

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 10-12-2013

Mødedato Tirsdag d. 10. december 2013 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Forslag til Kommuneplan 2013.....	5
Beslutning.....	10
Forslag til Tillæg 1 til Furesø Kommuneplan 2013 - Klimatilpasning.....	11
Beslutning.....	14
Arealer til ældreegnede boliger, herunder seniorbofællesskaber.....	15
Beslutning.....	18
Administration af Lokalplan 112 for delområde G i Laanshøj.....	19
Beslutning.....	22
Dispensation fra Lokalplan 70.4, revideret bebyggelse område 1a og 1aa, Kasernen.....	23
Beslutning.....	26
Udstedelse af garanti - aflåsning af indgangsdøre - Farum Midtpunkt.....	27
Beslutning.....	29
Lukket.....	30
Lukket.....	31

Punkt 84: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

84. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-142823

Beslutningstema

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Sagsfremstilling

-

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 84: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 10. december 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Formanden og forvaltningen orienterede om følgende:

- Den igangværende borgerinddragelse i forbindelse med udarbejdelsen af en arkitektur- og byrumsstrategi. Resultatet vil foreligge i en rapport medio januar 2014.
- Forvaltningen har modtaget skitseprojekt for boligbyggeri i område 13B4 i Jonstrup.
- Status, delområde 5 på Farum Kaserne: Det beskadigede bevaringsværdige træ faldt i den seneste storm. Byggepladshegn, der afskærmer de bevaringsværdige træer, er sat op.

Punkt 85: Forslag til Kommuneplan 2013

Forslag til Kommuneplan 2013

85. Forslag til Kommuneplan 2013

Sagsnr.: 190-2012-76937 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-148170

Beslutningstema

Kommuneplan 2013 fremsendes til endelig vedtagelse med ændringer.

Sagen forelægges udvalgene Social- og Sundhedsudvalget, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, Kultur-, Idræts- og Fritidsudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget og Planudvalget parallelt.

Sagen har været drøftet i Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget samt Planudvalget på møder i november.

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplan 2013 og Miljøvurdering har været i offentlig høring i 10 uger fra den 25. juni til den 4. september 2013. Byrådet har i perioden holdt et offentligt møde i Farum Kulturhus.

Venstre har afgivet en mindretalsudtalelse, der har været i høring sammen med planforslaget.

Mindretalsudtalelsen omfatter emnerne forlængelse af S-banen langs Hillerødmotorvejen og byudvikling nord for Slangerupvej.

Der er indkommet 43 høringssvar til planforslaget. Disse fordeler sig som følger: Bemærkninger fra de statslige myndigheder (Miljøministeriet og Vejdirektoratet), 20 fra grundejerforeninger, organisationer og andre foreninger, 3 fra virksomheder, 20 fra private borgere og en underskriftindsamling fra borgere i Jonstrup.

De indkomne bemærkninger fra Miljøministeriet betyder, at det er en forudsætning for vedtagelsen, at ministeriet skriftligt har frafaldet indsigelsen. Miljøministeriet har forudsat, at planen tilføjes en redegørelse vedrørende grundvandsforhold som følge af muligheden for at inddrage et areal i landzone i forbindelse med en eventuel fremtidig udvidelse af Lillevang Plejecenter.

Miljøministeriet har mundtligt tilkendegivet at de har godkendt redegørelsen vedrørende grundvandsforhold.

Der er udarbejdet og fremsendt en redegørelse om grundvandsforhold til Miljøministeriet. Det forventes, at der foreligger en skriftlig frafaldelse af indsigelsen fra Miljøministeriet senest ved byrådets møde i december. Redegørelsen er vedlagt som bilag.

Der er indkommet bemærkninger fra DN til Miljøvurdering af Kommuneplanen, der bl.a. omhandler etablering af et støttepunkt ved Søndersø og eventuel fremtidig udvidelse af Plejecenteret Lillevang. Bemærkningerne behandles i forbindelse med den sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen.

Endelig er der en underskriftindsamling fra ca 222 borgere i Jonstrup imod, at der bliver mulighed for gennemkørende trafik på Perimetervej i Jonstrup.

En del af bemærkningerne til kommuneplanen indeholder forslag, der vil blive båret videre i det fremtidige planarbejde og andre tilgrænsende arbejdsområder i kommunen.

På baggrund af de indkomne bemærkninger foreslår forvaltningen, at det besluttes at gennemføre de ændringer af planen, som fremgår af vedhæftede bilag. Sproglige fejl og fejl på kort o. lign. indgår ikke i bilaget, men rettes redaktionelt.

Forvaltningens forslag til de væsentligste ændringer af planen er:

(Nummeret henviser til høringssvaret i bilaget.)

- Nedklassificering af Perimetervej til vej, der betjener et lokalområde. Nr. 2. (PLU MTE)
- Mulighed for tagboliger i boligbebyggelsen Frederiksborgvænget. Nr. 3.(PLU)
- Landbrug tilføjes til anvendelserne rekreative formål, nyttehaver og spejderformål i rammeområde 21F6. Nr. 11. (PLU MTE)
- Det erhvervsmæssige potentiale inden for landbrugserhverv. Nr. 17.(PLU,MTE)
- ”Byrådets opfølgning” tilføjes, at der skal udarbejdes retningslinier vedrørende benyttelse og beskyttelse af Søndersø. Nr. 21.(PLU MTE)
- Den statslige arealreservation til udvidelse af Hillerødmotorvejen tilføjes til kort.Nr. 28.(PLU, MTE)
- De statslige afstandskrav til vindmøller ved veje tilføjes. Nr. 28. (PLU MTE)
- Eksisterende alléer langs offentlige veje i kommunen skal bevares. Nr. 32.(PLU MTE)
- Der fastlægges en maksimal glansværdi for tage. Nr. 32. (PLU)
- Ved hegning skal der opnås en helhedsvirkning og smukke vejrum. Nr. 41.(PLU MTE)
- Bevaringsværdierne i landzonen fremhæves. Nr. 43.(PLU)
- Retningslinier vedrørende grundvandsbeskyttelse. Nr. 7.(PLU, MTE)

Forslagene til ændringer giver ikke anledning til ny offentlighedsfase, idet der er tale om mindre ændringer. Dog kræver enkelte ændringer, at de berørte borgere og myndigheder har haft lejlighed til at udtale sig.

De indkomne høringssvar indeholder en række forslag og ændringer, som forvaltningen foreslår ikke får konsekvenser for planen. Følgende elementer i planen foreslås således opretholdt:

- Fortsat mulighed for at flytte Skolelandbruget og bygge boliger på den nuværende lokalitet Nr. 6, 10, 26. (PLU, MTE)
- Ingen mulighed for nyt sommerhusområde i ydre grøn kile. Nr. 4. (PLU)
- Fortsat koncentration af nye butikker langs Farum Hovedgade i tre ”klumper”. Nr. 5 (PLU)
- Udvidelsesmulighed for Lillevang Plejecenter. Nr. 31. (PLU, SSU)
- Mulighed for små butikker (max. 100 m²) på Bybækgrunden Nr. 27, 29. (PLU)
- Mulighed for store udvalgswarebutikker (boxbutikker) i Farum erhvervsområde. Nr. 30.(PLU, MTE)
- Ingen byudvikling nord for Slangerupvej i planperioden. Nr. 18.(PLU)
- Perspektiv om en forlængelse af S-togslinien uden angivelse af linieføring. Nr. 34.(PLU, MTE)
- Ingen mulighed for store vindmøller – heller ikke på flyvestationen. Nr. 9.(PLU, MTE)
- Fortsat mulighed for stiforløb mellem Farum Kaserne og Vanddamsvej. Nr.14.(PLU, MTE)

Lovgrundlag

Planlovens § 23 a og 33a.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget til kommuneplan 2013 har ikke økonomiske konsekvenser i sig selv. Ved opfølgende sektorplaner mv. vil økonomiske konsekvenser blive belyst.

Borgerinddragelse

Der er afholdt borgernøde, og Miljørådet har holdt debataften om forslag til Kommuneplan 2013. Desuden har der været 10 ugers offentlig høring fra den 25. juni til den 4. september 2013. Nogle af ændringerne af planen forudsætter høring af de berørte. Dette vil blive foretaget inden endelig godkendelse i december.

Det videre forløb

Efter den endelige vedtagelse af planen tilrettes planen og offentliggøres i februar 2014.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at:

- vedtage Kommuneplan 2013 endeligt med de ændringer, som er foreslået af forvaltningen jævnfør bilaget ”Behandling af høringssvar”.

Bilag

Høringssvar	190-2013-142718
OSD og NFI redegørelse for Lillevang Plejecenter	190-2013-158572
Behandling af indsigelser til Forslag til Kommuneplan 2013.pdf	190-2013-158811

Beslutning truffet af Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, den 3. december 2013:

Ikke til stede: Kurt Bork Christensen (V), Martin W. Behbahani (A)

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget besluttede, at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at vedtage Kommuneplan 2013 endeligt med de ændringer, som er foreslået af forvaltningen jævnfør bilaget [Behandling af høringssvar].

Beslutning truffet af Social- og Sundhedsudvalget 2013, den 4. december 2013:

Ikke til stede: Kurt Bork Christensen (V)

Indstillingen anbefales.

Beslutning truffet af Børne- og Skoleudvalget 2013, den 4. december 2013:

Ikke til stede: Ingen

Børne- og Skoleudvalget anbefaler indstillingen overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning truffet af Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget, den 5. december 2013:

Ikke til stede: Nick Allentoft (UP)

Anbefales ØU og Byrådet.

Beslutning truffet af Kultur-Fritids- og Idrætsudvalget, den 5. december 2013:

Ikke til stede: Per Kattrup (O)

Anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Høringssvar

OSD og NFI redegørelse for Lillevang Plejecenter

Behandling af indsigelser til Forslag til Kommuneplan 2013.pdf

Punkt 85: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 10. december 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod, da Ole F. Holleufer (V) ønskede:

- forlængelse af S-togslinjen angivet med linjeføring.
- byudvikling nord for Slangerupvej mulig i planperioden.
- at muligheden for at flytte Skolelandbruget og bygge boliger på lokaliteten udgår.

Punkt 86: Forslag til Tillæg 1 til Furesø Kommuneplan 2013 - Klimatilpasning

Forslag til Tillæg 1 til Furesø Kommuneplan 2013 - Klimatilpasning

86. Forslag til Tillæg 1 til Furesø Kommuneplan 2013 - Klimatilpasning

Sagsnr.: 190-2013-10178 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-134057

Beslutningstema

Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget og Planudvalget skal tage stilling til, om udvalgene kan anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at godkende forslag til Tillæg 1 til Furesø Kommuneplan 2013 om klimatilpasning til offentlig høring i 8 uger i perioden december 2013 – februar 2014.

Sagsfremstilling

Regeringen og KL har indgået aftale om, at alle kommuner skal udarbejde en klimatilpasningsplan, som en del af kommuneplanen eller et tillæg hertil. Målet med klimatilpasningsplanerne er at forebygge fremtidige store tab som følge af ekstreme regnhændelser. Desuden er målet med klimatilpasningsplanen at udpege og prioritere indsatser i de områder, hvor de økonomiske tab er størst. Planen er således et redskab til at sikre, at klimatilpasningsindsatsen optimeres. Furesø Kommune har udarbejdet klimatilpasningsplanen som et tillæg til Furesø Kommuneplan 2013.

Den foreliggende risikokortlægning og grundlaget for denne har været drøftet på møder i Planudvalget og i Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget henholdsvis den 10. og 12. september 2013.

Forvaltningen har efterfølgende, i samarbejde med Furesø Egedal Forsyning A/S udpeget 11 indsatsområder og inddelt disse i de tre prioriterede grupper. Udpegningen og prioriteringen er foretaget ud fra både risikokortlægningen og kendskabet til tidligere hændelser som understøttes af forsikringsoplysninger. Derudover er udpegningen og prioriteringen foretaget ud fra en række andre kriterier, bl.a. antallet af berørte borgere, og at fælleskloakerede områder prioriteres før separatkloakerede.

Første prioritet: området Søndergårdsvej/Søndersøvej samt Værløse Erhvervsområde. I begge områder undersøges vandets strømningsveje. I området Søndergårdsvej/Søndersøvej indledes dialog med borgere og grundejerforeninger om mulighederne for tilbageholdelse af regnvand i boligområdet. For at afhjælpe problemerne i Værløse Erhvervsområde udlægges et areal til et regnvandsbassin øst for Søndersø skole.

Anden prioritet: områderne Farum Erhvervsområde, Farum Kulturhus/Bytorvet, Nordlige Hareskovby, Pige kvarteret samt Walgerholm. Der foretages yderligere undersøgelser af de potentielle problemer og mulige løsninger.

Tredje prioritet: områderne Værløse Bymidte, Farum Arena/Stavnsholt skolen, Solvangskolen/Kærvej samt Syvstjernes skolen. Der foretages yderligere undersøgelser af de potentielle problemer og mulige løsninger.

Det forventes som minimum, at analyserne i de to områder, der er prioriteret først, gennemføres inden for de første fire år af planperioden.

På baggrund af ovennævnte undersøgelser kan der herefter gennemføres konkrete projekter efter en nærmere vurdering og efterfølgende beslutningsprocedure. Furesø Spildevand A/S har mulighed for at medfinansiere kommunale og private projekter om håndtering af tag- og overfladevand på veje, i vandløb og på rekreative arealer via taksterne. Efter 1. januar 2015 kan de højst finansiere 75 % af udgifterne. Det drejer sig om projekter som f.eks. etablering af en regnvandssø, forhøjelse af kantsten eller projekter i vandløb. Det er et krav at Forsyningssekretariatet godkender projekterne og at projekterne er omkostningseffektive.

Miljøvurdering

Der er gennemført en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer af klimatilpasningsplanen. Planen vurderes ikke at have en så væsentlig indvirkning på miljøet, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Lovgrundlag

Regeringen og KL har som en del af økonomiaftalen for 2013 indgået en aftale om klimatilpasning, som forpligter alle kommuner til at gennemføre risikokortlægning og udarbejde klimatilpasningsplaner i henhold til Planloven.

En ændring af betalingsloven, der blev vedtaget med lov nr. 61 af 29. januar 2013, giver nu spildevandsselskaberne mulighed for at bidrage til at finansiere nye typer anlæg, f.eks. til lokal klimatilpasning.

Økonomiske konsekvenser

Aftalen mellem KL og regeringen indebærer alene pligt til at udarbejde klimatilpasningsplaner. Regeringen har med aftalen givet mulighed for, at forsyningsselskaberne kan afholde gebyrfinansierede udgifter til klimatilpasning på op til 2,5 mia. kr.

Furesø Spildevand A/S har på bestyrelsesmøde i februar 2013 afsat 600.000 kr. i perioden 2015-2017 til tilbageholdelse af regnvand i boligområder, herunder området Søndergårdsvej/Søndersøvej. På et bestyrelsesmøde i oktober 2013 blev der godkendt en investeringsplan, som muliggør øgede investeringer i vedligehold og modernisering af ledninger og bassiner mv.

På baggrund af de planlagte undersøgelser i indsatsområderne gennemføres konkrete projekter efter en nærmere vurdering og belysning af de økonomiske konsekvenser for såvel Furesø Spildevand A/S som Furesø Kommune. Større projekter med økonomiske konsekvenser for Furesø Kommune vil indgå i de politiske prioriteringer i forbindelse med budgetprocessen. Furesø Spildevands' finansiering af sådanne større og nye projekter vil blandt andet afhænge af forsyningssekretariatets godkendelse.

Borgerinddragelse

Planforslaget sendes i offentlig høring i otte uger.

Det videre forløb

Forvaltningen udsender forslag til Tillæg 1 til Furesø Kommuneplan 2013 om klimatilpasning til offentlig høring med en frist på 8 uger til at komme med bemærkninger. Herefter udarbejder forvaltningen forslag til endelig version af kommuneplantillægget. De indkomne bemærkninger og det endelige forslag til kommuneplantillægget forelægges til behandling på henholdsvis Planudvalgets og Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalgets møder i marts 2014, hvorefter sagen sendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

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

- 1) forslag til Tillæg 1 til Furesø Kommuneplan 2013 om klimatilpasning godkendes til offentlig høring i 8 uger i perioden december 2013 – februar 2014.
- 2) det samtidig offentliggøres, at der ikke skal gennemføres yderligere miljøvurdering efter loven om miljøvurdering af planer og programmer.

Bilag

Tillæg nr. 1 til Furesø Kommuneplan 2013 - Klimatilpasning [190-2013-136157](#)

Beslutning truffet af Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget, den 5. december 2013:

Ikke til stede: Nick Allentoft (UP)

Indstilling godkendt.

Bilag

Tillæg nr. 1 til Furesø Kommuneplan 2013 - Klimatilpasning

Punkt 86: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 10. december 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet.

Punkt 87: Arealer til ældreregnede boliger, herunder seniorbofællesskaber

Arealer til ældreregnede boliger, herunder seniorbofællesskaber

87. Arealer til ældreregnede boliger, herunder seniorbofællesskaber

Sagsnr.: 190-2013-36161 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-148092

Beslutningstema

På baggrund af beslutningen om ”Strategi og handlingsplan for ældreregnede boliger i Furesø Kommune” skal Planudvalget drøfte mulighederne for at imødekomme ønsker til nye byggemuligheder i Furesø Kommune.

Sagsfremstilling

I forbindelse med debatten om seniorbofællesskaber og ældreboligstrategien har en række arealer været nævnt som lokaliseringsmuligheder for denne type boliger. Det drejer sig både om private arealer og arealer, som Furesø Kommune ejer.

Byrådet vedtog den 30. oktober 2013 "Strategi og handleplan for ældreregnede boliger i Furesø Kommune". I strategien er udpeget 9 lokaliteter, hvor der kan etableres op til 470 ældreregnede boliger inden for rammerne af den aktuelle kommuneplanlægning. Strategien nævner endvidere nogle supplerende lokaliseringsmuligheder, der forudsætter revision af Kommuneplan 2013. Det drejer sig bl.a. om et areal mellem Kirke Værløsevej og Dalsø Park samt et friareal på Klintebakken (ved Brudedalsstien).

Den igangværende proces, hvor Furesø Kommune sammen med en ekstern konsulent yder bistand til interesse- og bofællesskabsgrupper arbejder med etablering af seniorbofællesskaber, er stadig på et indledende stadie. De foreløbige tilkendegivelser viser, at der er interesse for seniorbofællesskaber i flere forskellige dele af kommunen.

De arealer, der har været udvist interesse for til seniorbofællesskaber omfatter flere af de ovennævnte lokaliteter samt lokaliteter, der er medtaget i Kommuneplan 2013: Areal på Hjortefarmen, Bybækgrunden, arealet bag "Langhuset" (Vesterbo II), areal ved det tidligere Jonstrup Seminarium samt Bymidten i Værløse og Skolelandbruget i Stavnsholt. Disse arealer indgår i den aktuelle kommuneplan som mulige lokaliseringer for boligbyggeri - og dermed også for seniorboliger og seniorbofællesskaber.

Af ovennævnte arealer er det Hjortefarmen og et areal ved Jonstrup Seminarium, som kommunen ejer, og som kan være velegnede til at sætte salg i forbindelse med dannelsen af seniorbofællesskaber.

Derudover er der i den aktuelle debat om seniorbofællesskaber foreslået arealer, der ikke umiddelbart kan anvendes til nyt boligbyggeri efter Kommuneplan 2013: Gregersmindeområdet og Widex på Ny Vestergårdsvej samt de allerede nævnte arealer ved Dalsø Park og friarealet ved Brudedalsstien. Da disse fire arealer ikke indgår i Kommuneplan 2013 til

boligformål er der behov for en politisk stillingtagen til, om Furesø Kommune skal arbejde for at muliggøre nyt boligbyggeri på disse arealer.

For alle de nævnte arealer (undtagen Hjortefarmen) gælder, at der skal tilvejebringes en lokalplan før de kan anvendes til boligbyggeri. For de kommunale arealer skal der som udgangspunkt også gennemføres et offentligt udbud før et salg til en kommende privat bygherre. Samlet set er der tale om processer, der strækker sig over minimum 9-12 måneder.

Den politiske afklaring af den kommende planlægning og eventuelle udbud kommunale arealer kan i et vist omfang ske parallelt med processen for etablering af seniorbofællesskaber.

I vedlagte notat af 28. november 2013 gives en oversigt over de nævnte ejendomme og byggemuligheder samt de problemstillinger der skal iagttages ved en ændret anvendelse. Notatet beskriver nærmere, hvilke planlægningsmæssige processer, der skal gennemføres for at muliggøre de nævnte byggerier.

Lovgrundlag

Planloven og bekendtgørelse 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Økonomiske konsekvenser

Indtægter og udgifter ved salg af ejendomme behandles i forbindelse med de enkelte ejendommers salg.

Borgerinddragelse

I forbindelse med at der skal udarbejdes lokalplan og evt. kommuneplantillæg for de enkelte områder, vil der ske en borgerinddragelse i høringsperioderne.

Salg af ejendomme skal som udgangspunkt behandles fortroligt, men i forbindelse med fastsættelse af byplanmæssige vilkår vil offentligheden typisk blive inddraget.

Det videre forløb

Sagen skal behandles igen, i starten af 2014 forud for eventuelle konkrete udbud og salg.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget:

- 1) beslutter, om der i 2014 skal igangsættes en eller flere kommuneplanprocesser, der muliggør byggeri af ældreegnede boliger/seniorbofællesskaber ved Dalsø Park og ved Brudedalsstien samt evt. i Gregersminde og Widex.
- 2) anmoder forvaltningen om at forberede en udbuds-/salgsproces for Furesø Kommunes arealer på Hjortefarmen og i Jonstrup, der korresponderer med seniorbofællesskabsprocessen.

Bilag

Notat om placeringsmuligheder for seniorbofællesskaber mv.

[190-2013-153832](#)

Bilag

Notat om placeringsmuligheder for seniorbofællesskaber mv.

Punkt 87: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 10. december 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udvalget ønskede ikke, at der aktuelt igangsættes flere processer end nævnt under punkt 2.

Punkt 88: Administration af Lokalplan 112 for delområde G i Laanshøj

Administration af Lokalplan 112 for delområde G i Laanshøj

88. Administration af Lokalplan 112 for delområde G i Laanshøj

Sagsnr.: 190-2013-683 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-150977

Beslutningstema

Planudvalget skal drøfte bestemmelserne i Lokalplan 112 for delområde G i Laanshøj.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede den 11. november 2013 på baggrund af en henvendelse fra en række borgere, der har købt grund i delområde G i Laanshøj, at bede forvaltningen fremlægge en sag på baggrund af det modtagne materiale.

Lokalplan 112 er blevet til på baggrund af et konkret projekt fra den tidligere ejer af området - Kuben. Det var bygherres ønsker og dennes designmanual for områdets udformning, som er blevet omsat i Lokalplan 112. Heri indgik et hensyn til bebyggelsens samspil med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse på Laanshøj.

Det grundlæggende i lokalplanen er, at der kan bygges længehuse eller vinkelhuse, at bygningerne fremstår tydeligt i forhold til anvendelsen, at det er tilladt at bygge op til 190 m² beboelse og op til 50 m² til carport, skur, overdækket terrasse, og at husene fremtræder med et ens udtryk, som både adskiller sig fra de bevaringsværdige bygninger i området og refererer til disse.

Forvaltningen har modtaget 5 ansøgninger om byggetilladelse i lokalplanområdet (2 længehuse og 3 vinkelhuse). Alle ansøgningerne er i overensstemmelse med lokalplanen og indeholder ingen ansøgning om dispensationer.

Byrådet vedtog den 20. marts 2013 Lokalplan 112. Forvaltningen har taget udgangspunkt i denne beslutning i sin administration. Forvaltningen har i sin administration lagt til grund at vurdere, hvad er vigtigt i bestemmelserne og dermed ikke bør fraviges, og hvad kan være af underordnet betydning for helheden og den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe. Der skal i det enkelte tilfælde være en planlægningsmæssig saglig begrundelse og foretages en konkret vurdering af, om der kan være basis for at dispensere fra lokalplanen. Det følger af de forvaltningsretlige regler.

Der kan efter planlovens § 19, stk. 1, dispenseres fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Med planens principper menes planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Fra bebyggelsesregulerende bestemmelser vil der almindeligvis kunne meddeles dispensation efter en konkret vurdering, medmindre de detaljerede regler netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Der kan ikke dispenseres generelt fra lokalplanbestemmelser, da det ville være ensbetydende med en ændring af planen i strid med de procedurer for planændringer, som planloven foreskriver.

Forvaltningen har vurderet, at de byggerier, der indtil nu har været forelagt forvaltningen, i overvejende grad har kunne tilpasses, så de har ligget inden for forvaltningens fortolkning af lokalplanens bestemmelser.

Med henvendelsen, der i sin helhed udtrykker ønske om en anden lokalplan, ønsker borgerne, at Planudvalget specifikt tager stilling til følgende emner: Carporte og overdækkede terrasser; Ikke-beboelsesareal; 190 m² beboelsesareal og lavenergi; Vinkelhuse og tag uden niveauspring; Valm; Solceller.

Forvaltningen har i vedlagte notat om administration af Lokalplan 112 for delområde G i Laanshøj gennemgået de spørgsmål og emner, som er rejst i henvendelsen.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt møde mellem repræsentant for en del af de nye grundejere og Planudvalgets formand.

Dispensation forudsætter naboorientering i henhold til planlovens § 20. Ændring af lokalplanbestemmelser forudsætter offentliggørelse af et forslag til ny lokalplan i mindst 8 uger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget:

- drøfter sagen på baggrund af forvaltningens anbefalinger.

Bilag

Mail til Planudvalget - 11. november 2013 - punkt 83. Politisk anmodning om punkt på dagsordenen vedrørende Lokalplan 112

[190-2013-155038](#)

Notat om administration af Lokalplan 112 for delområde G i Laanshøj

[190-2013-157321](#)

Hustyper

[190-2013-157376](#)

Bilag

Mail til Planudvalget - 11. november 2013 - punkt 83. Politisk anmodning om punkt på dagsordenen vedrørende Lokalplan 112

Notat om administration af Lokalplan 112 for delområde G i Laanshøj

Hustyper

Punkt 88: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 10. december 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Ole F. Holleufer (V) foreslog, at det undersøges yderligere, om der kan dispenseres individuelt til et boligareal over 190 m².

Udvalget stemte imod, idet udvidelse af boligarealet kræver en ny lokalplan.

Sagen drøftedes, hvorefter Ole F. Holleufer (V) begærede den i Byrådet.

Punkt 89: Dispensation fra Lokalplan 70.4, revideret bebyggelse område 1a og 1aa, Kasernen

Dispensation fra Lokalplan 70.4, revideret bebyggelse område 1a og 1aa, Kasernen

89. Dispensation fra Lokalplan 70.4, revideret bebyggelse område 1a og 1aa, Kasernen

Sagsnr.: 190-2013-33577 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-145552

Beslutningstema

Planudvalget skal tage stilling til ansøgning om dispensation fra Lokalplan 70.4 til en justeret bebyggelse i delområde 1a og 1aa på Farum Kaserne. Forvaltningen indstiller, at udvalget godkender udformningen af bebyggelsen og de overordnede principper i bebyggelsesplanen.

Sagsfremstilling

Farum Byråd besluttede i efteråret 2005 at sælge delområde 1a og 1aa til Arkitektgruppen. Som grundlag for aftalen lå et skitseprojekt af C.F. Møller Arkitekter for en etagehusbebyggelse på 11.230 m² med 10 stokke i 4 etager og med parkering i en del af stueetagen. Lokalplan 70.4 fra oktober 2007 muliggør opførelse af dette projekt. I november 2011 vedtog Furesø Byråd Lokalplan 70.4.1, som supplerer Lokalplan 70.4 og giver mulighed for at indrette boliger i stueetager i hele bebyggelsen og at forøge etagearealet til 12.330 m².

Arkitektgruppen har fremsendt et projekt for justering af den oprindelige bebyggelse. Indretning af boliger i stokkenes stueetager betyder, at etagearealet her forøges så meget, at der kun opføres 9 stokke i stedet for 10. Samtidig medfører indretning af boliger i stueetagerne, at al parkering skal anlægges på terræn. Bebyggelsesplanen er derfor justeret, så der i det nord-østligste delområde opføres 3 stokke i stedet for 4. I området nærmest skoven placeres 4 stokke, disponeret omkring to adgangsveje og parkeringspladser i byggelinjearealet mod skoven. Adgangsveje og parkeringsarealer er rykket fri af stokkene, så der er græsplæner på begge sider af boligerne. Ved alle blokke placeres en heget affalds-ø i tilknytning til parkeringsarealet, hvor der også etableres cykelparkering.

Arkitektgruppen ønsker at opføre bebyggelsen i hvide betonelementer. Vinduerne udføres med store glasflader og spinkle rammer i træ/aluminium i mørk grå farve. Altaner udføres med bund og den ene side i en tynd fiberbeton-konstruktion og med værn af delvist matteret glas. Til stuelejlighederne knytter sig et mindre privat opholdsareal, der afgrænses mod de fælles friarealer af et hegn med samme udformning som altanernes værn. Stokkene udføres med forskydninger i bygningskroppene i overensstemmelse med lokalplanen og det oprindeligt godkendte projekt. I det oprindelige projekt var altaner udformet som indeliggende altaner, dvs. som huller i facaden. I det ansøgte projekt etableres altaner uden på facaderne med varierede placeringer på begge sider af stokkene.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte bebyggelsesplan følger grundprincipperne i den gældende lokalplan og på kaserneområdet som helhed, og forvaltningen kan generelt anbefale projektet.

Forskydningerne i bygningskroppene giver sammen med den forskellige placering af altanerne variation i facaderne. Der er ikke tidligere forelagt et projekt for dette område, som rummer boliger i hele stueetagen i boligstokkene. Det er forvaltningens opfattelse, at det øger kvaliteten af boligerne i stueetagerne, at adgangsvej og parkering er rykket væk fra bygningerne.

Det er dog forvaltningens vurdering, at bebyggelsen ville få en højere kvalitet, hvis der tilføjes sokkel til bygningerne, da bygningerne får et lettere udtryk, når de hæves fri af terrænet, det naturlige terræn i højere grad kan fastholdes, og afgrænsningen mellem private og fælles friarealer samtidig bliver tydeligere. Arkitektgruppen ønsker ikke at opføre bygningerne med sokkel.

Dispensationer

Projektet forudsætter, at der dispenseres fra Lokalplan 70.4. De ekstra parkeringspladser på terræn og reduktion med en stok betyder, at bebyggelsesplanen justeres i forhold til lokalplanen. Desuden forudsætter projektet dispensation til at opføre bebyggelsen i betonelementer og til at afgrænse de private opholdsarealer i stueetagerne med værn i matteret glas. Lokalplan 70.4 fastlægger, at bebyggelsen kun må fremstå med facader i indfarvet fint puds i farven hvid eller knækket hvid, og at hegn omkring terrasser i terræn kun må udføres som mur i samme overflade og farve som bebyggelsen. Etablering af altaner uden på bygningerne i stedet for indeliggende altaner kræver ligeledes dispensation.

Forvaltningen gennemfører den konkrete sagsbehandling af de dispensationer, som projektet samlet set kræver, administrativt. Ved sagsbehandlingen vil forvaltningens udgangspunkt være Planudvalgets principgodkendelse samt de fælles retningslinjer for friarealer og byinventar, der er fastlagt i landskabsplan, designmanual og lokalplanerne for kasernen.

Projektmappe for den reviderede bebyggelse er vedlagt som bilag. De gældende lokalplaner 70.4 og 70.4.1 kan ses på kommunens hjemmeside.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Grundejerforeningerne i området har fået projektet til gennemsyn og kommentering. Grundejerforeningen Farum Kaserne har sendt bemærkninger vedrørende parkeringspladser, pulterum og bevoksning. Forvaltningen kan oplyse, at projektet overholder lokalplanens bestemmelser om antal parkeringspladser og bevaring af beplantning samt bygningsreglementets bestemmelser om opbevaringsplads.

Hvis Planudvalget godkender projektet, vil de fornødne dispensationer blive sendt i naboorientering.

Det videre forløb

Hvis der kommer afgørende nyt i forbindelse med høringen, vil sagen blive forelagt for Planudvalget igen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget:

- godkender udformningen af bebyggelsen og de overordnede principper i bebyggelsesplanen.

Bilag

Projektmappe 19.11.2013 [190-2013-156320](#)

Bemærkninger til projekt [190-2013-158709](#)

Bilag

Projektmappe 19.11.2013

Bemærkninger til projekt

Punkt 89: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 10. december 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Godkendt idet forvaltningen søger antallet af parkeringspladser øget mest muligt op til 10 flere.

Punkt 90: Udstedelse af garanti - aflåsning af indgangsdøre - Farum Midtpunkt

Udstedelse af garanti - aflåsning af indgangsdøre - Farum Midtpunkt

90. Udstedelse af garanti - aflåsning af indgangsdøre - Farum Midtpunkt

Sagsnr.: 190-2009-24866 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-146300

Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at borgmesteren sammen med kommunaldirektøren kan udstede en garanti, som blev godkendt af Byrådet i maj 2009.

Sagsfremstilling

Blokrådet i Farum Midtpunkt besluttede den 8. januar 2009 at aflåse boligblokkenes gangstrøg. Aflåsningen blev anbefalet af det Kriminalpræventive Råd. Den forventede anskaffelsessum til låsesystem, porttelefoner mm. blev anslået til 8,2 mio. kr.

Byrådet godkendte den 27. maj 2009 aflåsningsprojektet, herunder optagelse af et 20-årigt kreditforeningslån. Projektet gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden eller kommunen, men forudsætter, at kommunen garanterer for låneoptagelsen. Byrådet vedtog at meddele tilsagn om en kommunegaranti på 8,2 mio. kr. til lånet.

Dagsorden og beslutning fra byrådsmødet den 27. maj 2009 er vedlagt som Bilag 1.

Udgifter til ydelser på lånet, vedligeholdelse af låsesystemet, porttelefoner mv. indgår i Farum Midtpunkts driftsbudget. Det blev beregnet at give en lejestigning på 0,63% af gældende leje i 2009.

Arbejderne er nu afsluttet, og der er den 22. oktober 2013 fremsendt anmodning om afgivelse af kommunegaranti på 100 % af et lån på 7.698.000 kr.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Bkg. nr. 1239 af 15. december 2011 om kommuners låntagning og meddelelse af garantier mv.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

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

- borgmesteren sammen med kommunaldirektøren bemyndiges til at udstede garanti for et 20-årigt lån på 7.698.000 kr. til Furesø Boligselskab, afdeling Farum Midtpunkt.

Bilag

Bilag 1. [190-2013-150511](#)

Bilag

Bilag 1.

Punkt 90: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 10. december 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet.

Ole F. Holleufer (V) stemte imod.

Punkt 91: Lukket

Punkt 91: Lukket