en afvejning af de arkitektoniske og æstetiske værdier i byer og landskaber i forhold til energimæssige tiltag som etablering af solenergianlæg og vindmøller. I denne afvejning indgår også andre funktionelle og miljømæssige forhold, herunder refleksioner, støj og skyggekast. Endelig indgår spørgsmål om det energimæssige udbytte af de individuelle energitiltag målt i forhold til mere kollektive løsninger som en vigtig del af afvejningen

Afvejning af de arkitektoniske og bevaringsmæssige hensyn i forhold til og klima- og energihensyn tager udgangspunkt i de eksisterende muligheder og begrænsninger i plangrundlaget og i den eksisterende fysiske struktur i kommunen. De arkitektoniske og æstetiske værdier er at finde både i områder, hvor planlægningen sikrer harmoni og sammenhæng i den enkelte bebyggelse og i forhold til omgivelserne, og i områder, hvor planlægningen i dag ikke sikrer disse værdier.

Udfordringen ligger i på den ene side at bevare de eksisterende by- og bygningsmæssige og landskabelige værdier og på den anden side at give mulighed for f.eks. etablering af individuelle solenergianlæg eller opstilling af husstandsvindmøller i passende omfang.

Formålet med drøftelsen

Planudvalget traf den 14. august 2012 beslutning om en række drøftelser i udvalget i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til kommuneplanen. Formålet er at få de principielle politiske drøftelser af dilemmaer og udfordringer inden for de forskellige temaer som afsat for den konkrete revision af kommuneplanen.

Drøftelsen "Klima og bebyggelse" skal pege frem mod, om der skal ske ændringer af det eksisterende plangrundlag.

Drøftelsen skal munde ud i principper for en afvejning af hensyn til de arkitektoniske og æstetiske værdier i byer og landskaber i forhold til energimæssige tiltag som etablering af solenergianlæg og vindmøller.

Drøftelsen skal også munde ud i en foreløbig udpegning af, hvilke områder i kommunen der er behov for at beskytte i forhold til arkitektoniske, æstetiske og bevaringsmæssige hensyn.

Plangrundlaget, der består af kommuneplanens bestemmelser foruden kommunens lokalplaner og byplanvedtægter, skal forholde sig til funktionelle, æstetiske og arkitektoniske kvaliteter i det fysiske miljø.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Der planlægges et borgermøde i november 2012 om temaerne "Klima og bebyggelse" og "Natur og landskab".

Det videre forløb

Temaet "Klima og bebyggelse" vil blive behandlet enslydende på Planudvalgets møde og Miljø, Teknik- og Erhvervsudvalgets møde i oktober. Temaet "Klima og bebyggelse" vil blive drøftet igen på Miljø,- Teknik- og Erhvervsudvalgets møde i november. Her kan udvalget afgive et "høringssvar", der vil indgå i indstillingen til Planudvalget i december 2012, hvor forvaltningen vil lægge op til, at der træffes principielle politiske beslutninger om temaet. Herefter forelægges et forslag til Kommuneplan 2013 for Planudvalget, Miljø,- Teknik- og Erhvervsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet i marts og april 2013.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- udvalget drøfter oplæggets forslag til principper og til udpegning af områder med behov for ændring af planlægningen med henblik på det videre arbejde med udarbejdelsen af Kommuneplan 2013.

Bilag

Paradigme for Temamøde 1	190-2012-154200
Proces tema 1 Klima og bebyggelse	190-2012-158008
Temamøde 1 - Klima og bebyggelse	190-2012-158282
Solenergi_kortsamlet_klima og bebyggelse	190-2012-158489
Vindenergi kort vind	190-2012-158491

Beslutning truffet af Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget, den 2. oktober 2012:

Ikke til stede: Alle var mødt

Indstillingen blev godkendt.

Forvaltningens oplæg blev drøftet.

Bilag

Paradigme for Temamøde 1
Proces tema 1 Klima og bebyggelse
Temamøde 1 - Klima og bebyggelse
Solenergi_kortsamlet_klima og bebyggelse

Vindenergi kort vind

Punkt 73: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 2. oktober 2012:

Ikke til stede: Ole F. Holleufer (V)

Drøftet.

Punkt 74: Disponering af arealer på Farum Bytorv

Disponering af arealer på Farum Bytorv

74. Disponering af arealer på Farum Bytorv

Sagsnr.: 190-2012-14181 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-142633

Sagsfremstilling

Furesø Kommune har indkaldt og modtaget ønsker fra grundejerne til planlægningen af arealet syd for det eksisterende butikscenter på Farum Bytorv. Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet oplæg til områdets samlede disponering og til revideret procesplan.

Udvalget igangsatte den 6. juni 2012 en planlægningsproces for området syd for Farum Bytorv. Udgangspunktet for planlægningen er rammerne i Kommuneplan 2009 og de fire grundejernes byggeønsker samt vinderforslaget i arkitektkonkurrencen "Farum i udvikling".

Furesø Kommune har kun modtaget konkrete byggeønsker fra én af de tre private grundejere:

Ejendomsselskabet Sandbækvej, der har indgået aftale om erhvervelse af Statoligrunden, ønsker at bebygge grunden med en stor dagligvarebutik med tilhørende parkering i kælder og på tag. Bebyggelsesforslaget rummer også et nyt fælles indgangsparti med adgang både til den nye butik og det eksisterende butikscenter. Dagligvarebutikken rummer et butiksareal inkl. lager på 3.000 m². Dermed udnytter byggeriet hele restrummeligheden i Kommuneplan 2009 for så vidt angår butiksareal. Projektet forudsætter køb af en mindre del af det kommunale P-areal.

Dades, der ejer det meste af det eksisterende butikscenter, støtter ansøgningen om et varehus på Statoligrunden og har i dialog med ansøgeren sikret, at den nye butik kan sammenbygges med det eksisterende center via et fælles indgangsparti.

COOP, der ejer Kvickly-ejendommen, ønsker ikke, at der gives mulighed for endnu et varehus på Farum Bytorv men har derudover ingen særlige ønsker til planlægningen.

TK Developments projekt på Farum Bytorv nord har i gennem de seneste måneder været drøftet med ejeren af det eksisterende butikscenter (Dades). Forvaltningen vil på mødet orientere om status på projektet, der nu er så afklaret, at det kan danne grundlag for et lokalplanforslag.

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes ét samlet forslag til lokalplan for hele Farum Bytorv til afløsning af den eksisterende lokalplan 26.5 fra 1990, der ikke fastsætter administrerbare bestemmelser for området.

Arkitektkonkurrencen Farum i udvikling peger på muligheden for at opføre et byggeri langs Stavnsholtvej både på strækningen langs Farum Bytorv og på strækningen fra Frederiksborgvej til Farum Bytorv. Dette forudsætter en større omlægning af cykelstien og vejbetjeningen af Farum Bytorv. Arealerne langs Stavnsholtvej er i dag vejarealer (litra ”bs”), der i givet fald skal nedlægges efter reglerne i vejlovgivningen. Forvaltningen foreslår, at udnyttelsen af disse arealer gøres betinget af en supplerende lokalplanlægning – fx med udgangspunkt i byggeønsker fra privat eller offentlig bygherre. Den eksisterende store parkeringsplads ved Stavnsholtvej indgår i parkeringsnormen for det eksisterende butikscener og berøres ikke umiddelbart af nybyggeriet bortset fra det ovennævnte frasalg af 700 m² til Statoilgrunden.

Som et led i planlægningsprocessen foreslår forvaltningen, at en planskitse med de aktuelle byggeprojekter offentliggøres, før der udarbejdes et egentligt lokalplanforslag for Farum Bytorv.

Udarbejdelse af en ny lokalplan for Farum Bytorv forudsætter afklaring af en række forhold herunder, hvilken effekt projekterne vil have på trafikken på de tilgrænsende veje, og hvilke initiativer der eventuelt kan afbøde negative virkninger heraf.

De to projekter for nyt butiksbggeri på Farum Bytorv udnytter fuldt ud de rammer, som Kommuneplan 2009 sætter for ny detailhandel. Disse rammer er baseret på bl.a. detailhandelsanalyser og har til formål at sikre gode lokale indkøbsmuligheder.

Lovgrundlag

Planloven. Bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Økonomiske konsekvenser

Et evt. salg af en del af P-arealet syd for Farum Bytorv vil medføre en indtægt svarende til markedsværdien af arealet. Et salg af ca. 700 m² til sammenlægning med Statoilgrunden kræver ikke offentligt udbud.

Borgerinddragelse

Et lokalplanforslag skal i offentlig høring i minimum 8 uger. Forvaltningen foreslår en offentliggørelse af planudkast og byggeønskerne med henblik på yderligere input til planlægningen.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- Planudvalget principielt godkender områdets overordnede disponering med TK Developments centerbyggeri mod nord og Ejendomsselskabet Sandbækvejs dagligvarebutik på Statoilgrunden.
- Planudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at et areal på ca. 700 m² sælges til sammenlægning med Statoilgrunden.

- forvaltningens notat af 27. september 2012 om bl.a. dagligvarebutikken på Statoilgrunden lægges til grund for det videre planarbejde.
- Planudvalget godkender procesplan af 27. september 2012.

Bilag

Farum Bytorv: Tidsplan af 27. sep. 2012

[190-2012-157761](#)

Notat om varehus på Statoilgrunden og planlægningen af Farum Bytorv.

[190-2012-153471](#)

Bilag

Farum Bytorv: Tidsplan af 27. sep. 2012

Notat om varehus på Statoilgrunden og planlægningen af Farum Bytorv.

Punkt 74: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 2. oktober 2012:

Ikke til stede: Ole F. Holleufer (V)

- 1) Planudvalget anmoder forvaltningen om at arbejde videre med planlægningen af Farum Bytorv, idet udvalget lægger vægt på,
 - a) at planlægningen giver mulighed for en realisering af et nyt centerbyggeri på arealet nord for det eksisterende butikscenter og afklarer mulighederne for en ny dagligvarebutik på Statoilgrunden mod syd,
 - b) at planlægningen sikrer en bymæssig attraktiv udformning og et godt samspil med omgivelserne,
 - c) at der tilvejebringes én samlet lokalplan eller to selvstændige lokalplaner for henholdsvis Farum Bytorv Nord og Syd,
 - d) at planlægningen sikrer bredere anvendelsesmuligheder for den centrale parkeringsplads syd for det eksisterende butikscenter således, at denne sydvendte plads bliver et mere attraktivt byrum,
 - e) at Centerforeningens og øvrige interessenters synspunkter medtages i planlægningsprocessen,
 - f) at trafikafviklingen kan ske på en sikker og hensigtsmæssig måde,
 - g) at et eventuelt salg af en mindre del af kommunens areal til byggeriet på Statoilgrunden skal bidrage til en samlet forbedring af planløsningen for hele området.
- 2) Planudvalget godkender procesplan af 27. september 2012, som grundlag for det videre arbejde.

Punkt 75: Anmodning om lokalplan for fem grunde på Skat Kemps Vej i Farum

Anmodning om lokalplan for fem grunde på Skat Kemps Vej i Farum

75. Anmodning om lokalplan for fem grunde på Skat Kemps Vej i Farum

Sagsnr.: 190-2012-76447 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-143622

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan for området, der omfatter fem grunde på Skat Kemps Vej i Farum. Forvaltningen indstiller, at udvalget beslutter, at der ikke skal udarbejdes en lokalplan for området.

De fem grunde er i 1978 udstykket, og de fire er endnu ubebyggede. Parcellerne ligger på stribe bag hinanden på en sydvendt skråning ned til Furesøen. Fire af de ubebyggede parceller har vejadgang. Den sidste parcel, der ligger direkte ned til Furesøen, er uden vejadgang.

Den næstsidste parcel ned mod Furesøen, ejendommen Skat Kemps vej 11, er for nylig solgt, og den nye ejer ønsker nu grunden bebygget med et parcelhus i nær fremtid.

Det er ejeren af de to tilstødende ejendomme, Skat Kemps Vej 7 og 9, som ansøger om en ny lokalplan. Ansøger anfører, at det ikke har været intentionen med udstykningen af den oprindelige ejendom, at de to ejendomme, der ligger nærmest søen, skulle bebygges. Hvis Skat Kemps Vej 11 skal bebygges, finder han, at der skal udarbejdes en bebyggelsesplan, der sikrer, at nye bygninger på Skat Kemps Vej 7-11 kommer til at ligge harmonisk i forhold til hinanden, og at disse samt Skat Kemps Vej 5 sikres en rimelig udsigt til søen.

Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelse af ejendommen Skat Kemps vej 11 ikke forudsætter udarbejdelse af en lokalplan efter planlovens § 13, idet et parcelhus ikke vil medføre væsentlige ændringer af det bestående miljø. Den ansøgte bebyggelse vil ligge i forbindelse med den eksisterende større parcelhusudstyknings Furesøhøj og udstykningen Skovbakken. Området har store herlighedsværdier bl.a. på grund af beliggenheden ved Furesøen med sø udsigt og rig beplantning.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 18.3. Lokalplanen indeholder regulerende bestemmelser for delområde B, hvorunder Skat Kemps Vej hører. Området er i lokalplanen udlagt til åben- lav bebyggelse, og lokalplanen sætter regler for bebyggelsens omfang og udformning men ikke for dens placering på grunden. Bebyggelse med et parcelhus kan finde sted inden for lokalplanens rammer.

Ejendommen er desuden omfattet af søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje, og bebyggelse på ejendommen Skat Kemps vej 11 forudsætter dispensation fra disse linjer. Formålene med beskyttelseslinjerne er at sikre søen og skovbrynet som

vigtigt landskabslementer, værdifulde levesteder for plante og dyreliv og at sikre en æstetisk oplevelse af natur og landskabslementer. Hensynet er med andre ord at sikre udsigt og oplevelse af natur fra søen. Hensynet er ikke at sikre udsigt fra boliger til søen.

Det er forvaltningens vurdering, at hensynene i søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen kan tilgodeses, og at dispensation til bebyggelse vil kunne gives på vilkår af en omhyggelig tilpasning af bebyggelsen til terrænet, bevaring af større løvtræer og en nærmere godkendt udformning af byggeriet, herunder brug af farver og materialer.

Der er intet til hinder for, at grundejerne selv kan aftale en bebyggelsesplan inden for rammerne af Lokalplan 18.3 og på baggrund heraf udarbejder byggeprojekter og ansøgning om dispensation fra beskyttelseslinjerne. Hvis kommunen for at sikre udsigt til alle ønsker en samlet bebyggelsesplan som forudsætning for en byggetilladelse, kræver det, at kommunen nedlægger et § 14-forbud og tilvejebringer en ny lokalplan.

Kommunens vurdering af lokalplanpligten kan påklages til Natur-og Miljøklagenævnet.

Lovgrundlag

Planlovens § 13.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

- Planudvalget beslutter, at der ikke skal igangsættes udarbejdelse af en lokalplan for udbygning af området.

Bilag

Bemærkninger til sagen

[190-2012-140774](#)

De fem grunde ved Skat Kempes Vej. Kort

[190-2012-158311](#)

Bilag

Bemærkninger til sagen

De fem grunde ved Skat Kemps Vej. Kort

Punkt 75: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 2. oktober 2012:

Ikke til stede: Ole F. Holleufer (V)

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 76: Salg af almene lejligheder i Vejgårdsparken, Farum

Salg af almene lejligheder i Vejgårdsparken, Farum

76. Salg af almene lejligheder i Vejgårdsparken, Farum

Sagsnr.: 190-2012-7882 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-143814

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra flere lejere i Vejgårdsparken i Farum, som er interesseret i at købe deres bolig efter de nye regler om salg af almene familieboliger.

Ejendommens ejer, Farumsødal Boligselskab, ønsker ikke at frasælge flere boliger i afdelingen som ejerlejligheder.

Udgangspunktet for bestemmelserne i loven er, at kommunalbestyrelsen og boligorganisationen er enige om salget. Kommunen kan dog, sammen med et flertal af beboerne, søge ministeriet om godkendelse af et salg uden tilslutning fra boligorganisationen (et ”uafhængigt salg”).

Hvis der ikke er tale om en fælles ansøgning fra boligorganisationen og kommunen, skal et salg bekræftes ved en urafstemning med tilslutning fra mindst 2/3 af afdelingens samlede stemmer.

Byrådet skal beslutte, om Furesø Kommune vil støtte ansøgerne i deres ønske om at kunne købe deres bolig, forudsat at de øvrige betingelser i loven er til stede.

Ansøgningen

Henvendelsen fra lejerne kommer dels fra nogle beboere, der aktuelt er interesseret i at købe - dels fra nogle beboere, som har tilkendegivet, at de ønsker, at muligheden for at købe skal være til stede for fremtiden. I alt har 27 husstande (ud af 126 mulige) tilkendegivet, at de ønsker at købe eller ønsker, at muligheden skal være der.

Forvaltningen er ikke bekendt med, i hvilket omfang ansøgerne kender de nye regler i detaljer, eller hvilken indstilling de resterende 99 husstande har til spørgsmålet. Disse spørgsmål vil blive afklaret i den videre proces, hvis Byrådet beslutter at støtte ansøgerne i sagen.

Ansøgerne begrundet i en mail deres ønske om at købe med blandt andet:

- Lovgivningen har åbnet mulighed for det.

- Vi er glade for at bo her og mange har boet her længe.
- Mulighed for at gøre en investering.
- Man kender den fremtidige udgift til sin bolig.

Boligselskabets holdning

Boligselskabet ønsker ikke at sælge flere lejligheder, heller ikke et begrænset antal, men ønsker at bevare de resterende 126 lejligheder som almene familieboliger. Det begrundes blandt andet med, at:

- Blandingen af ejere og lejere giver en betydelig ekstra og fordyrende administration.
- Det forringer den almene boligmasse, når de mest attraktive lejligheder sælges.
- Det stiller lejerne dårligere og giver så meget "grus" i maskineriet, at beboerdemokratiet får det dårligere.

Boligselskabet tilføjer, at begrundelserne baserer sig på konkrete erfaringer, som kun få andre boligselskaber har.

Forhistorie

Under den tidligere "forsøgsordning" blev der i 2010 solgt 14 boliger til lejere i Vejgårdsparken som ejerlejligheder. Salget blev gennemført uden godkendelse fra Farumsødals repræsentantskab, men med støtte fra den tidligere Farum Kommune.

I forbindelse med salget blev ejendommen opdelt i ejerlejligheder, og der blev etableret en ejerforening, der er ansvarlig for medlemmernes fælles anliggender, herunder administration, drift og vedligeholdelse af ejendommen, fællesarealer og anlæg.

Under "forsøgsordningen" blev der også solgt 2 lejligheder i Fuglsangpark i Farum men ingen i den tidligere Værløse Kommune. På landsplan er der, så vidt vi er oplyst, solgt godt 60 almene boliger under forsøgsordningen. Der er indtil videre ikke indsendt andre ansøgninger efter de nye bestemmelser i Furesø Kommune. Ministeriet har heller ikke kendskab til, at der skulle være ansøgninger fra andre kommuner på vej.

Om Vejgårdspark

Bebyggelsen Vejgårdspark, beliggende Vejgårdspark 1-153 og 2-126, omfatter 126 almene familieboliger og 14 private ejerlejligheder.

Den almene boligafdeling omfatter 15 toværelses lejligheder, 39 treværelses lejligheder, 72 fire værelses lejligheder. Boligerne er på 54 m² – 120 m², og huslejerne ligger på mellem 4.000 kr./md. og 8.800 kr./md. eksklusive forbrug, antenne mv. Der er 5 – 15 års ventetid på lejeboligerne.

De private ejerlejligheder omfatter 12 fireværelses- og 2 treværelses lejligheder. Ejerlejlighederne ligger spredt i bebyggelsen.

Om det nye i loven

De nye bestemmelser om salg af almene familieboliger adskiller sig fra den tidligere forsøgslov ved:

- at der kræves tilslutning fra mindst 2/3 af lejerne ved en urafstemning, hvis der skal gennemføres et "uafhængigt salg", hvor det alene er boligorganisationen eller kommunen, som ønsker salget gennemført. Det er en opstramning, da de tidligere regler kun krævede et simpelt flertal på et afdelingsmøde.
- at de lejere, der vil købe deres bolig, ikke skal tilbydes et rente- og afdragsfrit lån på 30 % af markedsprisen, men at de kan tilbydes det, hvis boligorganisationen og/eller kommunen beslutter det. Lånet skal i givet fald tages af det provenu, som salget indbringer. Reglen er ændret, fordi det fordelagtige lån kunne friste lejerne til at købe, selvom deres økonomi måske ikke helt var til det.
- at kommunen skal dokumentere, at det er sandsynligt, at salget vil indebære et nettooverskud på mindst 20 % af salgsprisen, hvis salget gennemføres uden boligorganisationens samtykke.

Loven indeholder endvidere en række bestemmelser om salg af boliger i udsatte afdelinger, salg af ledige lejligheder mv., som ikke er relevante i den aktuelle sag. Et uddrag af ministeriets informationsskrivelse om den nye lov er vedlagt som Bilag 2.

Forvaltningens indstilling

Der er mange og forskelligartede argumenter, som kan tale henholdsvis for og imod et salg af flere lejligheder i Vejgårdsparken.

Nogle af de argumenter, som forvaltningen har kunnet finde fremført i tidligere debatter om spørgsmålet, er samlet i Bilag 1.

Set fra kommunens side kan ønsket om at imødekomme ansøgerne og skabe et mere blandet boligområde tale for en positiv indstilling.

Problemerne og de administrative udfordringer ved sammenblandingen kan tale imod, ligesom kommunen kan have en interesse i at bevare de attraktive lejligheder som almene boliger.

På baggrund af de hidtidige erfaringer kan forvaltningen ikke anbefale, at der bliver solgt boliger i velfungerende boligområder uden udlejeproblemer, hvis der ikke allerede er solgt lejligheder under forsøgsordningen. I Vejgårdsparken er de problemer, som sammenblandingen giver, allerede en realitet – og de bliver måske ikke hverken større eller mindre af, om der er 14 eller 40 private ejerlejligheder i bebyggelsen.

Situationen vil ændre sig, hvis der åbnes for et salg af mere end halvdelen af boligerne, fordi det vil betyde, at lejerne/boligselskabet vil komme i mindretal i ejerforeningen. Forvaltningen vil derfor anbefale, at der i lægges en begrænsning på antallet, hvis Byrådet beslutter at støtte et salg, så sagen skal tages op igen, før salget passerer halvdelen.

Med hensyn til, om lejerne skal tilbydes et rente- og afdragsfrit lån på 30 % af købsprisen, så er det formentlig et virksomt redskab til at fremme et hurtigere / mere omfattende salg. Til gengæld kan det friste flere til at købe af rent "spekulative" årsager.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 75. LBK nr. 884 af 10/08/2011.

Bekendtgørelse om salg af almene familieboliger. BEK nr. 227 af 1/03/2012.

Økonomiske konsekvenser

Byrådets beslutning har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgerinddragelse

Boligselskabet og lejerne i Vejgårdsparken vil blive informeret om Byrådets beslutning og den videre proces.

Det videre forløb

Hvis Byrådet vil støtte ansøgerne i at kunne købe deres boliger, skal der igangsættes en proces, som blandt andet omfatter urafstemning blandt lejerne i afdelingen, vurdering af lejlighedernes markedsværdi, beregninger af forventet nettoprovenu ved salg, ansøgning til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter mv.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget beslutter, om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet:

- 1 at Furesø Kommune støtter ansøgerne i deres ønske om at få mulighed for at købe deres bolig eller
- 2 at Furesø Kommune meddeler ansøgerne, at kommunen ikke vil medvirke til et "uafhængigt salg" af flere lejligheder i Vejgårdsparken

Hvis Planudvalget tiltræder pind nr. 1., skal udvalget anbefale Økonomiudvalget og Byrådet

- om et fortsat salg af lejligheder i Vejgårdsparken skal pålægges en antalsmæssig begrænsning.
- om de lejere, der ønsker at købe, skal tilbydes et rente- og afdragsfrit lån på 30 % af markedsprisen.

Hvis Byrådet ønsker en antalsmæssig begrænsning af salget, vil forvaltningen fremlægge forskellige mulige modeller til beslutning herom på et efterfølgende møde.

Bilag

Bilag 1 Fordele og ulemper ved salg af almene boliger

[190-2012-153527](#)

Bilag 2 Uddrag af orientering om salg af almene boliger.doc

[190-2012-152236](#)

Bilag

Bilag 1 Fordele og ulemper ved salg af almene boliger

Bilag 2 Uddrag af orientering om salg af almene boliger.doc

Punkt 76: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 2. oktober 2012:

Ikke til stede: Ole F. Holleufer (V)

Udvalgetstemte om følgende afstemningstema: "at Furesø Kommune meddeler ansøgerne, at kommunen ikke vil medvirke til et "uafhængigt salg" af flere lejligheder i Vejgårdspark.

For stemte Lone Christensen (A) og Heidi Storck (A). Imod stemte John Ingemann Allentoft (C) og Berit Torm (C).

Punkt 77: Lukket

Punkt 77: Lukket