

REFERAT Miljø-, Plan- og Teknikudvalget d. 26-06-2017

Mødedato Mandag d. 26. juni 2017 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Dispensation fra lokalplan 125 til terrænregulering på Hjortefarmen.....	3
Beslutning.....	8
Beslutning: Nedlæggelse af stiareal - ved Gammel Bregnerødvej 6.....	9
Beslutning.....	12
Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen.....	13
Beslutning.....	14

Punkt 116: Beslutning: Dispensation fra lokalplan 125 til terrænregulering på Hjortefarmen

Beslutning: Dispensation fra lokalplan 125 til terrænregulering på Hjortefarmen

116. Beslutning: Dispensation fra lokalplan 125 til terrænregulering på Hjortefarmen

Sagsnr.: 190-2017-10296 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-90621

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om udvalget vil dispensere fra Lokalplan 125 til opførelse af ny boligbebyggelse til seniorbofællesskab på Hjortefarmen i Farum.

Sagsfremstilling

Udvalget gav på mødet den 8. marts dispensation til bl.a. facadefarver, udhuse, terrasseoverdækning samt gulvkoter. Imidlertid var den givne dispensation baseret på de forkerte koter og kan derfor kun delvis anvendes.

I forbindelse med anlæggelsen af den interne vej i området har det vist sig, at der er fejl i terrænkoterne i det materiale, byggeriet er projekteret ud fra, idet terrænkoten for vejarealet mod nord ligger 82 cm højere end oprindeligt antaget. Det betyder, at det har været nødvendigt at revidere dele af projektet for at kunne opretholde kravene til tilgængelighed i området.

Der søges dispensation til:

- At foretage terrænregulering på grunden på mere end +/- 50 cm samt opføre en terrænmur mod legepladsen. Terrænmuren vil desuden gøre parkeringen i området mindre synlig for naboerne (§ 9.3 og 9.5).
- At afvige fra lokalplanens gulvkoter med +/- 100 cm. (§ 7.4).
- At ændre vejprofilen ved indkørslen til området for at skabe plads til fælleshuset i området. (§ 5.2).
- At overskride byggefelterne med mindre dele af byggeriet. (§ 7.3 og § 7.7).
- Der søges om tilladelse til at etablere et regnvandsbassin og i den forbindelse at terrænregulere i naturområdet. (§ 9.6)
- Der ansøges desuden om tilladelse til at terrænregulere i naturområde i form af en naturlig integreret skråning fra bebyggelse mod vest. (§ 9.6)

Sagen har været i naboorientering i perioden fra den 31. marts til den 21. april 2017. Ved fristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 høringssvar. Høringssvarene og kommentarerne hertil er vedlagt som bilag. Der blev afholdt et "åbent hus"-arrangement om projektet for borgerne den 5. april 2017 på adressen.

To høringssvar omhandler terrænregulering og terrænmuren. Derudover har bekymringerne gået på naturområdet, § 3 søen og de tilhørende dyrearter. Forvaltningen er i samarbejde med bygherre kommet frem til et løsningsforslag der sikrer dyrelivet i området omkring § 3 søen samt forbindelsen imellem søen og natur- og fredskovsområdet syd for lokalplanområdet. (se bilag 3). DN har udtrykt tilfredshed med denne løsning.

Høringssvarene har endvidere omhandlet etablering af jordvarmeanlæg i naturområdet. Jordvarmeanlægget er ikke lokalplanstridigt, og derfor ikke med i dispensationen og skal behandles administrativt i en senere ansøgning. Bygherre har angivet, at jordvarmeanlægget ikke vil komme til at påvirke beskyttede områder.

Det er blevet foreslået, at der skal anlægges en hæk som afskærmning mod den nord for liggende legepladsen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte dispensationer, der vedrører terrænregulering og gulvkoter, er nødvendige for at overholde lokalplanen og bygningsreglementet krav om tilgængelighed. En ændret vejprofil vil bevirke, at der vil blive mere plads til en blødere terrænregulering omkring adgangsvejen. Etablering af regnvandsbassin og terrænregulering i naturområdet vil kun ske indenfor et afgrænset område, jf. bilag 3.

De to høringssvar om terrænregulering og terrænmuren blev indsendt inden ”åbent hus arrangementet”. Det er forvaltningens vurdering, at disse forhold blev afklaret på arrangementet, da der var tale om misforståelser i forhold til tegningsmaterialet.

Kommunen kan ikke regulere bilvask o.l., men vil anbefale grundejerforeningerne at vedtage regler omkring bilvask o.l..

Byrådet har den 21. december 2016 godkendt Skema B ansøgning til det ansøgte projekt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger

Borgerinddragelse

Sagen har været i naboorientering i perioden fra den 31. marts til den 21. april 2017. Ved fristens udløb havde forvaltningen modtaget 5 høringssvar. Høringssvarene og kommentarerne hertil er vedlagt som bilag.

Der har den 5. april været holdt ”Åbent hus” på grunden, hvor naboerne havde mulighed for at stille spørgsmål til byggeriet.

Lovgrundlag

Planloven

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget:

- giver dispensation til at foretage terrænregulering på grunden på mere end +/- 50 cm samt opføre en terrænmur mod legepladsen. Terrænmuren vil desuden gøre parkeringen i området mindre synlig for naboerne (§ 9.3 og 9.5). Der vil blive stillet krav om etablering af en hæk som afskærmning fra legepladsen.
- giver dispensation til at afvige fra lokalplanens gulvkoter med +/- 100 cm. (§ 7.4).
- giver dispensation til at ændre vejprofilen ved indkørslen til området for at skabe plads til fælleshuset i området. (§ 5.2).
- giver dispensation til at overskride byggefelterne med mindre dele af byggeriet. (§ 7.3 og § 7.7).
- giver dispensation til at etablere et regnvandsbassin i naturområdet. (§ 9.6)
- giver delvis dispensation til at terrænregulere i naturområdet undtagen i det beskyttede område omkring søen og den i bilag 3 indtegnede korridor for dyrelivet. (§ 9.6) Der vil blive stillet krav om etablering af afskærmning (paddehegn) mod øst, syd og vest af byggepladsen til beskyttelse af dyrelivet samt etablering af stendige ved fælleshuset mod søen, således, at det samtidig har funktion af levested for beskyttede padder. Stendiget skal opføres med jord og ikke cement, mørtel el. lignende, da det derved bliver uegnet som levested for padderne.

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 7. juni 2017:

Ikke til stede: Preben Sandberg Pettersson (A)

Udsat, idet der arrangeres en besigtigelse, og alle interesserede naboer og grundejerne inviteres.

Supplerende sagsfremstilling:

Udvalget besigtigede området den 19. juni 2017 sammen med interesserede naboer samt repræsentanter for seniorbofælleskabet. Under besigtigelsen blev forskellige spørgsmål om bl.a. naturområdet afklaret. Der blev stillet spørgsmål om, hvorvidt regnvandsbassinernes kapacitet er tilstrækkelig. Dette vil blive afklaret i forbindelse med den kommende nedrivningstilladelse. Der blev desuden stillet spørgsmål til fælleshusets placering i forhold til den eksisterende beplantning. Dette er ikke ændret i forbindelse med den ansøgte dispensation.

Der forekommer endnu et høringssvar modtaget indenfor tidsfristen. Svaret var blevet journaliseret på en forkert sag og indgik derfor ikke i det materiale, der blev fremlagt på mødet den 7. juni. Høringssvaret omfatter primært naturområdet og er nu indarbejdet i bilaget med de samlede høringssvar samt bilaget med forvaltningens bemærkninger hertil. Desuden er der i bilaget med forvaltningens bemærkninger til høringssvar skrevet, at seniorbofællesskabet har oplyst, at der vil være forbud mod bilvask på seniorbofællesskabets areal.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget:

- giver dispensation til at foretage terrænregulering på grunden på mere end +/- 50 cm samt opføre en terrænmur mod legepladsen. Terrænmuren vil desuden gøre parkeringen i området mindre synlig for naboerne (§ 9.3 og 9.5). Der vil blive stillet krav om etablering af en hæk som afskærmning fra legepladsen.
- giver dispensation til at afvige fra lokalplanens gulvkoter med +/- 100 cm. (§ 7.4).
- giver dispensation til at ændre vejprofilen ved indkørslen til området for at skabe plads til fælleshuset i området. (§ 5.2).
- giver dispensation til at overskride byggefelterne med mindre dele af byggeriet. (§ 7.3 og § 7.7).
- giver dispensation til at etablere et regnvandsbassin i naturområdet. (§ 9.6)
- giver delvis dispensation til at terrænregulere i naturområdet undtagen i det beskyttede område omkring søen og den i bilag 3 indtegnede korridor for dyrelivet. (§ 9.6) Der vil blive stillet krav om etablering af afskærmning (paddehegn) mod øst, syd og vest af byggepladsen til beskyttelse af dyrelivet samt etablering af stendige ved fælleshuset mod søen, således, at det samtidig har funktion af levested for beskyttede padder. Stendiget skal opføres med jord og ikke cement, mørtel el. lignende, da det derved bliver uegnet som levested for padderne.

Bilag

Nabohøringssvar - Samlet	190-2017-89898
Forvaltningens behandling af nabobemærkninger	190-2017-89899
Grænse for terrænregulering, Hjortefarmen	190-2017-76183
Tegninger	190-2017-81945

Bilag

Nabohøringssvar - Samlet
Forvaltningens behandling af nabobemærkninger

Grænse for terrænregulering, Hjortefarmen

Tegninger

Punkt 116: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 26. juni 2017:

Ikke til stede:

Tiltrådt.

Punkt 117: Beslutning: Nedlæggelse af stiareal - ved Gammel Bregnerødvej 6

Beslutning: Nedlæggelse af stiareal - ved Gammel Bregnerødvej 6

117. Beslutning: Nedlæggelse af stiareal - ved Gammel Bregnerødvej 6

Sagsnr.: 190-2015-32061 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-88395

Beslutningstema

Sagen blev behandlet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget den 8. december 2015. Efter ønske fra Udvalget genoptages sagen.

Udvalget skal beslutte, om det udlagte offentlige stiareal (litra 7000ø), beliggende mellem Gammel Bregnerødvej 4b og 55 Farumgård skal nedlægges med henblik på salg til markedspris og, at offentlighedsfasen kan erstattes af en aftale med grundejerne.

Sagsfremstilling

Efterstående SAGSFREMSTILLING er fra Miljø-, Plan- og Teknikudvalgets møde den 8. december 2015.

Ejeren af matr.nr. 4b og 55 Farumgård beliggende på Gl. Bregnerødvej 6-10, har henvendt sig til kommunen med et ønske om at overtage et offentligt vejareal, der ikke anvendes som vej/sti.

Arealet henligger tæt bevokset med træer og anvendes delvis af ejeren af nabogrunden, matr.nr. 55 Farumgård. Arealet udgør 547 m² og er identisk med den matrikulære udstrækning af offentlig vejareal, litra 7000ø, der er udlagt som offentlig sti, men aldrig anlagt. Som udskilt offentlig vej/sti, kan naboerne ikke vinde hævde over arealet, selvom de har anvendt det som have i mindst 20 år.

Arealet (litra 7000ø) blev udskilt til offentlig sti i 1983 efter en aftale mellem det daværende Frederiksborg Amt og daværende Farum Kommune. Stiarealet blev udskilt fra matr.nr. 55 til offentlig vej/sti.

Den daværende baggrund for at kommunens erhvervede stiarealet var til realisering af stiplaner med forbindelse til underføringen under Frederiksborgvej. Arealerne indgår ikke i aktuelle stiplaner og forvaltningen vurderer, at vejarealet i dag er overflødigt og kan nedlægges.

Arealet kan også fastholdes som offentlig sti, og ejerne af de tilstødende matrikler kan, såfremt de måtte ønske det, leje arealerne af kommunen i en nærmere defineret årrække.

Det følger af vejloven, at såfremt kommunen vælger at nedlægge vejarealer skal disse tilbydes ejerne af de tilgrænsende ejendomme for et overtagelsesbeløb, der bliver fastsat af vejbestyrelsen. I mangel af mindelig overenskomst, kan overtagelsesbeløbet størrelse fastsættes af taksationsmyndigheden. Forvaltningen vil lade en mægler vurdere prisen.

Ved arealoverførsel af arealet til den ene eller begge naboer, vil nabogrundene blive udvidet med op til 547 m². Da nabogrundene er beliggende i landzone, opstår der ikke automatisk en byggeret, da dette kræver en landzonetilladelse.

På arealet er beliggende en hoveddistributionsledning for gas og jævnfør de normale servitutvilkår, må der ikke indenfor et bælte på 10 m omkring ledningens midte ske bebyggelse, anlæg eller plantes træer med dybtgående rødder. Ledningsservituten er ikke tinglyst på vejarealet, hvor der normalt ikke tinglyses rettigheder. Ledningen ligger efter "gæsteprincippet" som fastlagt i vejloven. Ledningsejere til ledninger på arealet vil blive kontaktet med henblik på tinglysning af ledningsdeklaration.

Økonomiske konsekvenser

Forvaltningen indhenter vurdering fra to ejendomsmæglere. Omkostningerne til matrikulær berigtigelse mv. tillægges salgsprisen.

Borgerinddragelse

Ved nedklassificering af anlagt offentlig vej til privat fællesvej eller fuldstændig vejnedlæggelse, er der normalt en offentlig høring med en frist på mindst 8 uger til indsigelser.

Offentlighedsfasen kan erstattes med aftale, hvis samtlige berørte grundejere er enige herom. Forvaltningen vurderer at denne procedure kan anvendes i den konkrete sag, specielt da vejen aldrig har været anlagt, og der ikke findes vejberettigede. Der skal indgås konkrete aftaler med ejerne af de berørte matrikler bl.a. om at de er enige i ovenstående procedure.

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

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

- At arealet (litra 7000ø) bliver nedlagt som vejareal.
- At arealet sælges til ejerne af de tilstødende ejendomme.

- At Forvaltningen bemyndiges til at foretage det pågældende salg til markeds pris.
- At offentlighedsfasen erstattes med en aftale med grundejerne.

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 8. december 2015:

Ikke til stede: Alle var mødt

Ikke anbefalet.

Supplerende sagsfremstilling

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget meddelte den 24. august 2016 ejeren af Gl. Bregnerødvej 6 (matr.nr. 55 Farumgård) landzonetilladelse til opførelse af helårsbolig på 152 m².

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet:

- at arealet (Litra 7000ø) bliver nedlagt som vejareal.
- at arealet tilbydes til ejerne af de tilstødende ejendomme.
- at forvaltningen bemyndiges til at sælge arealet til markedspris.
- at offentlighedsfasen erstattes af en aftale med samtlige berørte grundejere.

Bilag

Oversigtskort-7000ø [190-2015-204211](#)

Naturgasledning [190-2015-204208](#)

Maaleblad U1983-05691 [190-2015-204209](#)

Bilag

Oversigtskort-7000ø

Naturgasledning

Maaleblad U1983-05691

Punkt 117: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 26. juni 2017:

Ikke til stede:

Anbefales.

Punkt 118: Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

118. Orientering: Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Sagsnr.: 190-2013-40149 Åbent *punkt*

Dokumentnr.: 190-2017-87292

Sagsfremstilling

Udvalgsformanden og forvaltningen orienterer om aktuelle punkter.

- Status og orientering fra udviklingsudvalgene

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Punkt 118: Beslutning

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 26. juni 2017:

Ikke til stede:

Taget til efterretning.