

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 04-05-2010

Mødedato Tirsdag d. 04. maj 2010 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Sagsbehandlingstider - plansager.....	5
Beslutning.....	7
2. orientering om PCB-sagen i Farum Midtpunkt.....	8
Beslutning.....	11
Transportkorridor Ring 5.....	12
Beslutning.....	14
Klage til Naturklagenævnet over fredningsafgørelse for Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og H	15
Beslutning.....	19
Dispensation til Fitnesscenter på Kirke Værløsevej 32.....	20
Beslutning.....	22
Ansøgning om bjælkehytte ved Fiskebæk Naturskole.....	23
Beslutning.....	26
Ansøgning om at opføre et enfamiliehus på Hestetangsvej 21A.....	27
Beslutning.....	30
Udvidelse af udhus - Matr.nr. 69 a Kirke Værløse By - Bygaden 11.....	31
Beslutning.....	35
Lukket.....	36
Lukket.....	37

Punkt 44: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

44. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-52739

Sagsfremstilling

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 44: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning1.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. maj 2010:

Ikke til stede: Ingen

Formanden orienterede om tur til Vollsmose i forbindelse med et KL-arrangement i Odensen.

Forvaltningen orienterede om følgende:

- Indgivet klage til Naturklagenævnet over rækkefølgebestemmelsen for Farum Bytorv i Kommuneplan 2009
- Naturklagenævnet har stadfæstet landzonetilladelse til gødningsanlæg på Bregnerødgårds jorde.
- Naturklagenævnet har hjemsendt dispensation til omlægning af areal til henholdsvis legeplads og spredningskorridor i Garnisionsparken til fornyet behandling, herunder uddybning af redegørelse for forholdene for de beskyttede dyrearter.
- Fredningsnævnet har truffet kendelse om Bagsværd Sø-fredningen, der omfatter et meget lille areal i Furesø Kommune.

Punkt 45: Sagsbehandlingstider - plansager

Sagsbehandlingstider - plansager

45. Sagsbehandlingstider - plansager

Sagsnr.: 190-2010-5964 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-52741

Sagsfremstilling

Forvaltningen orienterer Planudvalget om sagsbehandlingstider i plansager, der er indkommet i januar måned 2009.

Forvaltningen har udarbejdet en opgørelse over den tid, der er gået, fra kommunen har modtaget en henvendelse, til kommunen har besvaret denne endeligt. Opgørelsestidspunktet er den 6. april 2010. Opgørelsen er vedhæftet som bilag.

I januar måned 2009 indkom 16 sager, hvoraf de 15 er besvaret endeligt, mens 1 er sat i bero af ansøger. Opgørelsen viser, at kommunens servicemål er overholdt i over 93 % af sagerne og er overskredet i et enkelt tilfælde. Kopi af servicemålene, som disse er gengivet på hjemmesiden, er vedhæftet som bilag.

Af sagstyper med servicemål var to repræsenteret blandt de indkomne sager i januar 2009. I forhold til de enkelte servicemål for disse to sagstyper viser opgørelsen følgende:

Afgørelser efter planloven med servicemål 4-16 uger:

I alt 8 sager. 62 % af sagerne blev besvaret inden for 3 uger, 25 % inden for 8 uger og 13 % inden for 16 uger.

§ 42-påtegninger af private servitutter med servicemål 2-3 uger:

I alt 3 sager. 66% af sagerne blev besvaret inden for 2 uger og resten, der bestod af en enkelt sag, blev besvaret inden for 16 uger.

Samlet set viser opgørelsen, at knap 67 % af alle 15 endeligt besvarede henvendelser er besvaret inden for 4 uger, at 20 % er besvaret inden for 4-8 uger, og at ca. 13 % er besvaret inden for 8-16 uger.

Sagsbehandlingstiden er beregnet fra henvendelsen er tilstrækkeligt oplyst til, at forvaltningen kan indlede en sagsbehandling. Sagsbehandlingstiden omfatter herefter alt arbejde med sagen, herunder også dialog med ansøger om supplerende oplysninger.

”Plansagerne” omfatter ikke de større planopgaver jf. opgaveplanen (udarbejdelse af planer, strategier, politikker, udbud), GIS-opgaver og lignende opgaver. Endvidere omfatter ”plansagerne” som hovedregel ikke de plansager, der er indkommet sammen med et byggeandragende. Disse indgår i opgørelsen over sagsbehandlingstider for byggesager.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Sagsbehandlingstider-plansager-januar 2009

[190-2010-52742](#)

Servicemål pr. 06-04-2010

[190-2010-52743](#)

Bilag

Sagsbehandlingstider-plansager-januar 2009

Servicemål pr. 06-04-2010

Punkt 45: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning2.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. maj 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 46: 2. orientering om PCB-sagen i Farum Midtpunkt

2. orientering om PCB-sagen i Farum Midtpunkt

46. 2. orientering om PCB-sagen i Farum Midtpunkt

Sagsnr.: 190-2010-6894 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-56003

Sagsfremstilling

Forvaltningen orienterer PLU og MTE om den aktuelle status i PCB-sagen i Birkhøjterrasserne i Farum Midtpunkt.

PLU og MTE fik den første orientering om PCB-sagen den 6. april 2010. Statusorienteringen gav MTE anledning til at stille supplerende spørgsmål. Disse er besvaret i vedlagte statusnotat, ligesom en opdatering af den aktuelle status frem til 12. april 2010 er beskrevet.

Status

KAB har igangsat og gennemført yderligere forsøg til fastlæggelse af den endelige saneringsmetode. Der er kommet enkelte resultater af de igangværende forsøg, og det kan konkluderes, at saneringsmetoden med at fjerne de enkelte fuger ikke er holdbar. Der kan efterfølgende konstateres en kraftigt stigning af indholdet af PCB i lejligheden. Det betyder, at det ikke er tilstrækkeligt blot at fjerne fugen, idet den mængde PCB, som sidder i betonen, efterfølgende bidrager med et større niveau end selve afgasningen fra fugen.

Det har betydet, at KAB har igangsat forsøg med bl.a. at skære i betonen rundt om fugerne, for på den måde at kunne fjerne PCB-holdigt fugemateriale, og sikre at de anbefalede grænseværdier kan overholdes.

Ifølge KAB's tids- og handleplan forventes resultaterne fra disse forsøg at være klar ved udgangen af april, hvorefter der gennemføres sanering i 2-3 prøvelejligheder efter den metode. I slutningen af maj forventer KAB at have et forslag til et renoveringsprojekt klar, som vil blive fremsendt til kommunen.

Embedslægen er oplyst om alle kontrolprøver fra de lejligheder, der er berørt af pcb, og embedslægen har vurderet, at indholdet af pcb i luften fortsat ligger på et niveau, der ikke giver anledning til akutte tiltag. Embedslægen vurderer, at beboerne kan blive boende, mens problemets omfang og løsning bliver kortlagt. Der er dog ingen tvivl om, at koncentrationen af pcb skal bringes ned.

Beboerne har ikke grund til at være nervøse for deres helbred, lyder konklusionen fra embedslægen, der siger, at giftstoffet er sundhedsskadeligt i store mængder, men den mængde, som beboerne er udsat for, er ikke ret meget større, end hvad andre mennesker er udsat for. Langt hovedparten af den pcb – ca. 90 % - som alle mennesker er udsat for, kommer nemlig ind i kroppen via kosten.

Supplerende oplysninger fremgår af det vedhæftede statusnotat af 12. april 2010 samt af den første orienteringssag på henholdsvis PLU og MTE den 6. april 2010.

Lovgrundlag

Byfornyelsesloven.

Almenboligloven.

Økonomiske konsekvenser

Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at komme med et estimat af de økonomiske forhold. Forvaltningen vil estimere de kommunale udgifter til f.eks. undersøgelser, genhusning og renovering, når Furesø Boligselskab og KAB har et saneringsprojekt klar.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har udarbejdet information, som kan hentes på kommunens hjemmeside og der er udmeldt en kontaktperson i kommunen, som beboerne kan rette henvendelse til ved spørgsmål om PCB-sagen.

Forvaltningen har deltaget i beboermødet den 7. april på Birkhøjterrasserne.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

By, Erhverv og Natur indstiller,

- at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Statusnotat for PCB - perioden 11/3-2010 til 12/4-2010 [190-2010-55482](#)

Statusnotat pr. 11. marts 2010 [190-2010-40706](#)

Udtalelse fra embedslægen om PCB i Farum Midtpunkt [190-2010-65557](#)

Bilag

Statusnotat for PCB - perioden 11/3-2010 til 12/4-2010

Statusnotat pr. 11. marts 2010

Udtalelse fra embedslægen om PCB i Farum Midtpunkt

Punkt 46: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning3.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. maj 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 47: Transportkorridor Ring 5

Transportkorridor Ring 5

47. Transportkorridor Ring 5

Sagsnr.: 190-2010-10578 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-62501

Sagsfremstilling

Udvalget orienteres om status for foranalyserne vedrørende en mulig etablering af en ny motorvejskorridor fra Køge til Helsingør - Ring 5.

Der er i dag udlagt arealreservation til etablering af en transportkorridor mellem Køge og Helsingør. Transportkorridoren forløber ca. 1 km vest for Furesøs kommunegrænse. Der foreligger ingen tidsramme for etableringen af transportkorridoren, men den indgår nu i drøftelser på linje med statens behandling af behovet for udbygning af landets infrastruktur.

Transportministeriet har fået udarbejdet en vurdering af de trafikale effekter af en ny motorvejskorridor fra Køge til Helsingør. Der er vedlagt en opsummering af Transportministeriets analyse, hvor forudsætningerne for beregningerne og de forskellige scenarier er gennemgået. Det er i analysen understreget, at det ikke er besluttet, hvorvidt en Ring 5 skal realiseres, men alene belyst, hvilke trafikale effekter forskellige løsninger må forventes at give.

Byrådet har senest den 29. maj 2008 skrevet til Transportministeren om kommunens ønsker i forhold til en fremtidig etablering af Ring 5. Brevet og svaret fra ministeren er vedlagt. Formålet med Ring 5 er bl.a. at aflaste hovedstadsområdet for unødigt gennemkørende trafik, både hvad angår pendling og international transitkørsel. Ring 5 forventes desuden at kunne understøtte erhvervsudviklingen i Nordsjælland. Den foreliggende analyse indikerer, at der ikke vil være befolkningsmæssigt grundlag for at udbygge Ring 5 med særskilt togbetjening.

Af de beregnede scenarier fremgår, at Ring 5 generelt vil give et fald i belastningen af kommunens store gennemfartsveje. Dog vil Slangerupvej og Bundsvej opleve en stigning i trafikmængderne som følge af det ændrede trafikflow ud mod ringvejen. Ring 5 vil, såfremt den skal realiseres, gennemgå en VVM-behandling, hvor de miljømæssige effekter vil blive belyst.

Der er kommet henvendelse fra beboere i Kirke Værløse, der understreger, at en eventuel ændring af tracéet tættere på bebyggelse vil medføre øgede gener i form af støj. Der arbejdes i Transportministeriet med to alternativer til det nuværende udlæg af areal. Begge tager udgangspunkt i, at der fra Lyngø/Vassingerød mod nord kan vælges forskellige løsninger.

I forbindelse med det kommende kommuneplanarbejde er det naturligt at inddrage effekten af etableringen af en Ring 5 i de opstillede scenarier.

Lovgrundlag

Planlovgivningen.

Økonomiske konsekvenser

Ikke kendte.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Effekten af en fremtidig Ring 5 vil indgå i det kommende arbejde med kommuneplanen.

Indstilling

By, Erhverv og Natur indstiller punktet til efterretning.

Bilag

Fremkommelighed i hovedstadsområdet	190-2008-59397
Kommissorium for strategisk analyse af udbygningsmulighederne i hovedstadsområdet	190-2010-64499
Svar fra Trafikministeren vedr. investeringsplanen	190-2008-70874
Trafikale effekter af en ny motorvejskorridor i Ring 5	190-2010-64495
Transportkorridor Ring 5 - oversigtskort	190-2010-63380

Bilag

Fremkommelighed i hovedstadsområdet
Kommissorium for strategisk analyse af udbygningsmulighederne i hovedstadsområdet
Svar fra Trafikministeren vedr. investeringsplanen
Trafikale effekter af en ny motorvejskorridor i Ring 5
Transportkorridor Ring 5 - oversigtskort

Punkt 47: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning4.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. maj 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget tog punktet til efterretning.

Punkt 48: Klage til Naturklagenævnet over fredningsafgørelse for Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård

Klage til Naturklagenævnet over fredningsafgørelse for Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård

48. Klage til Naturklagenævnet over fredningsafgørelse for Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård

Sagsnr.: 190-2007-19680 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-58539

Sagsfremstilling

Udvalget bedes tage stilling til Furesø Kommunes uddybende klage til Naturklagenævnet over Fredningsnævnet for Københavns afgørelse af 29. januar 2010 om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård.

Forvaltningen har med udgangspunkt i Planudvalgets behandling af fredningssagen på møde 13. april 2010 samt tidligere politiske tilkendegivelser udarbejdet vedlagte, uddybende klage over fredningsafgørelsen.

Klagen vedrører fredningsbestemmelserne, som ønskes præciseret med henblik på en tydeliggørelse af deres indhold og en mere borgervenlig administrativ praksis. Klagen vedrører ikke fredningens afgrænsning eller Fredningsnævnets afgørelse om fredningserstatning. Dog har kommunen enkelte bemærkninger til sidstnævnte.

Baggrund

Furesø Kommune er positivt indstillet over for fredning af dele af Stavnsholtkilen og har undervejs i sagen bidraget konstruktivt til fredningsarbejdet, blandt andet ved at udarbejde et forslag til fredningsbestemmelser sammen med Rudersdal Kommune og de lokale afdelinger af DN. Fredningssagen har løbende været behandlet på møder i Planudvalg og Byråd i 2007, 2008 og 2009.

Fredningssagen blev rejst af Danmarks Naturfredningsforening (DN) i januar 2007. I august 2007 afholdt Fredningsnævnet for København offentligt møde om fredningsforslaget. På baggrund af myndighedernes og lodsejernes bemærkninger til fredningsforslaget bad Fredningsnævnet herefter DN om at udarbejde et nyt, revideret fredningsforslag.

Fredningsnævnet traf 26. januar 2010 afgørelse om fredning af Stavnsholtkilen, Stavnsholt Overdrev og Hestkøbgård og afgørelse om fredningserstatning, se bilag med afgørelser.

Fredningsnævnets afgørelse af 29. januar 2010 adskiller sig på væsentlige punkter fra såvel DN's reviderede fredningsforslag som fra den fredningsafgrænsning, Furesø Kommune tidligere har peget på, se kortbilag med fredningsgrænser. Forvaltningen sendte derfor inden klagefristens udløb en foreløbig klage over fredningen og fik på PLU

møde 13. april 2010 mandat til at udarbejde en uddybende klage til Naturklagenævnet. Kommunen har en forlænget frist til uge 23 for fremsendelse af den uddybende klage.

Forvaltningen har drøftet fredningsafgørelsen med forvaltningen i Rudersdal Kommune og med Danmarks Naturfredningsforening. De har begge tilkendegivet, at de generelt deler Furesø Kommunes bemærkninger om fredningsbestemmelserne.

Fredningsafgørelse

Hovedpunkterne i klagesagen drejer sig om

- Delområdernes afgrænsning og formålsbestemmelser
 - Fredningsbestemmelsernes indhold og karakter
 - Fredningskortet

Delområdernes afgrænsning bør ændres, da afgrænsningerne flere steder er uhensigtsmæssige i forhold til områdernes karakter og arealanvendelse. Også formålsbestemmelserne knyttet til de enkelte delområder bør revideres, da de enten ikke er dækkende i forhold til det konkrete delområde, eller fordi de ikke opfylder kravene til fredningsformål.

Der er i fredningsafgørelsen foretaget en sammenlægning af flere vigtige fredningsbestemmelser fra DN's reviderede fredningsforslag til en enkelt, samlet bestemmelse. Dens indhold er imidlertid af bred og generel karakter, hvilket vil skabe uklarhed hos lodsejere og tilsynsmyndigheder om, hvad der tilladt og ikke-tilladt. Dertil kommer, at bestemmelsen på visse punkter synes mere restriktiv og vidtgående end ved sædvanlig fredningspraksis.

Fredningskortet indeholder en række fejl og mangler, eksempelvis er stiforløbene på golfområdet ikke angivet.

Ydre fredningsgrænser

Et flertal i Byrådet pegede i september 2007 på en afgrænsning af fredningsområdet omtrent svarende til den indre, grønne kile. Derimod fandt et flertal i Byrådet ikke, at en fredning, der omfattede den ydre kile, var påkrævet, især fordi området i forvejen er sikret mod byudvikling og bebyggelse gennem såvel overordnede som mere specifikke love og bestemmelser. By- og Landskabsstyrelsen har gjort tilsvarende synspunkter gældende, og Naturklagenævnets afgørelse i sagen om fredningen af Flyvestationen følger samme linje.

Planudvalget drøftede på møde 13. april 2010 fredningens afgrænsning. Et flertal bestående af Venstre og Socialdemokraterne ønskede ikke at klage over afgrænsningen.

Lovgrundlag

Naturbeskyttelseslovens kap. 6, Fredning, herunder § 43 om klage over fredning.

Økonomiske konsekvenser

Fredningserstatning

Fredningsnævnets samlede erstatningsbeløb udgør 1.538.262 kr. Heraf vil Furesø Kommune skulle betale en fjerdedel af erstatningsbeløbet for de ejendomme, som er beliggende i kommunen, svarende til ca. 340.000 kr. Hvis fredningsområdet havde svaret til den afgrænsning, som Furesø Kommune tidligere har peget på, dvs. den indre kile samt ejendommene Duemosegård og Nordtoftedal, ville erstatningsbeløbet have været ca. 130.000 kr. mindre.

Da det samlede erstatningsbeløb for fredningen overstiger 100.000 kr., skal Naturklagenævnet behandle Fredningsnævnets erstatningsafgørelse, som derved kan blive ændret. I den forbindelse kan der komme udgifter til lodsejernes advokatbistand og lignende. Som ved de øvrige erstatningsudgifter vil Furesø Kommune skulle dække en fjerdedel af disse omkostninger.

Der er på budget 2010 afsat 1.188.000 kr. til fredningserstatninger på konto 052.00 45-08, som hører under Planudvalget.

Anlæg af stier

Fredningen omfatter knap 2600 m stiforløb i Furesø Kommune. Heraf er ca. 585 eksisterende stier og ca. 2000 m nye stier, der skal etableres. Udgiften til anlæg af stierne afhænger af stiernes udformning. Således koster etablering af en trampesti op mod 30 kr. pr. meter, mens en ca. 2 m bred, handicapegnet sti koster 150-160 kr. pr. meter. Det vil sige, at udgiften til stiernes anlæg kan være mellem ca. 75.000 og ca. 415.000 kr.

Cirka 800 m af de 2600 m stier i Furesø Kommune ligger uden for den afgrænsning af fredningsområdet, som Furesø Kommune tidligere har peget på. Hvis ikke dette område med de ca. 800 m sti var medtaget i fredningen, ville de anslåede anlægsudgifter til stiforløbene være mellem 24.000 og 128.000 kr. mindre, afhængigt af stiernes udformning.

Når stierne er etablerede vil der årligt være udgifter til vedligeholdelse. For trampestier er den anslåede udgift hertil 2- 5 kr. pr. meter.

Der er endnu ikke afsat midler til anlæg af stierne på Miljø, Teknik og Erhvervsudvalgets budget. Stierne skal ifølge fredningen være anlagt senest 5 år efter fredningsafgørelsen, dvs. i 2015.

Udarbejdelse af plejeplan

Furesø Kommune skal udarbejde en plejeplan for det fredede område i Furesø Kommune. Dette omfatter ca. 380 ha. Udgiften til udarbejdelse af plejeplanen kan ikke fastsættes nærmere på nuværende tidspunkt. Det kan dog til sammenligning oplyses, at konsulentudgiften for udarbejdelse af plejeplanen for fredningen af Præstesø og Søndersø på ca. 66 ha. beløb sig til ca. 200.000 kr.

Det vurderes, at inddragelsen af det område i fredningen, som ligger ud over den afgrænsning Byrådet tidligere har peget på, ikke vil påvirke udgiften til udarbejdelse af plejeplanen væsentligt.

Der vil i forbindelse med selve plejen være forskellige driftsrelaterede udgifter, som vil blive opgjort i forbindelse med udarbejdelse af plejeplanen. Det vurderes, at der ikke er øgede udgifter til pleje forbundet med inddragelsen af det område i fredningen, som ligger ud over den afgrænsning Byrådet tidligere har peget på.

Der er i budget 2010 afsat midler til konsulentydelse ved udarbejdelse af frednings-plejeplaner på konto 050 244 49-05, som hører under Miljø, Teknik og Erhvervsudvalget.

Borgerinddragelse

Lodsejere i området er som berørte parter klageberettigede

Furesø By og Land, Bregnerød Borger- og Grundejerforening og den nystiftede Stavnholt Landsby Lokalråd har modtaget mail med oplæg til Furesø Kommunes klagepunkter med henblik på eventuelle bemærkninger hertil. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Det videre forløb

Sagen sendes til behandling i Planudvalget, Miljø-, Teknik- og Erhvervsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget anbefaler klagen med uddybende bemærkninger til fredningsafgørelsen over for Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

DN revideret fredningsforslag december 2008.doc

[190-2010-59036](#)

Fredningsgrænser for Stavnholtkilen 2007, 2008 og 2010

[190-2010-62490](#)

Fredningsnævnets kendelse af 29. januar 2010 om fredning af Stavnholtkilen, Stavnholt Overdrev og Hestkøbgård

[190-2010-20887](#)

Udkast til klage over fredningsafgørelse, ikke sendt

[190-2010-59094](#)

Bilag

DN revideret fredningsforslag december 2008.doc

Fredningsgrænser for Stavnholtkilen 2007, 2008 og 2010

Fredningsnævnets kendelse af 29. januar 2010 om fredning af Stavnholtkilen, Stavnholt Overdrev og Hestkøbgård

Udkast til klage over fredningsafgørelse, ikke sendt

Punkt 48: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning5.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. maj 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget tiltrådte indstillingen med redaktionelle ændringer i klageskrivelsen.

Kurt Bork Christensen (V) stemte imod og ønsker ingen klage fremsendt.

Punkt 49: Dispensation til Fitnesscenter på Kirke Værløsevej 32

Dispensation til Fitnesscenter på Kirke Værløsevej 32

49. Dispensation til Fitnesscenter på Kirke Værløsevej 32

Sagsnr.: 190-2010-7241 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-52235

Sagsfremstilling

Andersen Erhverv har på vegne af ejerne af ejendommen søgt dispensation fra Byplanvedtægt nr. 1, Værløse, til indretning af fitnesscenter i 2 etager på Kirke Værløsevej 32. Forvaltningen indstiller, at dispensationen kan gives.

Fitness World Værløse har pt. lokaler på Kirke Værløsevej 26, men ønsker at flytte til nr. 32 i en af de bygninger, der er blevet ledige, efter at Widex er flyttet. De nye lokaler er større og lysere, og parkeringsforholdene på ejendommen er betydeligt bedre.

Det oplyses, at der vil blive installeret ventilation, så der ikke bliver behov for åbne vinduer med støjgener til følge.

Både Kirke Værløsevej nr. 26 og nr. 32 er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 for Værløse Kommune. Byplanvedtægtens § 2 lyder:

Inden for området må der kun indrettes erhvervs- eller industrivirksomheder, der ikke efter sognerådets skøn er til væsentlig ulempe for de omboende.

I 2003 blev der givet dispensation fra byplanvedtægten til, at træningscenteret kunne flytte fra Kirke Værløsevej nr. 24 til nr. 26 på betingelse af, at parkering til centeret fortrinsvis sker mellem bygningerne, samt at centeret ikke ved parkering eller på anden måde bliver til væsentlig ulempe for de omboende.

Forvaltningen indstiller, at der gives dispensation til, at træningscentret kan flytte til nr. 32.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Borgerinddragelse

Kommunen afholder naboorientering i 2 uger, inden dispensationen kan gives.

Det videre forløb

Der skal søges og opnås byggetilladelse til de nødvendige ombygninger af lokalerne på Kirke Værløsevej 32.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at Planudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation til indretning af fitnesscenter i ejendommen Kirke Værløsevej nr. 32 under forudsætning af, at der ikke indkommer afgørende nyt til beslutningsgrundlaget under naboorienteringen.

Bilag

Ansøgning om anvendelse - L-20167 Kirke Værløsevej 32.doc

[190-2010-52261](#)

Luftfoto kirke Værløsevej 26 - 32.pdf

[190-2010-52262](#)

Bilag

Ansøgning om anvendelse - L-20167 Kirke Værløsevej 32.doc

Luftfoto kirke Værløsevej 26 - 32.pdf

Punkt 49: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning6.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. maj 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 50: Ansøgning om bjælkehytte ved Fiskebæk Naturskole

Ansøgning om bjælkehytte ved Fiskebæk Naturskole

50. Ansøgning om bjælkehytte ved Fiskebæk Naturskole

Sagsnr.: 190-2010-4833 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-42350

Sagsfremstilling

Fiskebæk Naturskole har søgt om landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinien til at opføre en bjælkehytte. Forvaltningen indstiller, at ansøgningen imødekommes.

Den ansøgte bjælkehytte skal indeholde faciliteter til opbevaring af mad og mulighed for lettere køkkenarbejde i forbindelse med afholdelse af naturlejrskoler. Hytten bliver 9,9 m². Den placeres mellem den eksisterende skolebygning og 4 sheltere. Hytten skal erstatte en udtjent skurvogn på samme sted, som benyttes til samme formål. Kommunen har dog aldrig givet tilladelse til denne skurvogn. Hytten skal være aflåst på grund af risiko for hærværk, mens de 4 sheltere frit kan benyttes til overnatning, når der ikke afholdes naturlejrskoler.

Naturskolen ligger tæt på Farum Marina og Furesøbad. Området ejes af Skov- og Naturstyrelsen, mens selve naturskolen ejes i fællesskab af 4 kommuner: Ballerup, Gladsaxe, Herlev og Furesø Kommuner.

Plangrundlag

Arealet er landzone, og hytten placeres inden for søbeskyttelseslinien for Furesø. I Fingerplan 2007 for Hovedstadsområdet er området udlagt til indre grøn kile, som forbeholdes *overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse*. I Furesø Kommuneplan 2009 er området (delområde 21L5) udlagt til skovbrug, landbrug og rekreative formål. Det er desuden udpeget til landskabeligt og biologisk interesseområde.

Området ligger inden for det internationale Natura 2000 område nr.139: Øvre Mølleådal, Fure Sø og Frederiksdal Skov.

Udtalelser

Skov- og Naturstyrelsen – Østsjælland har som grundejer givet naturskolen fuldmagt til at søge om og opføre den ønskede bjælkehytte. Styrelsen har desuden udtalt, at det er styrelsens vurdering, at der i relation til skovloven er tale om en lille og nødvendig driftsbygning for naturskolen, og at opførelsen derfor ikke kræver en særskilt tilladelse i henhold til skovloven.

Forvaltningens vurdering

Den ansøgte bjælkehytte skal benyttes som en integreret del af naturskolen. Anvendelsen er i overensstemmelse med planlægningen for området og vil bidrage til at støtte friluftslivet. Hytten placeres mellem eksisterende bygninger inde under skovens træer, og den vil ikke være synlig fra søen. Den vil kun påvirke omgivelserne i mindre grad, og den vil ikke i sig selv medføre øget aktivitet af betydning i området.

Forvaltningen vurderer, at bjælkehytten ikke i væsentlig grad vil tilsidesætte de hensyn, som skal varetages med søbeskyttelseslinien, og at den ikke vil påvirke Natura 2000 området væsentligt. Den vil heller ikke påvirke beskyttede plante- og dyrearter eller deres levesteder.

Lovgrundlag

Planlovens § 35 om landzone og naturbeskyttelseslovens § 16 om søbeskyttelseslinie.

Økonomiske konsekvenser

Hytten finansieres af midler fra Friluftsrådet (50/50) og naturskolens driftsmidler - eventuelt yderligere sponsoreret af eksterne midler. Der forventes ingen ekstra udgifter for kommunen.

Borgerinddragelse

Der har ikke været foretaget naboorientering, da naboejendommen også ejes af Skov- og Naturstyrelsen, og den ansøgte hytte vurderes at have underordnet betydning for øvrige lejere og brugere i området.

Det videre forløb

Landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinien skal offentliggøres i Furesø Avis og på kommunens hjemmeside.

Indstilling

Forvaltningen indstiller:

at udvalget giver landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinien til den ansøgte bjælkehytte.

Bilag

1. luftfoto [190-2010-48420](#)
2. foto af ny køkkenhytte til Fiskebæk Naturskole.doc [190-2010-42619](#)

Bilag

1. luftfoto

2. foto af ny køkkenhytte til Fiskebæk Naturskole.doc

Punkt 50: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning7.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. maj 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 51: Ansøgning om at opføre et enfamiliehus på Hestetangsvej 21A

Ansøgning om at opføre et enfamiliehus på Hestetangsvej 21A

51. Ansøgning om at opføre et enfamiliehus på Hestetangsvej 21A

Sagsnr.: 190-2009-46934 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-49933

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at opføre et enfamiliehus på ejendommen Hestetangsvej 21A, matr.nr. 7 hæ Farum By. Det ansøgte kræver dispensation fra afstand til skel og tagmateriale. Forvaltningen indstiller, at udvalget giver dispensation.

Ejerne søger om at opføre et enfamiliehus i ét plan med en taghældning på 25°, afvalmede gavle og et tagudhæng på 62 cm.

Den aktuelle grund er en koteletgrund på i alt 800 m². Koteletbenet udgør ca. 165 m² af grundens samlede størrelse. Hidtil har der kun været et par mindre skure på grunden.

Området er et meget blandet område med oprindeligt store grunde, hvoraf nogle senere er blevet delt. Husene i området er meget forskellige.

Planforhold

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 14. Ifølge denne må *afstand til skel til nabogrund ikke være mindre end 2,5 meter*. Ved den ansøgte placering vil tagudhænget overskride afstandskravet til naboskel mod nord med 0,50 meter i en længde af 14 meter. Tagudhænget på et hjørne af huset vil overskride afstandskravet til naboskel mod syd med 0-0,20 meter.

Ifølge byplanvedtægten skal tagmaterialet være *tegl eller eternitskifer, eller andet af kommunalbestyrelsen godkendt tagmateriale*. Der er søgt om sorte betontagsten.

Ejendommen er desuden omfattet af en deklaration tinglyst den 29.11.1923 på alle ejendomme udstykket fra matr.nr. 7 a Farum By. Det fremgår af deklarationen, at ingen bygning må ligge nærmere skel end 6 meter.

Deklarationen, der er ældre end byplanvedtægten, er ikke blevet håndhævet konsekvent, hvorfor der mange steder i området findes eksisterende bebyggelse nærmere skel end 6 meter. Forvaltningen har i forbindelse med en tidligere forespørgsel om bebyggelse på ejendommen tilkendegivet, at kommunen ikke vil håndhæve deklarationens afstandskrav til skel.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt til naboorientering. 6 naboer har sendt indsigelser. Indsigelserne går på, at grunden aldrig burde have været udstykket, at den er for lille, at huset er for stort, at det placeres for højt og for tæt på skel og anden bebyggelse. Der er også en indsigelse mod den ansøgte tagbeklædning og husets store tagudhæng.

Naboerne på Hestetangsvej 21B foreslår, at huset rykkes lidt mod syd, så overskridelsen af afstanden til skel mod nord mindskes. Mod nord overskrides afstandskravet i en længde af 14 meter langs skel, mens det mod syd kun er en lille del af hushjørnet, der overskrider afstandskravet.

Der er også stillet forslag om terrænregulering, så huset kommer til at ligge lavere i terrænet.

Ansøgers bemærkninger

Ansøgerne har haft naboindsigelse i partshøring. De vil være indstillet på at rykke huset ca. 25 cm mod syd som foreslået af den nabo, der bliver mest berørt af en dispensation fra skelafstand. Ansøgerne er ikke indstillet på at foretage yderligere terrænregulering med henblik på at placere huset lavere.

Forvaltningens vurdering

Plan- og Miljøudvalget i daværende Farum Kommune gav i 2002 dispensation til at udstykke grunden. Parallelt med ansøgningen om det nye enfamiliehus har mange omkringboende henvendt sig til kommunen og hævdede, at grunden er udstykket ulovligt. Efter forvaltningens vurdering er udstykningen lovlig. Der henvises til vedlagte notat.

På den udstykkede grund er der en byggeret. Udvalget skal kun tage stilling til, om der skal dispenseres fra byplanvedtægtens afstandsbestemmelser og tagmateriale.

Det er forvaltningens vurdering, at huset placeres mest hensigtsmæssigt på den østlige del af grunden frem for på den vestlige del, også selv om huset vil kunne opføres på den vestlige del uden dispensation fra skelafstand. Det skyldes dels at huset med en østlig placering kommer til at ligge væsentligt lavere i terrænet, dels at denne placering giver den bedste udnyttelse af udenoms arealerne.

Hvis huset rykkes ca. 25 cm mod syd i forhold til det ansøgte, vil det kun kræve dispensation til en mindre overskridelse af skelafstand mod både nord og syd. Ud fra en helhedsvurdering vurderer forvaltningen, at dette vil være den mest hensigtsmæssige løsning.

Byplanvedtægtens bestemmelse om tagbeklædning har hidtil været administreret meget lempeligt, hvorfor der er stor variation i området. Forvaltningen vurderer, at der af hensyn til ligebehandling bør dispenseres til det ansøgte tagmateriale.

Lovgrundlag

Planlovens § 19.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Se ovenfor under naboorientering.

Det videre forløb

Hvis der dispenseres til det ansøgte byggeri, skal det efterfølgende byggesagsbehandles.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget giver dispensation fra skelafstand til det ansøgte enfamiliehus på vilkår, at huset rykkes 25 cm mod syd i forhold til det ansøgte, og
- at der gives dispensation til det ansøgte tagmateriale

Bilag

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Kort - Hestetangsvej 21A.pdf | 190-2010-52091 |
| 2. Plan og facadetegninger.pdf | 190-2010-52510 |
| 3. Oversigt over indsigelser i forb. med naboorientering | 190-2010-52023 |
| 4. Notat om henvendelser om udstykning og bebyggelse af Hestetangsvej 21 | 190-2010-37478 |

Bilag

1. Kort - Hestetangsvej 21A.pdf
2. Plan og facadetegninger.pdf
3. Oversigt over indsigelser i forb. med naboorientering
4. Notat om henvendelser om udstykning og bebyggelse af Hestetangsvej 21

Punkt 51: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning8.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. maj 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Punkt 52: Udvidelse af udhus - Matr.nr. 69 a Kirke Værløse By - Bygaden 11

Udvidelse af udhus - Matr.nr. 69 a Kirke Værløse By - Bygaden 11

52. Udvidelse af udhus - Matr.nr. 69 a Kirke Værløse By - Bygaden 11

Sagsnr.: 190-2009-31799 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-53178

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger en ansøgning om dispensation til udvidelse af udhusbebyggelsen på ejendommen Bygaden 11 i Kirke Værløse for udvalget til afgørelse. Den ansøgte udvidelse, der omfatter 13 m², medfører en samlet udhusbebyggelse på 34 m² og en bebyggelsesprocent på 42. Udvidelsen forudsætter dispensation fra Lokalplan 27, der i § 6.1 fastlægger en bebyggelsesprocent på 25.

Forvaltningen indstiller, at udvalget træffer afgørelse på baggrund af en drøftelse.

Den eksisterende bebyggelse og fremtidige udvidelsesmuligheder

Den eksisterende bebyggelse på ejendommen omfatter i alt 107 m² (86 m² beboelseshus og 21 m² udhus), hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 37,2. Beboelseshuset alene medfører en bebyggelsesprocent på 29,9.

Bebyggelsesprocenten på ejendommen er således overskredet allerede. Overskridelsen skyldes dels eksisterende forhold, da lokalplanen blev vedtaget, dels en dispensation der blev givet til to tagkviste i 2001.

Lokalplan 27 er vedtaget i 1989. Bebyggelsesprocenten på 25 fastsat i § 6.1 skal derfor beregnes efter beregningsreglerne i bygningsreglementet for småhuse fra 1985 (BR-S 85). Det betyder, at udhuse, drivhuse, skure og lignende skal medregnes i bebyggelsesprocenten, og at til og med 35 m² garage eller carport ikke skal medregnes. Det betyder også, at op til to udhuse, drivhuse, skure eller lignende "småbygninger", der er højst 10 m² store og ligger mindst 2,5 m fra skel og anden bebyggelse på ejendommen, heller ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten.

Terrænforholdene på ejendommen kombineret med grundens dimensioner betyder, at det - efter forvaltningens skøn - ikke umiddelbart vil være muligt at opføre en tilgængelig og anvendelig garage eller carport på ejendommen. De særlige forhold på ejendommen forhindrer dog ikke, at de nævnte to "småbygninger" opføres.

Den ansøgte dispensation vil medføre en samlet bebyggelse på ejendommen på 120 m² etageareal. Hvis der herudover opførtes to "småbygninger", ville bebyggelsen komme til at omfatte i alt 140 m².

Til sammenligning muliggør den fastsatte bebyggelsesprocent i lokalplanen en bebyggelse på 72 m² beboelse og udhus plus 35 m² garage/ carport plus 2x 10 m² ”småbygninger” – i alt 127 m² bebyggelse. De særlige forhold på ejendommen betyder, at 107 m² af de byggemuligheder, som reglerne giver, umiddelbart er udnyttelige.

Da bebyggelsesprocenten allerede er overskredet på ejendommen – og vil blive overskredet yderligere ved en dispensation – foreslår forvaltningen, at en eventuel dispensation gives på betingelse af, at der i fremtiden ikke opføres bebyggelse, der ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten, uden en tilsvarende reduktion af bebyggelsesprocenten.

Det skal bemærkes, at de særlige forhold på ejendommen adskiller sig fra forholdene på de fleste andre ejendomme i området. Forvaltningen vurderer derfor, at en eventuel dispensation må antages ikke at ville skabe præcedens.

Baggrund

Der er tale om en fornyet behandling af en ansøgning af den 15. april 2009 om udvidelse af udhuset med 7 m² (fra 21 m² til 28 m²) og en ny ansøgning af den 16. marts 2010 om yderligere 6 m² udhus i tilknytning hertil.

Ansøgningen af den 15. april 2009 blev afslået af forvaltningen ved afgørelse af den 6. maj 2009. Denne afgørelse blev påklaget til Naturklagenævnet af ansøger. Den 3. marts 2010 traf Naturklagenævnet afgørelse i sagen. Nævnet afgjorde, at kommunen havde anvendt den korrekte metode til beregning af bebyggelsesprocent, og at kommunen umiddelbart havde hjemmel i planloven til at træffe afgørelsen. Nævnet hjemviste dog sagen til ny behandling i kommunen. Begrundelsen for hjemvisningen var, at sagen ikke var tilstrækkeligt oplyst fra kommunens side til, at nævnet kunne afgøre, 1) om kælderareal skal medregnes i bebyggelsesprocenten på ejendommen, 2) om kommunens praksis med hensyn til beregning af bebyggelsesprocenter samt definition og skelnen mellem udhuse og garager/ carporte kan anses for konsekvent, og 3) om kommunen i øvrigt har iagttaget lighedsgrundsætningen tilstrækkeligt ved sit afslag på dispensation.

Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning betyder, at kommunen ikke må udøve usaglig forskelsbehandling.

Ansøger anførte i sin klage, at kommunens behandling af sagen er udtryk for inkonsekvens og usaglig forskelsbehandling og har som dokumentation for, at udvidelsen af udhuset ikke kræver dispensation eller, at kommunen burde give dispensation, henvist til forhold på 79 ejendomme i kommunen. Naturklagenævnet har i sin afgørelse afvist relevansen af de 52 henvisninger men har samtidig fundet, at de 27 ikke var tilstrækkeligt kommenteret af kommunen. Efter Naturklagenævnets afgørelse har ansøger sendt henvisning til forholdene på yderligere 9 ejendomme til forvaltningen.

I vedhæftede notat redegør forvaltningen nærmere for forholdene på de 36 ejendomme i relation til de spørgsmål, som Naturklagenævnet rejser og finder bør indgå i beslutningsgrundlaget ved kommunens genbehandling af sagen (jf. ovennævnte spørgsmål 2 og 3).

Konklusion på forvaltningens besvarelse af de spørgsmål, Naturklagenævnet rejser

Med hensyn til kælderspørgsmålet har forvaltningen den 19. marts 2010 besigtiget ejendommen og konstateret, at forholdet mellem terræn og beboelseshus ikke stemmer overens med de oplysninger i sagen, som dannede grundlag for kommunens afgørelse af den 6. maj 2009. På baggrund heraf har forvaltningen reduceret det kælderareal, der skal medregnes i bebyggelsesprocenten, fra 16 m² til 9 m². Den eksisterende bebyggelsesprocent reduceres herved fra 39,6 til 37,2.

Desuden har forvaltningen gennemgået byggesager på de 36 ejendomme med hensyn til førnævnte spørgsmål 2 og 3. Forvaltningen har gennemgået sagerne ud fra Naturklagenævnets kriterier og må herefter afvise i hvert fald de 35. Forvaltningen må konkludere, at forvaltningen af og til begår forskellige fejl under sagsbehandlingen, men at disse fejl næppe kan siges at være af en art eller et omfang, der kan anses som udtryk for en inkonsekvent og forvaltningsretlig betænkelig praksis. Efter forvaltningens opfattelse må kommunen afvise belæg for, at kommunen har udøvet usaglig forskelsbehandling i forhold til den aktuelle sag.

Forvaltningen har konstateret én sag, der er behandlet efter 2006, hvori der er anvendt forkert beregningsmetode, og som indebærer en overskridelse af den fastsatte udnyttelsesgrad. I sagen - der i øvrigt vedrører en ejendom med et andet retsgrundlag - er der ikke taget stilling til dispensation.

Det er forvaltningens vurdering, at Naturklagenævns sagen således ikke har tilføjet nyt til beslutningsgrundlaget i sagen.

I forlængelse heraf kan forvaltningen oplyse, at forvaltningen i 2009 har afslået dispensation til en tilbygning, der ville medføre en bebyggelsesprocent på 30 på en anden ejendom i Lokalplan 27's område. Forvaltningen begrundede afslaget med, at der var tale om en væsentlig overskridelse af bebyggelsesprocenten, og at der ikke sås at være forhold på ejendommen, der kunne berettige en tilsidesættelse af lokalplanens bestemmelse om bebyggelsesprocent.

Lovgrundlag

Planlovens § 19.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Dispensation kan først meddeles efter, at ansøgningen har været i naboorientering af mindst 2 ugers varighed. Det følger af planlovens § 20.

Det videre forløb

Hvis udvalget ønsker at give dispensation, skal ansøgningen sendes i naboorientering.

Hvis udvalget ikke ønsker at give dispensation, skal afslaget ledsages af et varsel om påbud om, at forholdene på ejendommen skal lovliggøres fysisk, da udvidelsen af udhuset er påbegyndt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget drøfter sagen og beslutter, om ansøgningen skal sendes i naboorientering med henblik på en dispensation.

Bilag

Afgørelse fra Statsforvaltningen på klage fra Iben Larsen, Bygaden 11	<u>190-2010-58949</u>
Afslag på dispensation - matr.nr. 69 a Kirke Værløse, Bygaden 11	<u>190-2009-57697</u>
Naturklagenævnets afgørelse i sagen om afslag på dispensation til udvidelse af udhus - Bygaden 11	<u>190-2010-38728</u>
Notat. Opfølgning af Naturklagenævnets afgørelse.	<u>190-2010-63320</u>

Bilag

Afgørelse fra Statsforvaltningen på klage fra Iben Larsen, Bygaden 11
Afslag på dispensation - matr.nr. 69 a Kirke Værløse, Bygaden 11
Naturklagenævnets afgørelse i sagen om afslag på dispensation til udvidelse af udhus - Bygaden 11
Notat. Opfølgning af Naturklagenævnets afgørelse.

Punkt 52: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning9.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 4. maj 2010:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget besluttede ikke at meddele den ansøgte dispensation.

Punkt 53: Lukket

Punkt 53: Lukket