

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 05-10-2010

Mødedato Tirsdag d. 05. oktober 2010 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Orientering om prioritering af større planopgaver.....	5
Beslutning.....	7
5. orientering om PCB-sagen i Farum Midtpunkt.....	8
Beslutning.....	10
Gebyr for byggesagsbehandling (byggesagsgebyrer).....	11
Beslutning.....	13
Dispensation til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne.....	14
Beslutning.....	16
Nedlæggelse af bolig - Bymidten 102 D 1. sal.....	17
Beslutning.....	19
Lukket.....	20
Lukket.....	21

Punkt 88: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

88. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-137764

Sagsfremstilling

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 88: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning1.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2010:

Ikke til stede: Kurt Bork Christensen (V)

Forvaltningen uddelte materiale til Byplanmødet i Århus den 7.-8. oktober 2010.

Forvaltningen arrangerer ”julefrokost” i forbindelse med udvalgmødet den 30. november 2010.

Forvaltningen orienterede om igangværende og kommende møder med borgere eller mellem ansøger og borgere om mobilmaster, byggeri på Farum Kaserne m.m.

Forvaltningen udarbejder forslag til revideret handicappolitik på baggrund af de modtagne ønsker fra Furesø Handicapråd dels ved mødet d.d. forud for udvalgmødet, dels ved 2. udgave af handicappolitiske ønskeseddel.

Punkt 89: Orientering om prioritering af større planopgaver

Orientering om prioritering af større planopgaver

89. Orientering om prioritering af større planopgaver

Sagsnr.: 190-2007-70779 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-133474

Sagsfremstilling

Forvaltningen har revideret planen for prioritering og gennemførelse af Byudviklings- og Erhvervsafdelingens større planopgaver. Opgaveplanen er vedhæftet som bilag. Forvaltningen indstiller, at udvalget tager planen til efterretning.

Opgaveplanen er den overordnede, vejledende plan for afdelingens gennemførelse af kendte, større planlægningsopgaver. Forvaltningen varetager ud over de her listede opgaver en række administrations- og myndighedsopgaver og deltager i tværgående opgaver, der er forankret i andre afdelinger.

Opgaveplanen viser en fordeling af opgaverne på årene 2010, 2011, 2012, 2013 og senere. Planen skal dog forstås således, at den udtrykker *princippet* for prioriteringen af de kendte opgaver indbyrdes samt forvaltningens aktuelle *skøn* over tidshorisonten for disse opgaver. Det hænger sammen med, at der knytter sig forholdsvis stor usikkerhed til planen. Dels bygger planen på et øjebliksbillede, dels afhænger opgaverne af mange forskellige interne og eksterne interesser og af den økonomiske udvikling i samfundet.

Planen bygger på den forrige opgaveplan samt på Kommuneplan 2009 og konstitueringsaftalen. I grundlaget indgår desuden opgavernes nuværende stade, kommunens forpligtelser i henhold til lovgivningen, indgåede aftaler i forbindelse med kommunens salg af arealer og kommunens budgetlægning. Endvidere indgår overvejelser over det tidsmæssigt mulige at gennemføre for forvaltningen samt den erfaring, at opgaverne ofte forløber anderledes end forudsat.

På grund af den usikkerhed, der knytter sig til planen, bør planen revideres med jævne mellemrum. Planudvalget besluttede på mødet den 2. marts 2009, at opgaveplanen skal revideres og forelægges udvalget mindst hver 6.måned. Opgaveplanen blev senest drøftet af Planudvalget på udvalgets møde den 6. april 2010.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Det fremgår af planen, hvilke opgaver der vedrører kommunens ejendomme og, hvilke der indgår med en salgsindtægt i budgettet.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Opgaveplanen danner udgangspunkt for forvaltningens tilrettelæggelse af sit arbejde.

Opgaveplanen forelægges for udvalget igen senest på mødet i marts 2011.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tager opgaveplanen til efterretning.

Bilag

Kort til opgaveplan 05-10-2010

[190-2010-140251](#)

Opgaveplan - PLU 05-10-2010

[190-2010-133485](#)

Bilag

Kort til opgaveplan 05-10-2010

Opgaveplan - PLU 05-10-2010

Punkt 89: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning2.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2010:

Ikke til stede: Kurt Bork Christensen (V)

Udvalget tiltrådte indstillingen. Ved næste forelæggelse af revideret opgaveplan vedlægges den forgående plan.

Punkt 90: 5. orientering om PCB-sagen i Farum Midtpunkt

5. orientering om PCB-sagen i Farum Midtpunkt

90. 5. orientering om PCB-sagen i Farum Midtpunkt

Sagsnr.: 190-2010-6894 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-136488

Sagsfremstilling

Forvaltningen orienterer hermed om status i sagen om PCB-forurening af 295 boliger i Birkhøjterrasserne i Farum Midtpunkt.

KAB har hen over sommeren gennemført et mere omfattende forsøg med at fjerne de sidste rester af PCB i en prøvelejlighed og dokumenteret effekten heraf. Der udføres målinger i hele september måned, hvorefter resultaterne sendes til kommunen.

Forvaltningen vil, i samråd med embedslægen, vurdere de seneste målinger og på baggrund heraf anbefale, hvad de næste skridt bør være.

I denne forbindelse kan det oplyses, at Erhverv- og Byggestyrelsen på styrelsens hjemmeside har tilføjet et afsnit til deres del af faktaarket om PCB. ”Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejdede primo 2009 sammen med andre myndigheder et faktaark om PCB. Erfaringerne siden da har imidlertid vist, at især anbefalingerne til, hvordan situationer med målte koncentrationer mellem 300 og 3000 ng/m³ bør gribes an, bør præciseres, så det bl.a. fremgår, at sådanne PCB-niveauer ikke giver anledning til akut sundhedsfare, og at simple tiltag som fx øget udluftning og intensiveret rengøring anbefales, før der evt. gennemføres større byggetekniske tiltag. Det er derfor aftalt at revidere faktaarket.”

Parallelt hermed har KAB i samarbejde med Boligselskabernes Landsforening (BL) og Kommunernes Landsforening (KL) sendt et brev til Økonomi- og Erhvervsministeriet og Socialministeriet hvori der stilles spørgsmålstejn ved de hidtidige statslige udmeldinger om PCB. Brevskriverne mener der er risiko for, at samfundet anvender rigtig mange ressourcer på at fjerne PCB fra bygninger på et grundlag, der i bedste fald er utilstrækkeligt, og i værste fald fejlagtigt. Der er behov for, at der udarbejdes klare regler og vejledninger både vedrørende grænseværdier for de forskellige PCB-typer, afhjælpningsforanstaltninger samt bortskaffelse af affald. Problemstillingerne bør løses med en god balance mellem sundhed og økonomi.

Forvaltningen har forhørt sig om sagen i diverse ministerier. Sundhedsstyrelsen forventer inden for en uges tid at fremkomme med en uddybende udtalelse vedr. håndteringen af PCB-koncentrationer i indeluft mellem 300 og 3000 ng/m³. PCB-niveauerne i Birkhøjterrasserne ligger netop i dette interval. Erhvervs- og Byggestyrelsen forventer at svare på henvendelsen fra KL, BL og KAB inden for ca. 10 dage. Forvaltningen vil supplerende tage kontakt til Socialministeriet for at sikre, at der sker de nødvendige konsekvensrettelser i dette ministeriums vejledning af kommunerne.

Hvad angår de konkrete lejligheder i Birkhøjterrasserne, så er embedslægen fortsat af den opfattelse, at det er sundhedsmæssigt uproblematisk for beboerne at blive boende, mens mulighederne for en reovering undersøges.

Lovgrundlag

Byfornyelsesloven

Almenboligloven

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser vil blive analyseret, når forvaltningen har afklaret, hvilken løsning der kan anbefales.

Borgerinddragelse

KAB planlægger at afholde et beboermøde ultimo oktober måned.

Det videre forløb

Udvalget får en fornyet orientering på det kommende møde

Indstilling

By, Erhverv og Natur indstiller, at

udvalget tager orienteringen til efterretning.

Punkt 90: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning3.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2010:

Ikke til stede: Kurt Bork Christensen (V)

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 91: Gebyr for byggesagsbehandling (byggesagsgebyrer)

Gebyr for byggesagsbehandling (byggesagsgebyrer)

91. Gebyr for byggesagsbehandling (byggesagsgebyrer)

Sagsnr.: 190-2007-25344 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-131168

Sagsfremstilling

Planudvalget skal anbefale byggesagsgebyrer og gebyr i henhold til planloven for 2011 overfor Økonomiudvalget. Gebyrerne indgår i budgettet for 2011. Forvaltningen foreslå, at gebyrerne fastholdes på samme niveau som i 2010.

Bygningsreglement giver mulighed for, at kommunen kan dække udgifterne til byggesagsbehandling. Gebyrer skal opkræves efter fem bygningskategorier:

1. Simple konstruktioner (garager, carporte, udhuse m.v.)
2. Enfamiliehuse (enfamiliehuse, rækkehuse med lodret skel, sommerhuse, tilbygninger m.v.)
3. Industri og lagerbebyggelse samt jordbrugserhvervets avls- og driftbygninger af begrænset kompleksitet (bygninger i en etage)
4. Andre faste konstruktioner m.v. (antenner, pyloner, tribuner, legepladsredskaber m.v.)
5. Øvrigt erhvervs- og etagebyggeri (boliger med vandret skel, butikker, supermarkeder, kontorbygninger, klinikker, hoteller, restauranter, institutioner, haller industri- og lagerhaller, avls- og driftsbygninger som er komplekst m.v.)

I henhold til *planloven* kan kommunen opkræve et gebyr ved afholdelse af naboorientering ved dispensation til byggeri større end 250 kvadratmeter eller højere end 8,5 meter.

Alle gebyrer opkræves efter den sats, der gælder på det tidspunkt, hvor afgørelsen meldes eller hvor naboorientering afholdes. Størrelsen af gebyrerne foreslås som nævnt fastholdt på samme niveau som i 2010. Forslaget til gebyrer for 2011 er vedlagt som bilag.

Byggesagsgebyrerne i de 5 kategorier må ikke overstige de faktiske omkostninger ved sagsbehandlingen. Forvaltningen har foretaget en beregning, som viser, at dette ikke er tilfældet. Samlet set udgør de forventede indtægter mindre end 20 % af de samlede omkostninger.

Byggesagsgebyrerne indgår i budget 2011 med en forventet indtægt på 0,8 mio. kr. Budgettet er udelukkende baseret på et skøn, idet kommunen ikke har direkte indflydelse på omfanget af byggeansøgninger. Indtægterne følges løbende i 2011 og budgettet justeres på baggrund af dette.

Lovgrundlag

Byggelovens § 28, stk. 1.

Økonomiske konsekvenser

Byggesagsgebyrerne indgår i budget 2011 med en forventet indtægt på 0,8 mio. kr.

Borgerinddragelse

Ingen.

Det videre forløb

Sagen videresendes til Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

- at udvalget anbefaler gebyrerne til Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Takster for 2011 [190-2010-139196](#)

Bilag

Takster for 2011

Punkt 91: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning4.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 92: Dispensation til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne

Dispensation til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne

92. Dispensation til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne

Sagsnr.: 190-2010-15576 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-137734

Sagsfremstilling

Planudvalget skal tage principiel stilling til en ansøgning om at opføre ændret bebyggelse i delområde 4 på Farum Kaserne.

Planudvalget behandlede på sit møde den 14. september 2010 en ansøgning fra NCC om at ændre bebyggelsen i delområde 4 på Farum Kaserne. Planudvalget besluttede at sende NCC's ansøgte alternativ 2 i naboorientering. Planudvalget besluttede samtidig, at sagen skulle forelægges for udvalget igen, når naboorienteringen var gennemført.

Alternativ 2 omfatter 4 punkthuse i 6 fulde etager. Boligerne har et areal på mellem 99 og 121 m². Projektet rummer i alt 96 boliger og omfatter 11.160 m² etageareal.

Sagen blev sendt i naboorientering den 16. september 2010 med høringsfrist til den 4. oktober 2010. Forvaltningen vil herefter gennemgå og udarbejde en oversigt over høringssvarene. Forvaltningens gennemgang af høringssvarene vil sammen med forvaltningens indstilling blive sendt til Planudvalget sidst på dagen den 4. oktober.

Supplerende oplysninger

I forbindelse med den efterfølgende sagsbehandling vil forvaltningen tage konkret stilling til hvert enkelt punkt, hvor det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanen. Forvaltningens udgangspunkt vil i den forbindelse være, at de fælles retningslinjer for friarealer og byinventar, som disse er fastlagt i landskabsplan, designmanual og lokalplaner for kasernen, skal fastholdes.

Der henvises til Planudvalgets dagsordener fra den 17. august 2010, punkt 67 og den 14. september 2010, punkt 81 for tidligere sagsfremstillinger.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Sagen er i naboorientering i perioden 16. september til 4. oktober 2010.

Det videre forløb

Forvaltningen gennemfører den konkrete sagsbehandling.

Indstilling

Forvaltningens indstilling eftersendes.

Punkt 92: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning5.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget udsatte punktet.

Punkt 93: Nedlæggelse af bolig - Bymidten 102 D 1. sal

Nedlæggelse af bolig - Bymidten 102 D 1. sal

93. Nedlæggelse af bolig - Bymidten 102 D 1. sal

Sagsnr.: 190-2010-20612 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-131294

Sagsfremstilling

Godkendelse af nedlæggelse af en bolig i henhold til boligreguleringslovens § 46. Boligen er beliggende over Netto i gågaden.

Ved brev af 13. september 2010 ansøger Arkitektfirmaet Arcon på vegne af ejeren om tilladelse til at omdanne beboelseslejligheden til en erhverslejemål for liberale erhverv/lægeklinik.

Ejendommen er, i Byplanvedtægt nr. 11 udlagt til centerområde med mulighed for bl.a. kontorer, klinikker mv. Lejemålet har som den øvrige del af etagen tidligere været indrettet til kontorer. Da der ikke var efterspørgsel efter erhverslejemål, godkendte Værløse Kommune i 1996, af hele etagen over butikkerne kunne indrettes til boliger. Nu er situationen omvendt, idet der nu er behov for areal til lægeklinik. Boligen har ifølge CPR ikke været beboet siden 2005. Boligen har et bruttoareal på 78 m² og er som de øvrige boliger i ejendommen uden friarealer, hvilket gør den mindre attraktiv.

Nabolejemålet Bymidten102A er i dag indrettet til lægepraksis, mens nabolejemålet 102E er indrettet til bolig. Disse tre lejemål har adgang via gangbroen over gågaden.

Omdannelsen er i overensstemmelse med plangrundlaget, men efter boligreguleringslovens § 46 er det ikke tilladt at nedlægge en bolig uden kommunalbestyrelsens samtykke. Loven skal bl.a. sikre, at der ikke opstår boligmangel.

Lovgrundlag

Boligreguleringslovens § 46.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse

Tilladelse efter boligreguleringslovens § 46 forudsætter ikke forudgående høring

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller:

- at der meddeles tilladelse efter boligreguleringslovens § 46 til nedlæggelse af boligen Bymidten 102D, 1. sal.

Bilag

Bymidten 49 og 102-104, gågaden

[190-2010-136575](#)

Bilag

Bymidten 49 og 102-104, gågaden

Punkt 93: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning6.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 5. oktober 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 94: Lukket

Punkt 94: Lukket