

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 06-03-2012

Mødedato Tirsdag d. 06. marts 2012 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Boligprognose 2012.....	5
Beslutning.....	7
Afslag på udstykning af koteletgrund fra ejendommen Kålundsvej 36.....	8
Beslutning.....	12
Forhøring om kirkegård ved Jonstrup.....	13
Beslutning.....	16
Lukket.....	17
Lukket.....	18
Lukket.....	19
Lukket.....	20

Punkt 13: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

13. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-36644

Sagsfremstilling

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 13: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. marts 2012:

Ikke til stede:

Formanden og forvaltningen orienterede om:

- ”Farum i udvikling”: Vinderforslaget, den igangværende indstilling og høring samt tilrettelæggelse af den videre proces.
- forløbet i Furesø Kommune omkring betalings-/trængselsringen.
- nabokommuners mål for sagsbehandlingstid samt betydningen af ufuldstændige ansøgninger for sagbehandlingstiden.
- at høringen om en dagligvarebutik i Hareskovby er forlænget med 1 uge til den 20. marts 2012.
- kommende naboorientering om ansøgte dispensationer til projekt for Duemosepark, etape III.
- at dagsorden ikke indeholder en økonomisk status p.g.a. implementeringen af det nye økonomisystem OPUS.

Punkt 14: Boligprognose 2012

Boligprognose 2012

14. Boligprognose 2012

Sagsnr.: 190-2010-2530 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-28568

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet udkast til boligprognose 2012 - 2023 og indstiller, at Planudvalget godkender boligprognosen som grundlag for udarbejdelse af årets befolkningsprognose.

Prognosen er baseret på byggemulighederne jf. Kommuneplan 2009 og på forvaltningens kendskab til igangværende og kommende byggeprojekter samt forventninger til fremtidigt nybyggeri. Prognosen viser forventet indflytning i nye boliger.

I forhold til sidste års prognose viser den aktuelle prognose, at tyngden i periodens byggeri er rykket lidt frem. Dette hænger bl.a. sammen med de seneste måneders afklaring af en række byggeprojekter på Farum Kaserne.

Generelt er det vanskeligt at fremskrive boligudviklingen, idet flere planlagte nybyggerier kan blive udskudt, indtil de enkelte bygherrer vurderer, at boligmarkedet igen vil efterspørge de pågældende boliger. Der er således stadig usikkerhed om, hvorvidt alle de angivne boliger i fx Farum Nordby og Laanshøj vil være færdigbygget og beboet på de anførte tidspunkter.

Prognosen rummer knap 1.700 boliger i perioden 2012-2023. Den aktuelle krise i boligsektoren gør det vanskeligt at forudsige, i hvilken takt byggemulighederne vil blive udnyttet. Kommuneplan 2009 indeholde yderligere et antal potentielle byggemuligheder bl.a. i form af nogle fortætningsmuligheder. Udnyttelsen af disse muligheder indgår ikke i den aktuelle prognose.

Boligbyggeriet på Flyvestation Værløse indgår i prognosen fra 2017 på baggrund af Kommuneplan 2009.

Prognosen rummer ingen boliger på Farum Bytorv, men 200 boliger på Bybækgrunden. Dette er baseret på arkitektkonkurrencens vinderforslag for disse arealer.

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

Befolkningsprognosen forventes udarbejdet i løbet af marts 2012 og forelagt Økonomiudvalget i april.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger

Økonomiske konsekvenser

Boligprognosen indgår i grundlaget for befolkningsprognosen og for kommunens budget.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Punktet går ikke videre. Den efterfølgende befolkningsprognose forelægges Økonomiudvalget til godkendelse som grundlag for budget- og planlægningsarbejdet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

1. at udvalget godkender udkast af 15. februar 2012 til boligprognose som grundlag for årets befolkningsprognose.
2. at forvaltningen bemyndiges til efterfølgende at justere prognosen på baggrund af nye planlægningsmæssige beslutninger mv.

Bilag

Boligprognose 2012

[190-2012-28572](#)

Bilag

Boligprognose 2012

Punkt 14: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. marts 2012:

Ikke til stede:

Indstillingen tiltrådt med rettelse.

Punkt 15: Afslag på udstykning af koteletgrund fra ejendommen Kålundsvej 36

Afslag på udstykning af koteletgrund fra ejendommen Kålundsvej 36

15. Afslag på udstykning af koteletgrund fra ejendommen Kålundsvej 36

Sagsnr.: 190-2011-67229 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-26745

Sagsfremstilling

Udvalget skal tage stilling til, om det finder grundlag for, at kommunen genoptager sagen og for at træffe en ny, ændret beslutning om udstykning af en koteletgrund fra ejendommen Kålundsvej 36. Forvaltningen indstiller, at Planudvalget bekræfter vægtningen af hensyn i den trufne afgørelse.

Furesø Kommune modtog i december 2011 ansøgningen om udstykning af ejendommen, idet der samtidig blev søgt om dispensation fra kravet om mindste facadelængde i Byplanvedtægt nr. 14. Ejendommen har et grundareal på ca. 2.400 m² og en facadelængde på ca. 33 m. En eventuel udstykning af ejendommen ville overholde kravet om mindste grundstørrelse på 800 m², men derimod ikke iagttage byplanvedtægtens bestemmelse om mindste facadelængde på 20,0 m. Kommunen meddelte i januar 2012 afslag på dispensation til det ansøgte.

Kommunen har nu fra ejendommens ejer og dennes nabo modtaget en anmodning om, at kommunen tager afgørelsen op til revurdering. Ejeren og naboen rejser to retlige spørgsmål: Forståelsen af bestemmelsens ordlyd og forskelsbehandling. Desuden finder ejeren og naboen, at kommunen burde have truffet en anden afgørelse, blandt andet fordi antallet af store grunde og dermed potentielle udstykninger er begrænset i området. Forvaltningen har i vedhæftede bilag kommenteret de enkelte af ejerens og naboens synspunkter.

Ejeren og naboen har samtidig påklaget afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår de retlige spørgsmål. Forvaltningen har den 23. februar 2012 modtaget Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, hvori nævnet udtaler, at Furesø Kommune har haft hjemmel til afgørelsen, og at klagen ikke kan imødekommes. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er vedlagt som bilag.

Genoptagelse af sagen

Det anføres i Planudvalgets regler for delegering af kompetence til forvaltningen, at afgørelser truffet af forvaltningen i myndighedssager kun kan påklages efter samme regler som afgørelser truffet af Planudvalget henholdsvis Byrådet.

Det følger af de forvaltningsretlige grundprincipper, at genoptagelse af en sag kan ske, hvis afgørelsen lider af retlige mangler, eller hvis der i forbindelse med anmodningen om genoptagelse er fremkommet relevante oplysninger, som ikke forelå ved sagens afgørelse, og som må antages at ville have haft væsentlig betydning for sagens udfald. Finder myndigheden, at dette er tilfældet, har den mulighed for at genoptage sagen til fuld realitetsbehandling.

Ved afgørelsen om afslag har forvaltningen lagt vægt på, at der ikke foreligger en ekstraordinær begrundelse for udstykningsønsket, at den hidtidige administration af byplanen ikke taler for en dispensation, samt at hensigten med planens bestemmelse, forøgelsen af den i forvejen ret fortættede del af nærområdet og en tidligere erfaret modstand hos naboer/ genboere mod fortætning taler imod.

Det er dog samtidig forvaltningens vurdering, at der lovligt ville kunne dispenseres, og at den pågældende udstykning ikke ville bryde radikalt med den eksisterende parcelstruktur i nærområdet mellem Kålundsvej og Hestetangsvej, da grundstørrelsen overholdes. Forvaltningen finder desuden, at de faktiske fysiske forhold i området giver grundlag for at anse sandsynligheden for tilsvarende ansøgninger for at være meget begrænset.

Byplanvedtægt nr. 14 gælder for Lindegårds- og Gedevaskevarteret i Farum. Vedtægten indeholder i § 4 bestemmelser, der regulerer udstykningsmulighederne i størstedelen af planområdet, der er fastlagt til åben, lav boligbebyggelse. Det bestemmes, at ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 800 m² eller med en mindre facadelængde end 20,0 meter. Ifølge Byplanvedtægtens § 11, jf. planlovens § 19, kan kommunalbestyrelsen indrømme mindre lempelser i vedtægtens bestemmelser, for så vidt man ikke derved ændrer karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe.

Ved bestemmelsen om mindste grundstørrelse og mindste facadelængde er der i byplanvedtægten taget stilling til struktur og fortætning i boligområdet, og afslaget begrundes med blandt andet, at kommunen anser bestemmelsen for afgørende for den karakter, som byplanen søger at skabe. Små facadelængder/koteletgrunde bidrager til, at kvarteret får en karakter af mere intensiv udnyttelse med mere bebyggelse, flere beboere og mere trafik.

Da byplanvedtægten blev vedtaget i 1966 omfattede den 340 parceller, hvoraf 15 var koteletgrunde. Blandt andet derfor må det antages, at baggrunden for bestemmelsen har været at sætte en stopper for en fortætning gennem udstykning af koteletgrunde, og at hensigten med bestemmelsen således var, at matrikulære forandringer af eksisterende for små grunde, eksisterende koteletgrunde og af eksisterende store grunde skulle tjene en åben karakter.

Ved byplanvedtægtens vedtagelse kunne kun fem grunde i området for åben, lav boligbebyggelse i fremtiden udstykkes med iagttagelse af bestemmelserne om mindste grundstørrelse og facadelængde. Fire af disse er udstykket i dag, mens den femte i 1983 fik nyt plangrundlag med henblik på opførelse af ungdomsboliger. Bestemmelsen kan ikke siges at være forældet.

Siden vedtagelsen af byplanvedtægten i 1966 er der meddelt dispensation til 4 udstykninger af koteletgrunde. Det drejer sig om Kastanie Allé 41 og 35 A i henholdsvis 1970 og 1979 samt Hestetangsvej 11/13 og 21A/B i henholdsvis 2001 og 2002.

Med hensyn til Hestetangsvej 11/13 var der tale om ændring af tre grunde til fire og opdeling eller udvidelse af et eksisterende koteletben. Med hensyn til Hestetangsvej 21 A/B har koteletgrunden en ca. 18 m facade mod udlagt vejareal af Lindegårds Allé foruden koteletbenet. Dispensationen, der blev givet i 2002, og som også omfattede grundstørrelsen, var fire år tidligere blevet afslået.

I forbindelse med opførelse af den nye bolig på koteletgrunden Hestetangsvej 21A i 2010 modtog kommunen klager fra 6 berørte naboer/ genboere over udstykningstilladelsen fra 2002. Klagerne klagede også til Natur- og Miljøklagenævnet, til Statsforvaltningen og Tilsynet i forsøget på at få udstykningen kendt ugyldig. 2 af disse klagere er også nabo/ genbo til den aktuelle ejendom på Kålundsvej.

Lovgrundlag

Dispensationsafgørelser fra byplanvedtægter træffes med hjemmel i planlovens § 19.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Eventuel imødekommelse af den ansøgte dispensation forudsætter naboorientering efter planlovens § 20, stk. 2.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Planudvalget bekræfter vægningen af hensyn i den trufne afgørelse.

Bilag

Ansøgning	190-2011-204948
Afslag på dispensation / anmodning om udstykning	190-2012-4226
Anmodning om revurdering af afslag	190-2012-29326
Kommentarer til anmodning om revurdering af afslag	190-2012-33271
Kålundvej 36 - kort	190-2012-31054
Afgørelse NMK-33-01035 i sag om frastykning af areal fra ejendommen Kålundvej 36 i Furesø Kommune.	190-2012-38769

Bilag

Ansøgning

Afslag på dispensation / anmodning om udstykning

Anmodning om revurdering af afslag

Kommentarer til anmodning om revurdering af afslag

Kålundsvej 36 - kort

Afgørelse NMK-33-01035 i sag om frastykning af areal fra ejendommen Kålundsvej 36 i Furesø Kommune.

Punkt 15: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. marts 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 16: Forhøring om kirkegård ved Jonstrup

Forhøring om kirkegård ved Jonstrup

16. Forhøring om kirkegård ved Jonstrup

Sagsnr.: 190-2009-52459 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2012-26645

Sagsfremstilling

Furesø Kommune har holdt offentlig høring forud for udarbejdelse af lokalplanforslag for ny kirkegård ved Jonstrup. Planudvalget skal tage stilling til de indkomne høringsvar.

Planudvalget besluttede på møde den 9. juni 2011, at forvaltningen skulle udarbejde lokalplan og kommuneplantillæg for en ny kirkegård ved Jonstrup med udgangspunkt i en skitse for kirkegården udarbejdet af menighedsrådet. Forvaltningen indledte planlægningsarbejdet med et offentligt møde om kirkegårdsprojektet den 17. januar 2012. Efterfølgende har borgerne kunnet indsende bidrag til lokalplanen frem til den 15. februar 2012.

I høringsperioden modtog forvaltningen 8 høringsvar. Svarene går primært på adgangsforholdene, på placering og omfang af byggeri til kirkegården, udsigtsforhold, hegning og beplantning. En enkelt ønsker slet ikke en kirkegård på dette sted.

Forvaltningen har den 27. februar 2012 drøftet høringsvarene med menighedsrådets byggeudvalg, som tilkendegav vilje til at imødekomme en del af borgerønskerne.

Vejadgang

På menighedsrådets skitse til kirkegård er der vist to vejadgange fra Jonstrupvangvej henholdsvis til parkeringsplads og kapel og til materialegård og garage/mandskabsrum. Høringsvarene indeholder dels forslag om, at der kun etableres én adgang fra Jonstrupvangvej, dels at der etableres adgang via Tyskervej og Perimetervej.

Forvaltningen vurderer, at én adgangsvej fra Jonstrupvangvej placeret mellem de to vejadgange på menighedsrådets skitse vil være den bedste løsning ud fra trafiktekniske og trafikikkerhedsmæssige hensyn. Desuden mener forvaltningen, at der bør være en stiforbindelse til buslommen ud for den østlige del af området.

Det vil stride mod kommuneplanen at benytte Tyskervej og Perimetervej som adgangsvej, da planerne udlægger disse "veje" som rekreative stier.

Menighedsrådet har tilkendegivet, at rådet vil være indstillet på, at der kun bliver én adgangsvej fra Jonstrupvangvej, og at denne placeres mellem de to adgangsveje, som rådet tidligere har foreslået. Desuden mener menighedsrådet, at der vil

kunne etableres tilstrækkelige parkeringspladser alene med kantparkering langs den interne vej til kapellet.

Efter forvaltningens opfattelse bør der ud over kantparkering reserveres et mindre areal til parkering østligst i området.

Byggeri

Flere bidragydere giver udtryk for, at materialegård og –bygning er placeret uheldigt på skitsen, nemlig over for det eneste beboelseshus på modsat side af Jonstrupvangvej. Nogle tilkendegiver, at alle bygninger bør samles i den nordøstlige ende af kirkegården. En bidragyder tilkendegiver, at der ikke bør opføres andet byggeri end et kapel på kirkegården.

Forvaltningen vurderer, at materialegård og mandskabsbygning kan placeres hensigtsmæssigt i den nordøstlige ende af området, og at der alene afsættes et lille byggefelt til en mindre toilet- og redskabsbygning forskudt mod øst i forhold til beboelseshuset i Walgerholmområdet. Menighedsrådet har tilkendegivet, at det vil være indstillet på dette.

Hegn, beplantning og udsigter

Flere bidragydere foreslår, at kirkegården afgrænses af et stengærde, og at beplantningen holdes lav, så udsigten over flyvestationen bevares. Desuden er der forslag til valg af plante- og træarter og til, at der tages særlige hensyn til den biologiske mangfoldighed.

Forvaltningen kan oplyse, at der i dag navnlig er god udsigt fra Jonstrupvangvej over flyvestationen på strækningerne lige efter bakketoppen i den østlige del af området og i den vestligste del af området. Disse strækninger inklusiv arealet ud for beboelsen i Walgerholmområdet bør friholdes for beplantning.

Menighedsrådet har tilkendegivet, at det overordnet ønsker en landskabelig og skovagtig kirkegård, da det er denne type gravpladser, der især er efterspørgsel efter. Menighedsrådet vil være indstillet på at friholde to udsigtskiler mod flyvestationen, dels i den vestlige del af området med afrunding af beplantningen, så udsigten fra boligen i Walgerholm nordvestover bevares, dels i den østlige del af området neden for bakketoppen. Forvaltningen kan anbefale denne løsning.

Rådet har forestillet sig hegning med trådhegn skjult i beplantning, og det finder, at krav om hegning af hele området med stengærder, ikke vil være den rigtige løsning i det givne tilfælde samtidig med, at det vil være meget bekosteligt. Rådet vil være indstillet på at etablere mindre elementer af stengærder på udvalgte steder.

Forvaltningen kan anbefale en løsning med trådhegn skjult i beplantning, og at der arbejdes videre med idéen om etablering af stengærder på udvalgte steder.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Forslag til lokalplan skal i offentlig høring i mindst 8 uger.

Det videre forløb

Forslag til lokalplan for kirkegården vil sammen med et kommuneplantillæg blive forelagt for Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, inden det offentliggøres.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at det godkendte grundlag for lokalplanen justeres som følger:
 1. der fastlægges én adgangsvej fra Jonstrupvangvej placeret ca. midt mellem de to adgangsveje på menighedsrådets skitse samt en stiadgang fra busholdepladsen med forbindelse til kapellet mm.
 2. der udlægges et mindre areal til parkeringsplads i områdets østlige ende
 3. materialegård og mandskabshus placeres i den nordøstlige ende af området
 4. et mindre byggefelt til toilet- og redskabshus placeres forskudt mod øst i forhold til beboelsen i Walgerholm
 5. der sikres to udsigtskiler mod flyvestationen placeret dels vestligt, dels østligt neden for bakken
 6. hegn fastlægges som trådhegn skjult i beplantning eventuelt erstattet af stengærder på udvalgte steder.

Bilag

Revideret skitse til helhedsplan pdf	190-2012-19273
Oversigt over høringssvar	190-2012-27444
Bidrag fra borgere til lokalplan for kirkegård	190-2012-39968

Bilag

Revideret skitse til helhedsplan pdf
Oversigt over høringssvar
Bidrag fra borgere til lokalplan for kirkegård

Punkt 16: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 6. marts 2012:

Ikke til stede:

Udvalget tiltrådte indstillingen med den ændring, at "eventuelt" i pkt. 6 slettes.

Punkt 17: Lukket

Punkt 17: Lukket

Punkt 18: Lukket

Punkt 18: Lukket